

Årsredovisning för
NP3 Granlofastigheter AB
556685-2751

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 NP3 Granlofastigheter AB, 556685-2751, får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Granlo 3:369 i Sundsvalls kommun. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2024.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 526 kkr (491). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 309 kkr (370).

Ägarförhållanden

Bolaget 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

	2024	2023	2022/2022	2021/2022	2020/2021
Hysesintäkter	682	647	300	489	434
Driftnetto	526	491	232	467	-
Överskottsgrad, %	77%	76%	78%	96%	-
Resultat efter finansiella poster	270	300	165	106	115
Soliditet, %	15%	22%	12%	10%	9%

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 658 736, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	658 736
Summa	658 736

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

ank=20250704;2025070822083

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		682	647
		682	647
Fastighetskostnader	1	-132	-132
Fastighetsskatt		-24	-24
Driftnetto		526	491
Avskrivningar	2	-37	-36
Central administration	3,4	-2	-2
Rörelseresultat		487	453
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		44	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-261	-174
Resultat efter finansiella poster		270	300
Bokslutsdispositioner	6	-76	-71
Resultat före skatt		194	229
Skatt på årets resultat	7	-53	-49
Årets resultat		141	180

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250704;2025070822084

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	3 481	3 500
Summa anläggningstillgångar		3 481	3 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 509	-
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19	78
		1 529	79
Summa omsättningstillgångar		1 529	79
SUMMA TILLGÅNGAR		5 010	3 579

ank=20250704;2025070822085

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		518	338
Årets resultat		141	180
		659	518
Summa eget kapital		759	618
Obeskattade reserver	10		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		18	22
Periodiseringsfonder		222	142
		240	164
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	11	8	5
		8	5
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		3 600	-
		3 600	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15	18
Skulder till koncernföretag		-	2 416
Skatteskulder		121	69
Övriga skulder		38	52
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		229	237
		403	2 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 010	3 579

ank=20250704;2025070822086

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	100	248	90
Disposition av föregående års resultat		90	-90
Årets resultat			180
Belopp vid årets utgång	100	338	180
2024			
Belopp vid årets ingång	100	338	180
Disposition av föregående års resultat		180	-180
Årets resultat			141
Belopp vid årets utgång	100	518	141

Antal utställda aktier uppgår till 1 000 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250704;2025070822087

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	270	299
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	37	36
	<u>307</u>	<u>335</u>
Betald skatt	2	35
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	309	370
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	59	-78
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-25	251
Kassaflöde från den löpande verksamheten	343	543
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-1 509	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 527	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 600	533
Amortering av låneskulder	-2 416	-1 076
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 184	-543
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-12-31	2023-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	44	21
Erlagd ränta	-214	-177
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	37	36

ank=20250704;2025070822088

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.

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 hänförs 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
Markinventarier	5 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 0 % (0) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250704;2025070822090

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-132	-128
Reparationer och underhållskostnader	-	-4
Summa	-132	-132

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	-37	-36
Summa	-37	-36

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Revisionsarvode

Koncernens revisionsarvode faktureras och redovisas i moderbolaget.

Not 5 Räntekostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-261	-177
Räntekostnader till bank	-	3
Summa	-261	-174

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-80	-70
Förändring avskrivningar utöver plan	4	-1
Summa	-76	-71

Not 7 Skatt på årets resultat

	2024-12-31	2023-12-31
Aktuellt skattekostnad		
Periodens skattekostnad	-50	-46
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-3	-3
Total redovisad skattekostnad	-53	-49
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	194	229
Skatt enligt gällande skattesats	-40	-47
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-12	-2
Skatteeffekt av schablonränta p-fond	-1	-
Redovisad effektiv skatt	-53	-49

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 196	4 196
-Investeringar	17	-
	4 213	4 196
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-696	-659
-Justering	1	-
-Årets avskrivning enligt plan	-37	-37
	-732	-696
Redovisat värde vid årets slut	3 481	3 500
varav mark	901	901

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 1 553 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 5 800 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 Granlofastigheter AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,30 procent och kalkylräntan till 9,34 procent. Inflationsantagandet i beräkningen uppgick till 1 procent 2025 och 2 procent åren därefter. Under det fjärde kvartalet 2024 har 99 procent av koncernens fastigheter värderats av oberoende extern värderare. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 658 736, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	658 736
Summa	658 736

Not 10 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	18	22
Periodiseringsfonder:		
-År 2021	42	42
-År 2022	30	30
-År 2023	70	70
-År 2024	80	-
Summa	240	164

Not 11 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	8	5
Summa	8	5

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 600	1 200
	3 600	1 200

Not 13 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är koncernlån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom 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 upplupen 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

ank=20250704;2025070822094

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

7cccdd80-4b2b-46bc-a49c-6d3bfec6e156 - 2025-06-13 19:21:49 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1b731f26-aa0f-4dba-9720-6413cd9e218f - SE

ank=20250704;2025070822095

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 Granlofastigheter AB

556685-2751

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-30. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-06-30

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250704;2025070822096