

Årsredovisning för

NP9 Fastigheter Skellefteå Sture 13 AB

556310-9387

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 Skellefteå Sture 13 AB, 556310-9387 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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 2023.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 1 194 kkr (1 217). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 851 kkr (962).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP9 Förvaltning AB, 556859-2272, med säte i Sundsvall och ingår 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
Hyresintäkter	1 991	1 798	1 740	1 640	1 547
Driftnetto	1 194	1 217	1 121	1 168	1 166
Överskottsgrad, %	60%	68%	64%	71%	75%
Resultat efter finansiella poster	688	834	683	638	413
Soliditet, %	20%	18%	38%	10%	18%

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 2 589 986, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	2 589 986
Summa	2 589 986

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

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		1 991	1 798
		<u>1 991</u>	<u>1 798</u>
Fastighetskostnader	1	-762	-546
Fastighetsskatt		-35	-35
Driftnetto		<u>1 194</u>	<u>1 217</u>
Avskrivningar	2	-160	-160
Central administration	3	-151	-154
Rörelseresultat		<u>883</u>	<u>903</u>
Ränteutgifter och liknande resultatposter		344	243
Räntekostnader	4	-539	-312
Resultat efter finansiella poster		<u>688</u>	<u>834</u>
Bokslutsdispositioner	5	-255	-402
Resultat före skatt		<u>433</u>	<u>432</u>
Skatt på årets resultat	6	-86	-89
Årets resultat		<u>347</u>	<u>343</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052122290

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	4 992	5 152
		<u>4 992</u>	<u>5 152</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 992</u>	<u>5 152</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	-	302
Fordringar hos koncernföretag		8 725	7 530
Övriga fordringar		31	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31	30
		<u>8 787</u>	<u>7 893</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 787</u>	<u>7 893</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 779</u>	<u>13 045</u>

2024052122291

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		2 243	1 900
Årets resultat		347	343
		<u>2 590</u>	<u>2 243</u>
Summa eget kapital		<u>2 712</u>	<u>2 365</u>
Obeskattade reserver	10		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		7	11
Periodiseringsfonder		51	51
		<u>58</u>	<u>62</u>
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	11	357	268
		<u>357</u>	<u>268</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		9 823	9 685
		<u>9 823</u>	<u>9 685</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		111	62
Skulder till koncernföretag		348	333
Övriga skulder		78	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		292	205
		<u>829</u>	<u>665</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 779</u>	<u>13 045</u>

2024052122292

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	102	20	1 556	344
Disposition av föregående års resultat			344	-344
Årets resultat				343
Belopp vid årets utgång	102	20	1 900	343
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

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 2023.

202405212229S

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	688	834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	160	160
	848	994
Betald skatt	3	-32
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	851	962
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	301	-280
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	149	71
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 301	753
Investering i finansiella tillgångar	-1 454	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 454	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500	-
Amortering av låneskulder	-347	-753
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	153	-753
Årets kassaflöde	-	-
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	344	243
Erlagd ränta	-491	-287
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	160	160

2024052122294

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 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 innehavandetsperioden.

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 16 % (21) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024052122296

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-606	-505
Reparationer och underhållskostnader	-156	-41
Summa	-762	-546

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-539	-312
Summa	-539	-312

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	-259	-401
Förändring överavskrivning	4	-1
Summa	-255	-402

2024052122297

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	3	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-89	-89
Total redovisad skattekostnad	-86	-89
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	433	433
Skatt enligt gällande skattesats	-89	-89
Skatt hänförlig till tidigare år	3	-
Redovisad effektiv skatt	-86	-89

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	16 627	16 627
	16 627	16 627
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 475	-11 315
-Årets avskrivning enligt plan	-160	-160
	-11 635	-11 475
Redovisat värde vid årets slut	4 992	5 152
varav mark	2 111	2 111

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 3 226 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 20 600 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 6,75 procent och kalkylräntan till 8,89 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
-Avsättningar osäkra fordringar	-	302
	-	302

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 2 589 986 disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	2 589 986
	2 589 986

Not 10 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Inventarier	7	11
Periodiseringsfonder:		
-Avsatt vid tax 2020	51	51
Summa	58	62

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
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	357	268
	357	268

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 450	10 450
	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

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

ee155444-13e0-4ec5-9f48-5a0436389818 - 2024-05-14 12:54:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 69097a35-ec78-4d24-9ceb-af679187297d - SE

2024052122301

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

2024052122302

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

Bolagsverket

2024-05-21