

Årsredovisning för
NP9 Fastigheter Gradsågen AB
556625-3125

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 Gradsågen AB, 556625-3125 får härmed avge årsredovisning för 2024.

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 2024.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 956 kkr (621). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 576 kkr (287).

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	1 125	790	713	790	814
Driftnetto	956	621	579	594	748
Överskottsgrad, %	85%	79%	81%	75%	92%
Resultat efter finansiella poster	518	210	275	279	481
Soliditet, %	25%	21%	20%	18%	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 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 2 075 226, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	<u>2 075 226</u>
Summa	2 075 226

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

ank=20250703;2025070809839

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		1 125	790
		<u>1 125</u>	<u>790</u>
Fastighetskostnader	1	-145	-145
Fastighetsskatt		-24	-24
Driftnetto		<u>956</u>	<u>621</u>
Avskrivningar	2	-90	-76
Central administration	3	-153	-154
Rörelseresultat		<u>713</u>	<u>391</u>
Ränteintäkter		177	139
Räntekostnader	4	-372	-320
Resultat efter finansiella poster		<u>518</u>	<u>210</u>
Bokslutsdispositioner	5	-19	7
Resultat före skatt		<u>499</u>	<u>217</u>
Skatt på årets resultat	6	-97	-55
Årets resultat		<u>402</u>	<u>162</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	7	2 747	2 837
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	27	-
Summa anläggningstillgångar		2 774	2 837
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	7	-
Fordringar hos koncernföretag		6 129	5 670
Skattefordringar		2	44
Övriga fordringar		3	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22	24
Summa omsättningstillgångar		6 163	5 740
SUMMA TILLGÅNGAR		8 937	8 577

ank=20250703;2025070809841

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 673	1 511
Årets resultat		402	162
		<u>2 075</u>	<u>1 673</u>
Summa eget kapital		<u>2 195</u>	<u>1 793</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	11	24	23
Periodiseringsfonder	12	268	275
		<u>292</u>	<u>298</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	13	133	110
		<u>133</u>	<u>110</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		5 625	5 840
		<u>5 625</u>	<u>5 840</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44	38
Skulder till koncernföretag		207	207
Övriga skulder		66	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		375	286
		<u>692</u>	<u>536</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 937</u>	<u>8 577</u>

anrk=20250703;202507080984Z

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023	100	20	1 402	109
Belopp vid årets ingång			109	-109
Disposition av fg års resultat				
Fusionsresultat				162
Belopp vid årets utgång	100	20	1 511	162
2024				
Belopp vid årets ingång	100	20	1 511	162
Bildande av bolag			162	-162
Disposition av fg års resultat				
Årets resultat				402
Belopp vid årets utgång	100	20	1 673	402

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=20250703;2025070809843

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	519	210
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	90	76
	609	286
Betald skatt	-33	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	576	287
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6	-3
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	156	86
Kassaflöde från den löpande verksamheten	726	370
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27	-
Förvärv/avyttring av aktier i dotterbolag		-100
Investering av finansiella tillgångar	-484	-350
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-511	-450
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		295
Amortering av låneskulder	-215	-215
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-215	80
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	177	139
Erlagd ränta	-384	-292
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	90	76

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

ank=20250703;2025070809846

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-38	-127
Reparationer och underhållskostnader	-107	-18
Summa	-145	-145

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-90	-76
Summa	-90	-76

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	-372	-320
Summa	-372	-320

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	7	30
Lämnade koncernbidrag	-25	-
Förändring överavskrivning	-1	-23
Summa	-19	7

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuellt skattekostnad		
Periodens skattekostnad	-75	-32
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-22	-23
Total redovisad skattekostnad	-97	-55
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	499	217
Skatt enligt gällande skattesats	-103	-45
Skatteeffekt av:		
Schablonränta periodiseringsfond	-3	-2
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-	-8
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade kvarstående negativa räntenetton	9	-
Redovisad effektiv skatt	-97	-55

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 058	4 958
-Nyanskaffningar	-	100
	5 058	5 058
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 221	-2 145
-Årets avskrivning enligt plan	-90	-76
	-2 311	-2 221
Redovisat värde vid årets slut	2 747	2 837
varav mark	468	468

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 2 029 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 12 627 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 6,95 procent och kalkylräntan till 8,98 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 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Investeringar	27	-
Redovisat värde vid årets slut	27	-

Not 9 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	7	-
	7	-

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

Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 2 075 226, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 075 226
Summa	2 075 226

Not 11 Ackumulerade överavskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Installationer och inventarier	24	23
	24	23

Not 12 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2018	-	117
Periodiseringsfond 2019	118	118
Periodiseringsfond 2023	40	40
Periodiseringsfond 2024	110	-
	268	275

Not 13 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	133	110
Summa	133	110

ank=20250703;2025070809849

Not 14 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 215	6 215
	6 215	6 215

Not 15 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 16 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;2025070809850

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250703;2025070809851

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

9eec27e4-a3e3-436f-a313-97d529e7569a - 2025-06-13 19:21:49 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1b731f26-aa0f-4dba-9720-6413cd9e218f - SE

ank=20250703;2025070809852

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 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 2025-06-30. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-06-30


Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250703;2025070809853