

Årsredovisning för
NP9 Fastigheter Skellefteå Sture 13 AB
556310-9387

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	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP9 Fastigheter Skellefteå Sture 13 AB, 556310-9387 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Sture 13 som är belägen i Skellefteå 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 1 514 kkr (1 194). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 086 kkr (851).

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	2 213	1 991	1 798	1 740	1 640
Driftnetto	1 514	1 194	1 217	1 121	1 168
Överskottsgrad, %	68%	60%	68%	64%	71%
Resultat efter finansiella poster	933	688	834	683	638
Soliditet, %	22%	20%	18%	38%	10%

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 2 962 254, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	2 962 254
Summa	2 962 254

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

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		2 213	1 991
		<u>2 213</u>	<u>1 991</u>
Fastighetskostnader	1	-664	-762
Fastighetsskatt		-35	-35
Driftnetto		<u>1 514</u>	<u>1 194</u>
Avskrivningar	2	-160	-160
Central administration	3	-155	-151
Rörelseresultat		<u>1 199</u>	<u>883</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		359	344
Räntekostnader	4	-625	-539
Resultat efter finansiella poster		<u>933</u>	<u>688</u>
Bokslutsdispositioner	5	-464	-255
Resultat före skatt		<u>469</u>	<u>433</u>
Skatt på årets resultat	6	-97	-86
Årets resultat		<u>372</u>	<u>347</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250703;2025070809769

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	4 832	4 992
		<u>4 832</u>	<u>4 992</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 832</u>	<u>4 992</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	2	-
Fordringar hos koncernföretag		8 913	8 725
Övriga fordringar		24	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30	31
		<u>8 969</u>	<u>8 787</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 969</u>	<u>8 787</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 801</u>	<u>13 779</u>

ank=20250703;2025070809770

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		102	102
Reservfond		20	20
		<u>122</u>	<u>122</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 590	2 243
Årets resultat		372	347
		<u>2 962</u>	<u>2 590</u>
Summa eget kapital		<u>3 084</u>	<u>2 712</u>
Obeskattade reserver	10		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		3	7
Periodiseringsfonder		51	51
		<u>54</u>	<u>58</u>
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	11	446	357
		<u>446</u>	<u>357</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		9 462	9 823
		<u>9 462</u>	<u>9 823</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		69	111
Skulder till koncernföretag		348	348
Övriga skulder		104	78
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		234	292
		<u>755</u>	<u>829</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 801</u>	<u>13 779</u>

ank=20250703;2025070809771

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023				
Belopp vid årets ingång	102	20	1 900	343
Disposition av föregående års resultat			343	-343
Årets resultat				347
Belopp vid årets utgång	102	20	2 243	347
2024				
Belopp vid årets ingång	102	20	2 243	347
Disposition av föregående års resultat			347	-347
Årets resultat				372
Belopp vid årets utgång	102	20	2 590	372

Antal utställda aktier uppgår till 1 020 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024

ank=20250703;2025070809772

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	933	688
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	160	160
	<u>1 093</u>	<u>848</u>
Betald skatt	-7	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 086	851
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	6	301
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-74	149
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 018	1 301
Investering i finansiella tillgångar	-657	-1 454
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-657	-1 454
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	500
Amortering av låneskulder	-361	-347
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-361	153
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Betalda räntor		
Erhållen ränta	359	344
Erlagd ränta	-645	-491
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	160	160

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

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. Avskrivningarna på under året anskaffade tillgångar beräknas med beaktande av anskaffningstidpunkt. Planenliga avskrivningar görs med en procent på byggnader. Ingen avskrivning görs på mark.

ank=20250703;2025070809774

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

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 17 % (16) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

amk=20250703;2025070809775

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-607	-606
Reparationer och underhållskostnader	-57	-156
Summa	-664	-762

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-160	-160
Summa	-160	-160

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-625	-539
Summa	-625	-539

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	-469	-259
Förändring överavskrivning	5	4
Summa	-464	-255

ank=20250705;2025070809776

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuellt skattekostnad		
Periodens skattekostnad	-8	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	3
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-89	-89
Total redovisad skattekostnad	-97	-86
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	469	433
Skatt enligt gällande skattesats	-97	-89
Skatt hänförlig till tidigare år	-	3
Redovisad effektiv skatt	-97	-86

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 627	16 627
	16 627	16 627
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 635	-11 475
-Årets avskrivning enligt plan	-160	-160
	-11 795	-11 635
Redovisat värde vid årets slut	4 832	4 992
varav mark	2 111	2 111

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 2 648 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 20 100 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 Skellefteå Sture 13 AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,85 procent och kalkylräntan till 8,88 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 8 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	<u>2</u>	<u>-</u>
	2	-

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 vinstmedel, kronor 2 962 254 disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>2 962 254</u>
	2 962 254

Not 10 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Inventarier	3	7
Periodiseringsfonder:		
-Avsatt vid tax 2020	<u>51</u>	<u>51</u>
Summa	54	58

Not 11 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	<u>446</u>	<u>357</u>
	446	357

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>10 450</u>	<u>10 450</u>
	10 450	10 450

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 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 14 Händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har bolaget bytt ägare från NP9 Förvaltning AB, 556859-2272, till NP14 Förvaltning AB, 559268-3337.

ank=20250703;2025070809779

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250703;2025070809780

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

d409c162-30b6-45a4-a7be-73407b1677a8 - 2025-06-13 19:13:16 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 52ac436d-334f-4d1e-bc4b-d0a0b9d99c46 - SE

ank=20250703;2025070809781

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

NP9 Fastigheter Skellefteå Sture 13 AB

556310-9387

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=20250703;2025070809782