

Årsredovisning för
NP13 Fastigheter Härnösand 2 AB
559034-6572

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	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP13 Fastigheter Härnösand 2 AB, 559034-6572 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheterna Saltvik 8:22. 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 800 kkr (675). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 194 kkr (141).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP13 Förvaltning AB, 559034-6564, 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	1 149	1 048	974	940	896
Driftnetto	800	675	668	696	632
Överskottsgrad, %	70%	64%	69%	74%	71%
Resultat efter finansiella poster	-1 027	174	211	287	232
Soliditet, %	-	6%	5%	4%	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 50 310, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	50 310
Summa	50 310

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

2024052122340

2024052122341

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		1 149	1 048
		1 149	1 048
Fastighetskostnader	1	-337	-361
Fastighetsskatt		-12	-12
Driftnetto		800	675
Avskrivningar	2	-1 216	-55
Bruttoresultat		-416	620
Central administration	3	-148	-150
Rörelseresultat		-564	470
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		59	9
Räntekostnader	4	-522	-305
Resultat efter finansiella poster		-1 027	174
Bokslutsdispositioner	5	5	-42
Resultat före skatt		-1 022	132
Skatt på årets resultat	6	153	-50
Årets resultat		-869	82

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052122342

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	7	8 425	9 641
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		106	194
		<u>106</u>	<u>194</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 531</u>	<u>9 835</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	1	-
Fordringar hos koncernföretag		2 047	1 394
Skattefordringar		73	73
Övriga fordringar		135	47
		<u>2 257</u>	<u>1 514</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 257</u>	<u>1 514</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 788</u>	<u>11 349</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		920	538
Årets resultat		-869	82
		51	620
Summa eget kapital		101	670
<i>Obeskattade reserver</i>	10		
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		66	72
		66	72
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	11	522	759
		522	759
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		4 095	4 181
		4 095	4 181
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		13	16
Skulder till koncernföretag		5 808	5 500
Övriga skulder		21	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162	151
		6 004	5 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 788	11 349

2024052122344

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	50	406	132
Disposition av föregående års resultat		132	-132
Årets resultat			82
Belopp vid årets utgång	50	538	82
2023			
Belopp vid årets ingång	50	538	82
Disposition av föregående års resultat		82	-82
Erhållet aktieägartillskott		300	
Årets resultat			-869
Belopp vid årets utgång	50	920	-869

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.

2024052122345

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	-1 027	174
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 216	55
	189	229
Betald skatt	5	-88
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	194	141
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	208	-44
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	29	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	431	85
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-135
Investeringar i finansiella tillgångar	-653	-252
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-653	-387
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	308	9 571
Amortering av låneskulder	-86	-9 269
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	222	302
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	59	9
Erlagd ränta	-522	-300
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	1 216	55

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

Hyresintäkter 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. 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

Markanläggningar

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

2024052122347

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	-321	-308
Reparationer och underhållskostnader	-16	-53
Summa	-337	-361

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-1 216	-55
Summa	-1 216	-55

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-522	-305
Summa	-522	-305

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring avskrivningar utöver plan	5	-42
Summa	5	-42

2024052122548

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	5	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	148	-50
Total redovisad skattekostnad	153	-50
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-1 022	132
Skatt enligt gällande skattesats	211	-27
Ej avdragsgilla kostnader	-	-18
Justering skatt fg år	5	-
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras	-63	-5
Summa	153	-50

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 646	10 511
-Nyanskaffningar		135
	10 646	10 646
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 005	-950
-Årets avskrivning enligt plan	-1 216	-55
	-2 221	-1 005
Redovisat värde vid årets slut	8 425	9 641
varav mark	70	70

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 202 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 9 200 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 NP13 Fastigheter Härnösand 2 AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,50 procent och kalkylräntan till 9,65 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 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hyresgäster	1	-
	<u>1</u>	<u>-</u>

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

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedet, kronor 50 310, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	50 310
Summa	50 310

Not 10 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	66	72
Summa	66	72

Not 11 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	41	277
Uppskjuten skatt på fusionerade övervärden	481	482
	<u>522</u>	<u>759</u>

Not 12 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 300	5 300
	<u>5 300</u>	<u>5 300</u>

Not 13 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 14 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

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

e5cac17d-ca32-4c5c-9886-60645a45e962 - 2024-05-14 11:38:05 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0b512eae-7b74-493f-8d46-09760b7eb4f5 - SE

2024052122352

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

stallningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

NP13 Fastigheter Härnösand 2 AB
559034-6572

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

2024052122353