

Årsredovisning för
NP14 Skellefteå Sture 12 AB
556706-8738

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 NP14 Skellefteå Sture 12 AB, 556706-8738 får härmed avge årsredovisning för 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Sture 2 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 1 837 kkr (2 031). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 270 kkr (1 656).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP14 Förvaltning AB, 559268-3337, 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	2 158	2 302	2 240	2 217	2 054
Driftnetto	1 837	2 031	1 915	2 066	1 869
Överskottsgrad, %	85%	88%	85%	93%	91%
Resultat efter finansiella poster	911	1 273	1 115	634	264
Soliditet, %	17%	14%	11%	6%	7%

Definitioner nyckeltal

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Under räkenskapsåret har endast normala affärshändelser inträffat.

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 2 447 782, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	2 447 782
Summa	2 447 782

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		2 158	2 302
		<u>2 158</u>	<u>2 302</u>
Fastighetskostnader	1	-280	-230
Fastighetsskatt		-41	-41
Driftnetto		<u>1 837</u>	<u>2 031</u>
Avskrivningar	2	-359	-395
Central administration	3	-167	-155
Rörelseresultat		<u>1 311</u>	<u>1 481</u>
Ränteintäkter		179	75
Räntekostnader	4	-579	-283
Resultat efter finansiella poster		<u>911</u>	<u>1 273</u>
Bokslutsdispositioner	5	-167	-530
Resultat före skatt		<u>744</u>	<u>743</u>
Skatt på årets resultat	6	-153	-153
Årets resultat		<u>591</u>	<u>590</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024062627111

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	8 731	9 090
Summa anläggningstillgångar		8 731	9 090
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	7	-
Fordringar hos koncernföretag		5 982	4 591
Övriga fordringar		-	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36	35
		6 025	4 667
Summa omsättningstillgångar		6 025	4 667
SUMMA TILLGÅNGAR		14 756	13 757

2024062627112

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 857	1 267
Årets resultat		591	590
		2 448	1 857
Summa eget kapital		2 548	1 957
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	10	368	519
		368	519
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	11	498	344
		498	344
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 175	10 505
		10 175	10 505
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		330	330
Leverantörsskulder		47	10
Övriga skulder		91	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		699	92
		1 167	432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 756	13 757

2024062627113

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	100	571	696
Disposition av fåregående års resultat		696	-696
Årets resultat			590
Belopp vid årets utgång	100	1 267	590
2023			
Belopp vid årets ingång	100	1 267	590
Disposition av föregående års resultat		590	-590
Årets resultat			591
Belopp vid årets utgång	100	1 857	591

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.

2024062627114

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	911	1 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	359	395
	1 270	1 668
Betald skatt	-	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 270	1 656
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	33	11
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	736	8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 039	1 675
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-21
Investering i finansiella tillgångar	-1 391	-2 012
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 391	-2 033
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-648	11 000
Amortering av låneskulder	-	-10 642
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-648	358
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	179	75
Erlagd ränta	-535	-221
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	359	395

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 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, Markinventarier	10 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 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 33 % (38) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024062627117

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	-263	-192
Reparationer och underhållskostnader	-17	-38
Summa	-280	-230

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-359	-395
Summa	-359	-395

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 till bank	-579	-282
Övriga skuldrelaterade kostnader	-	-1
Summa	-579	-283

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Mottagna/ lämnade koncernbidrag	-318	-702
Förändring avskrivningar utöver plan	151	172
Summa	-167	-530

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-153	-153
Total redovisad skattekostnad	-153	-153
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	744	743
Skatt enligt gällande skattesats	-153	-153
Redovisad effektiv skatt	-153	-153

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 459	21 438
-Nyanskaffningar		21
	21 459	21 459
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 369	-11 974
-Årets avskrivning enligt plan	-359	-395
	-12 728	-12 369
Redovisat värde vid årets slut	8 731	9 090
varav mark	527	527

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 5 947 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 23 700 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 NP14 Skellefteå Sture 12 AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,00 procent och kalkylräntan till 9,14 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	<u>7</u>	<u>-</u>
	7	-

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 2 447 782, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>2 447 782</u>
	2 447 782

Not 10 Ackumulerade avskrivningar utöver plan

	2023-12-31	2022-12-31
Inventarier och installationer	<u>368</u>	<u>519</u>
	368	519

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	<u>498</u>	<u>344</u>
	498	344

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>11 000</u>	<u>11 000</u>
	11 000	11 000

Eventalförpliktelser

Med eventalförpliktelser avses ett möjligt åtagande där sannolikheten för att det inträffar eller storlek på åtagandet är osäker. Bolaget har inga garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Not 13 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är banklån, 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

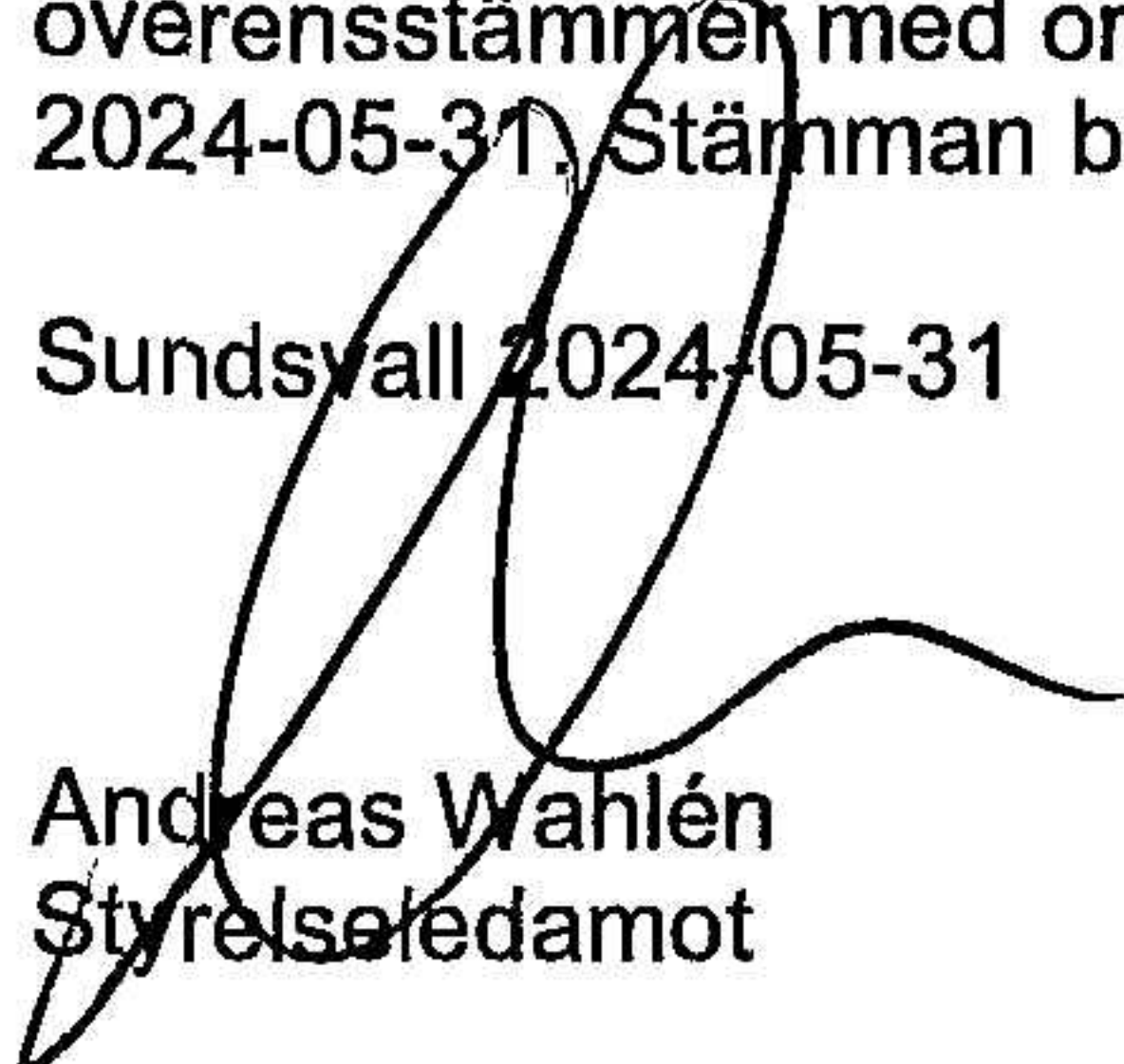
Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-31. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-31


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

cdbc4f4e-2914-48f3-ad5e-1bba4737d316 - 2024-05-21 12:53:28 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0d424d3c-ae9-49d9-8b85-f37b97bd62cc - SE

2024062627123

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