

Årsredovisning för
NP9 Fastigheter Gradsågen AB
556625-3125

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 NP9 Fastigheter Gradsågen AB, 556625-3125 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Gradsågen 2 och 3 i Skellefteå. 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 621 kkr (579). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 287 kkr (314).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP9 Förvaltning AB, 556859-2272, 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
Hysesintäkter	790	713	790	814	795
Driftnetto	621	579	594	748	750
Överskottsgrad, %	79%	81%	75%	92%	94%
Resultat efter finansiella poster	210	275	279	481	495
Soliditet, %	21%	20%	18%	17%	21%

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 det 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 1 673 217, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	1 673 217
Summa	1 673 217

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

2024051501076

2024051501077

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		790	713
		<u>790</u>	<u>713</u>
Fastighetskostnader	1	-145	-110
Fastighetsskatt		-24	-24
Driftnetto		<u>621</u>	<u>579</u>
Avskrivningar	2	-76	-70
Central administration	3	-154	-151
Rörelseresultat		<u>391</u>	<u>358</u>
Ränteintäkter		139	102
Räntekostnader	4	-320	-185
Resultat efter finansiella poster		<u>210</u>	<u>275</u>
Bokslutsdispositioner	5	7	-137
Resultat före skatt		<u>217</u>	<u>138</u>
Skatt på årets resultat	6	-55	-29
Årets resultat		<u>162</u>	<u>109</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051501078

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	7	2 837	2 813
Summa anläggningstillgångar		2 837	2 813
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		5 670	5 321
Skattefordringar		44	77
Övriga fordringar		2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24	22
		5 740	5 421
Summa omsättningstillgångar		5 740	5 421
SUMMA TILLGÅNGAR		8 577	8 234

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 511	1 402
Årets resultat		162	109
		<u>1 673</u>	<u>1 511</u>
Summa eget kapital		<u>1 793</u>	<u>1 631</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		23	-
Periodiseringsfonder	9	275	305
		<u>298</u>	<u>305</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	10	110	88
		<u>110</u>	<u>88</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		5 840	5 760
		<u>5 840</u>	<u>5 760</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38	9
Skulder till koncernföretag		207	198
Övriga skulder		5	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		286	243
		<u>536</u>	<u>450</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 577</u>	<u>8 234</u>

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022				
Belopp vid årets ingång	100	20	1 231	171
Disposition av föregående års resultat			171	-171
Årets resultat				109
Belopp vid årets utgång	100	20	1 402	109
2023				
Belopp vid årets ingång	100	20	1 402	109
Disposition av föregående års resultat			109	-109
Årets resultat				162
Belopp vid årets utgång	100	20	1 511	162

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 2023.

2024051501080

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	210	275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	76	70
	286	345
Betald skatt	1	-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	287	314
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3	-1
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	86	20
Kassaflöde från den löpande verksamheten	370	333
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-100	-
Investering av finansiella tillgångar	-350	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-	9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-450	9
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	295	-
Amortering av låneskulder	-215	-342
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	80	-342
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början		
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	139	102
Erlagd ränta	-292	-170
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	76	70

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. 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
Byggnadsinventarier	5 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 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 49 % (56) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-127	-48
Reparationer och underhållskostnader	-18	-62
Summa	-145	-110

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-76	-70
Summa	-76	-70

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	-320	-185
Summa	-320	-185

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	30	-
Lämnade koncernbidrag	-	-137
Förändring överavskrivning	-23	-
Summa	7	-137

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-32	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-23	-29
Total redovisad skattekostnad	-55	-29
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	217	138
Skatt enligt gällande skattesats	-45	-28
Skatteeffekt av:		
Schablonränta periodiseringsfond	-2	-1
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-8	-
Redovisad effektiv skatt	-55	-29

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 958	4 958
-Nyanskaffningar	100	-
	5 058	4 958
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 145	-2 075
-Årets avskrivning enligt plan	-76	-70
	-2 221	-2 145
Redovisat värde vid årets slut	2 837	2 813
varav mark	468	468

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 2 386 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 10 000 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 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 NP9 Fastigheter Gradsågen AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,85 procent och kalkylräntan till 8,99. 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 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 673 217, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 673 217
Summa	1 673 217

Not 9 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2017	-	70
Periodiseringsfond 2018	117	117
Periodiseringsfond 2019	118	118
Periodiseringsfond 2023	40	-
	275	305

Not 10 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	110	88
Summa	110	88

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 215	6 215
	6 215	6 215

Not 12 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 13 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

2024051501087

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

a0592fab-111d-4356-965c-42bcd3361337 - 2024-05-13 09:26:27 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d1f7230e-fe42-4f28-9116-d4c05833b992 - SE

2024051501088

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

Bolagsverket

2024-05-15

NP9 Fastigheter Gradsågen AB
556625-3125

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

2024051501089