

Årsredovisning för
NP3 Sörby Urfjäll Två AB
559375-0218

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP3 Sörby Urfjäll Två AB, 559375-0218, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Sörby Urfjäll 26:2. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2023.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 543 kkr (287). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -332 kkr (-185).

Ägarförhållanden

Bolaget ett helägt dotterbolag till NP2 Förvaltning AB, 556720-7187, med säte i Sundsvall och ingår i den koncern i vilken NP3 Fastigheter AB, 556749-1963, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Organisation

Bolaget har ingen anställd personal. Moderbolaget i koncernen tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen inom koncernen, samt ledning och finansieringstjänster.

Ekonomisk översikt

	2023	2022/2022
Hysesintäkter	888	472
Driftnetto	543	287
Överskottsgrad, %	61%	61%
Resultat efter finansiella poster	-355	-183
Soliditet, %	0,1%	0,2%

Definitioner nyckeltal

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De väsentliga riskerna i bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av allmän konjunktur- utveckling och ekonomisk tillväxt på den lokala marknaden där bolagets hyresgäster verkar, tillsammans med ränterisk. Om hyresgäster säger upp hyresavtalet eller inte klarar av att betala medför risk för lägre intäkter. Förändringar i räntenivåer har betydande inverkan på resultat och kassaflöde. Räntekostnaderna påverkar främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankens marginaler. Finansieringsstrategi och strategi för räntebindning hanteras gemensamt inom koncernen. För mer information kring detta se moderbolagets årsredovisning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 60 398, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	60 398
Summa	60 398

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

2024052121929

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-04-07- 2022-12-31
Hysesintäkter		888	472
Övriga rörelseintäkter		24	16
		<u>912</u>	<u>488</u>
Fastighetskostnader	1	-346	-188
Fastighetsskatt		-23	-13
Driftnetto		<u>543</u>	<u>287</u>
Avskrivningar	2	-9	-5
Central administration	3	-179	-204
Rörelseresultat		<u>355</u>	<u>78</u>
Ränteintäkter		12	1
Räntekostnader	4	-722	-262
Resultat efter finansiella poster		<u>-355</u>	<u>-183</u>
Bokslutsdispositioner		-50	-
Resultat före skatt		<u>-405</u>	<u>-183</u>
Skatt på årets resultat	5	-40	-11
Årets resultat		<u>-445</u>	<u>-194</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052121930

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6	13 300	13 291
Summa anläggningstillgångar		13 300	13 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	7	14	14
Övriga fordringar		35	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85	22
		134	45
Summa omsättningstillgångar		134	45
SUMMA TILLGÅNGAR		13 434	13 336

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		506	200
Årets resultat		-445	-194
		61	6
Summa eget kapital		86	31
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		50	-
		50	-
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	9	8	3
		8	3
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		4 775	7 100
		4 775	7 100
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27	33
Skulder till koncernföretag		8 292	6 075
Skatteskulder		49	1
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147	93
		8 515	6 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 434	13 336

2024052121931

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Bildande av bolag	25		
Erhållna aktieägartillskott		200	
Årets resultat			-194
Belopp vid årets utgång	25	200	-194
2023			
Belopp vid årets ingång	25	200	-194
Disposition av föregående års resultat		-194	194
Erhållna aktieägartillskott		500	
Årets resultat			-445
Belopp vid årets utgång	25	506	-445

Antal utställda aktier uppgår till 250 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024052121932

2024052121933

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-355	-183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	5
	-346	-178
Betald skatt	14	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-332	-185
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	411	155
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	47	126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126	96
Förvärv av rörelsegren	-	134
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18	-1 319
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18	-1 185
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag	-	25
Upptagna lån	7 390	13 309
Amortering av låneskulder	-7 498	-12 245
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108	1 089
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	12	1
Erlagd ränta	-697	-222
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	9	5

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsvaluta är SEK. Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av RFR 2 Redovisning för juridisk person. Bolaget tillämpar RFR 2 enligt undantagsbestämmelserna för när bolaget ingår i en IFRS koncern.

Ändringar har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter aviseras i förskott och redovisas linjärt över hyresperioden. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av förvaltningsfastigheten. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till och redovisas enligt effektivräntemetoden.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdestegring eller kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningar enligt plan sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivningarna på under året anskaffade tillgångar beräknas med beaktande av anskaffningstidpunkt. Planenliga avskrivningar görs med en procent på byggnader. Ingen avskrivning görs på mark.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. För de under året förvärvade och avyttrade tillgångarna har hänsyn tagits till innehavandetiden.

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad

100 år

Koncernbidrag

Företaget tillämpar alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag vilket innebär att såväl lämnade som erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Koncernuppgifter

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 30 % (50) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024052121935

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-264	-176
Reparationer och underhållskostnader	-82	-12
Summa	-346	-188

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	-9	-5
Summa	-9	-5

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Inga andra ersättningar har utgått.

Not 4 Räntekostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-722	-262
Summa	-722	-262

Not 5 Skatt på årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-35	-8
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-5	-3
Total redovisad skattekostnad	-40	-11
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-405	-183
Skatt enligt gällande skattesats	83	38
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-123	-49
Redovisad effektiv skatt	-40	-11

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 296	-
-Nyanskaffningar	18	1 319
-Tillkommande värde vid fusion	-	11 977
	13 314	13 296
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5	-
-Årets avskrivning enligt plan	-9	-5
	-14	-5
Redovisat värde vid årets slut	13 300	13 291
varav mark	467	467

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 1 282 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 8 100 kkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med NP3-koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3, där bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. Vid ortsprismetoden görs en jämförelse mellan värderingsobjektet och genomförda fastighetstransaktioner med liknande egenskaper. Kassaflödesmodellen baserar analysen på ett uppskattat driftöverskott för respektive fastighet, eller taxeringsenhet, för de kommande 5-20 åren. Kassaflödet baseras på faktiska hyror och normaliserade drifts- och underhållskostnader utifrån en marknadsmässig bedömning. Vid respektive kontraktstids utgång sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner. För NP3 Sörby Urfjäll Två AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,90 procent och kalkylräntan till 9,04 procent. Inflationsantagandet i beräkningen uppgick till 2 procent. Under det fjärde kvartalet 2023 har 99 procent av koncernens fastigheter värderats av oberoende extern värderare. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

Not 7 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hyresgäster	36	14
-Avsättningar osäkra fordringar	-22	-
	14	14

Bokfört värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tid.

Not 8 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 60 398, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	60 398
Summa	60 398

Not 9 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	8	3
	<u>8</u>	<u>3</u>

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 950	7 100
	<u>4 950</u>	<u>7 100</u>

Not 11 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är koncernlån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder så som leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är kundfordringar.

Finansiella instrument så som hyresfordringar, leverantörsskulder mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid innebärande att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde. Bolaget har inga finansiella instrument som är värderade till verkligt värde via resultatet.

De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till hanteras av koncernen som helhet i moderbolaget. Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2024052121939

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

92fdb75-f792-4e86-8d5a-f9c0b74f16ee - 2024-05-17 16:25:41 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 059f61ce-a91c-48cc-beaa-ed1f37fbac29 - SE

2024052121940

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

NP3 Sörby Urfjäll Två AB
559375-0218

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-20. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-20

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2024052121941