

Årsredovisning för
Sundsvall Högom 3:155 AB
559152-7733

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	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sundsvall Högom 3:155 AB, 559152-7733 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Högom 3:155 i Sundsvall. 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 1783 kkr (1902). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 468 kkr (773).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP6 Förvaltning AB, 556878-4788, 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	2021	2020	2019
Hyresintäkter	2 044	2 043	1 989	1 964	2 451
Driftnetto	1 783	1 902	1 950	1 913	2 412
Överskottsgrad, %	87%	93%	98%	97%	98%
Resultat efter finansiella poster	358	959	1 226	1 119	1 572
Soliditet, %	12%	13%	11%	8%	4%

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 3 118 884, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 118 884
Summa	3 118 884

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

2024052122357

2024052122358

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		2 044	2 043
		<u>2 044</u>	<u>2 043</u>
Fastighetskostnader	1	-222	-102
Fastighetsskatt		-39	-39
Driftnetto		<u>1 783</u>	<u>1 902</u>
Avskrivningar	2	-255	-148
Bruttoresultat		<u>1 528</u>	<u>1 754</u>
Central administration	3	-149	-151
Rörelseresultat		<u>1 379</u>	<u>1 603</u>
Ränteintäkter		108	1
Räntekostnader	5	-1 129	-645
Resultat efter finansiella poster		<u>358</u>	<u>959</u>
Bokslutsdispositioner	4	-22	-230
Resultat före skatt		<u>336</u>	<u>729</u>
Skatt på årets resultat	6	-45	-175
Årets resultat		<u>291</u>	<u>554</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052122359

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastighet	7	20 356	18 642
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	1 000	1 530
Summa anläggningstillgångar		21 356	20 172
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	9	258	-
Fordringar hos koncernföretag		4 079	2 301
Skattefordringar		184	39
Övriga fordringar		685	364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31	31
		5 237	2 735
Summa omsättningstillgångar		5 237	2 735
SUMMA TILLGÅNGAR		26 593	22 907

2024052122360

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 828	2 273
Årets resultat		291	554
		3 119	2 827
Summa eget kapital		3 169	2 877
Obeskattade reserver	11		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		3 461	-
Periodiseringsfonder		255	255
		3 716	255
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	12	169	124
		169	124
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		18 113	12 773
		18 113	12 773
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 308	6
Skulder till koncernföretag		-	6 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		118	124
		1 426	6 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 593	22 907

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	50	1 627	647
Disposition av föregående års resultat		647	-647
Årets resultat			554
Belopp vid årets utgång	50	2 274	554
2023			
Belopp vid årets ingång	50	2 274	554
Disposition av föregående års resultat		554	-554
Årets resultat			291
Belopp vid årets utgång	50	2 828	291

Antal utställda aktier uppgår till 50 000 aktier. Kvotvärde är 1 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024052122361

2024052122362

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	358	958
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	255	148
	613	1 106
Betald skatt	-145	-333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	468	773
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-578	-362
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	143	10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33	421
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 439	-1 531
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-
Avyttring av finansiella tillgångar	1 661	518
Kassaflöde från investeringsverksamheten	222	-1 013
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	18 113	872
Amortering av låneskulder	-18 368	-280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-255	592
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	108	1
Erlagd ränta	-1 133	-595
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	255	148

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 intäktförs 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. Under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar 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. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

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 39 % (58) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024052122364

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-141	-54
Reparationer och underhållskostnader	-81	-48
Summa	-222	-102

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-255	-148
Summa	-255	-148

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-	-230
Mottagna koncernbidrag	3 439	-
Förändring avskrivningar utöver plan	-3 461	-
Summa	-22	-230

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-1 129	-643
Räntekostnader, övriga	-	-2
Summa	-1 129	-645

2024052122365

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-144
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-45	-31
Total redovisad skattekostnad	-45	-175
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	336	729
Skatt enligt gällande skattesats	-69	-150
Ej avdragsgilla kostnader	-	-1
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade kvarstående negativa räntenetton	24	-
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Schablonränta på periodiseringsfond	-1	-
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras	-	-24
Summa	-45	-175

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 408	19 408
-Omklassificering från projekt	1 970	-
	21 378	19 408
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-767	-619
-Årets avskrivning enligt plan	-255	-148
	-1 022	-767
Redovisat värde vid årets slut	20 356	18 641
varav mark	4 658	4 658

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 15 615kr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 22 900 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 Sundsvall Högom 3:155 AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,20 procent och kalkylräntan till 9,34 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 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 530	-
Investeringar	1 440	1 530
Omklassificeringar	-1 970	-
Redovisat värde vid årets slut	1 000	1 530

Not 9 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hyresgäster	258	-
	258	-

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

Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 118 884, disponeras enligt följande:

	2023-12-31
Balanseras i ny räkning	3 118 884
Summa	3 118 884

Not 11 Obeskattade reserver

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	3 461	-
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2018	25	25
-Beskattningsår 2022	230	230
Summa	3 716	255

Not 12 Avsättningar för uppskjuten skatt

Beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheten baseras på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	169	124
	169	124

Not 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	18 113	14 036
	18 113	14 036

Not 14 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 såsom 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 15 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

2024052122368

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2024052122369

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

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

ef281a36-5c57-471a-8be6-bc6b37ab552b - 2024-05-14 11:38:05 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0b512eae-7b74-493f-8d46-09760b7eb4f5 - SE

2024052122370

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

Sundsvall Högom 3:155 AB
559152-7733

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

2024052122371