

Årsredovisning för
NP13 Busterud AB
559207-7654

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 Busterud AB, 559207-7654 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastighetern Busterud 1:160 belägen i Karlstads kommun. 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 2,0 mkr (1,8). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,0 mkr (1,0).

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(7 mån)
Hyresintäkter	2 094	1 976	1 930	1 029	-
Driftnetto	2 020	1 829	1 770	851	15
Överskottsgrad, %	96%	93%	92%	83%	-
Resultat efter finansiella poster	79	13	176	-6	-62
Soliditet, %	6%	6%	4%	1%	17%

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 1 044 260, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	1 044 260
Summa	1 044 260

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

2024051501348

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyresintäkter		2 094	1 976
		<u>2 094</u>	<u>1 976</u>
Fastighetskostnader	1	-63	-136
Fastighetsskatt		-11	-11
Driftnetto		<u>2 020</u>	<u>1 829</u>
Avskrivningar	2	-954	-954
Central administration	3,4	-149	-149
Rörelseresultat		<u>917</u>	<u>726</u>
Ränteintäkter		84	29
Räntekostnader	5	-922	-742
Resultat efter finansiella poster		<u>79</u>	<u>13</u>
Bokslutsdispositioner	6	-32	143
Resultat före skatt		<u>47</u>	<u>156</u>
Skatt på årets resultat	7	-70	-64
Årets resultat		<u>-22</u>	<u>93</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051501349

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	8	17 896	18 850
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		-	12
Summa anläggningstillgångar		17 896	18 862
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27	34
		36	34
Summa omsättningstillgångar		36	34
SUMMA TILLGÅNGAR		17 932	18 896

2024051501350

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 066	973
Årets resultat		-22	93
		1 044	1 066
Summa eget kapital		1 094	1 116
Obeskattade reserver	10		
Akkumulerade överavskrivningar		1 842	1 831
Övriga obeskattade reserver		20	-
		1 862	1 831
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	139	94
		139	94
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		9 042	9 232
		9 042	9 232
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		22	22
Skulder till koncernföretag		5 554	5 915
Skatteskulder		24	21
Övriga skulder		93	96
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		102	569
		5 795	6 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 932	18 896

2024051501351

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Aktieägar- tillskott</i>	<i>Årets resultat</i>
2022				
Belopp vid årets ingång	50	-1 036	1 178	831
Disposition av föregående års resultat		831		-831
Årets resultat				93
Belopp vid årets utgång	50	-205	1 178	93
2023				
Belopp vid årets ingång	50	-205	1 178	93
Disposition av föregående års resultat		93		-93
Årets resultat				-22
Belopp vid årets utgång	50	-112	1 178	-22

Antal utställda aktier uppgår till 500 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024051501352

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	80	13
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	954	954
	1 034	967
Betald skatt	-10	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 024	988
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3	958
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-470	658
Kassaflöde från den löpande verksamheten	551	2 604
Avyttring av finansiella tillgångar	-	335
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	335
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	9 518
Amortering av låneskulder	-551	-12 457
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-551	-2 939
Årets kassaflöde	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	84	29
Erlagd ränta	-916	-728
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	954	954

2024051501353

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 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. 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 ekonomiska livslängden. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad	100 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	10 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 69% (51) av inköpen och 0% (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024051501355

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	12	-80
Reparationer och underhållskostnader	-15	-11
Tomträttsavgäld	-60	-45
Summa	-63	-136

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunal mark årligen betalar till kommunen, Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års mellanrum. Vid 2023 års utgång hade bolaget en fastighet upplåten med tomträtt med slutdatum 2029-12-31. Med ett årsbelopp på 60 kkr.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-954	-954
Summa	-954	-954

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-921	-741
Räntekostnader övriga	-1	-1
Summa	-922	-742

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-20	-
Erhållna koncernbidrag	-	335
Förändring avskrivningar utöver plan	-12	-192
Summa	-32	143

Not 7 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-13	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-57	-63
Total redovisad skattekostnad	-70	-63
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	49	157
Skatt enligt gällande skattesats	-10	-32
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-47	-43
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiverats	-13	12
Redovisad effektiv skatt	-70	-63

2024051501357

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 836	20 836
	20 836	20 836
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 986	-1 032
-Årets avskrivning enligt plan	-954	-954
	-2 940	-1 986
Redovisat värde vid årets slut	17 896	18 850
Fastigheten innehas med tomträtt		

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 14 398 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 16 000 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 kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. Vid ortsprismetoden görs i 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 Busterud AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,75 procent och kalkylräntan till 9,91 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 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 044 260, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 044 260
Summa	1 044 260

Not 10 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar		
- Byggnadsinventarier	1 842	1 831
Periodiseringsfonder		
-Beskattningsår 2023	20	-
Summa	1 862	1 831

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
Förvaltningsfastigheter	139	94

Förändring av uppskjuten skatt har redovisats över årets resultat.

Not 12 Finansiella instrument och riskhantering

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

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 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	13 615	13 615
	13 615	13 615

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

ab94a396-6a7f-451d-a6a9-7c2fd66ef4e6 - 2024-05-09 13:26:42 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b3186bdb-4849-4528-9e39-ee6694e4e80e - SE

2024051501360

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

NP13 Busterud AB
559207-7654

Bolagsverket

2024-05-15

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-14. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-14

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2024051501361