

Årsredovisning för
NP3 Karlstad Hammaren AB
556865-1607

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 NP3 Karlstad Hammaren AB, 556865-1607, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Karlstad Hammaren 1. 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 422 kkr (552). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -221 kkr (5).

Ägarförhållanden

Bolaget ett helägt dotterbolag till NP2 Förvaltning AB, 556720-7187, 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	937	1 042	946	917	872
Driftnetto	422	552	545	-	-
Överskottsgrad, %	45%	53%	58%	-	-
Resultat efter finansiella poster	-227	17	267	389	257
Soliditet, %	0%	4%	78%	65%	59%

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 den ansamlade förlusten, kronor -167 704, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	-167 704
Summa	-167 704

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

2024052122099

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Hysesintäkter		937	1 042
Övriga rörelseintäkter		28	-
		<u>965</u>	<u>1 042</u>
Fastighetskostnader	1	-482	-429
Fastighetsskatt		-61	-61
Driftnetto		<u>422</u>	<u>552</u>
Avskrivningar	2	-31	-31
Central administration	3	-168	-279
Rörelseresultat		<u>223</u>	<u>242</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		20	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-470	-237
Resultat efter finansiella poster		<u>-227</u>	<u>17</u>
Bokslutsdispositioner	5	54	45
Resultat före skatt		<u>-173</u>	<u>62</u>
Skatt på årets resultat	6	-43	-43
Årets resultat		<u>-216</u>	<u>19</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052122100

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	8 476	8 507
Summa anläggningstillgångar		8 476	8 507
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar och hyresfordringar	8	65	-
Skattefordringar		83	83
Övriga fordringar		73	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24	32
		245	157
Summa omsättningstillgångar		245	157
SUMMA TILLGÅNGAR		8 721	8 664

2024052122101

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		48	30
Årets resultat		-216	19
		-168	49
Summa eget kapital		-118	99
<i>Obeskattade reserver</i>	10		
Periodiseringsfonder		209	263
		209	263
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	11	37	19
		37	19
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		4 775	6 000
		4 775	6 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		56	47
Skulder till koncernföretag		3 668	2 068
Övriga skulder		-	48
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		94	120
		3 818	2 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 721	8 664

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	50	1 373	243
Disposition av föregående års resultat		243	-243
Fusionsresultat		-1 886	
Erhållna aktieägartillskott		300	
Årets resultat			19
Belopp vid årets utgång	50	30	19
2023			
Belopp vid årets ingång	50	30	19
Disposition av föregående års resultat		18	-19
Årets resultat			-216
Belopp vid årets utgång	50	48	-216

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.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-227	17
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	31
	-196	48
Betald skatt	-25	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-221	5
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-89	306
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-65	58
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-375	369
Förvärv av dotterföretag	-	50
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	154
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	204
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 527	6 000
Amortering av låneskulder	-6 152	-6 573
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	375	-573
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	20	12
Erlagd ränta	-452	-190
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	31	31

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 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 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

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 25 % (38) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024052122105

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-406	-392
Reparationer och underhållskostnader	-75	-36
Tomträttsavgälder	-1	-1
Summa	-482	-429

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd 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 1 fastighet upplåtna med tomträtt. Nuvarande avtal gäller till och med 2030-01-01 med en årskostnad om 1 kkr.

Not 2 Avskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-31	-31
Summa	-31	-31

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-470	-193
Räntekostnader till bank	-	-44
Summa	-470	-237

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	54	45
Summa	54	45

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-25	-25
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-18	-18
Total redovisad skattekostnad	-43	-43
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-173	62
Skatt enligt gällande skattesats	36	-13
Schablonränta på p-fond	-2	-1
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-77	-29
Redovisad effektiv skatt	-43	-43

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	9 726	3 021
-Tillkommande värde vid fusion	-	6 705
	9 726	9 726
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 219	-1 188
-Årets avskrivning enligt plan	-31	-31
	-1 250	-1 219
Redovisat värde vid årets slut	8 476	8 507
varav mark	-	-

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 1 591 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 8 500 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 Karlstad Hammaren AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,90 procent och kalkylräntan till 9,03 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	65	-
	65	-

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

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor -167 704, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-167 704
Summa	-167 704

Not 10 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2017	-	94
-Beskattningsår 2018	75	75
-Beskattningsår 2019	64	64
-Beskattningsår 2022	30	30
-Beskattningsår 2023	40	-
Summa	209	263

Not 11 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	37	19
	37	19

Förändring uppskjuten skatt redovisas över årets resultat.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 000	8 000
	8 000	8 000

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 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 inneholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

b70a5747-f8d5-4f81-b20f-fd5da9bf0332 - 2024-05-17 15:50:34 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 325504ff-54f5-4f24-9d06-53aca3f8b157 - SE

2024052122110

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 Karlstad Hammaren AB
556865-1607

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

2024052122111