

Årsredovisning för  
**NP3 Granlofastigheter AB**  
556685-2751

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 Granlofastigheter AB, 556685-2751, får härmed avge årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Granlo 3:369 i Sundsvalls 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 491 kkr (232). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 370 kkr (144).

#### Ägarförhållanden

Bolaget ett helägt dotterbolag till NP13 Förvaltning AB, 559034-6564, 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	2022/2022	2021/2022	2020/2021	2019/2019
Hysesintäkter	647	300	489	434	423
Driftnetto	491	232	467		
Överskottsgrad, %	76%	78%	96%		
Resultat efter finansiella poster	453	165	106	115	98
Soliditet, %	22%	12%	10%	9%	6%

Definitioner nyckeltal

#### Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

#### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

2024052122063

### 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 517 544, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	517 544
<b>Summa</b>	<b>517 544</b>

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

2024052122064

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-07-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		647	300
		647	300
Fastighetskostnader	1	-132	-68
Fastighetsskatt		-24	-
<b>Driftnetto</b>		491	232
Avskrivningar	2	-36	-10
Central administration	3,4	-2	-15
<b>Rörelseresultat</b>		453	207
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		21	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-174	-42
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		300	165
Bokslutsdispositioner	6	-71	-51
<b>Resultat före skatt</b>		229	114
Skatt på årets resultat	7	-49	-24
<b>Årets resultat</b>		<b>180</b>	<b>90</b>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052122065

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	8	3 500	3 537
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 500</u>	<u>3 537</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		-	36
Övriga fordringar		1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78	-
		<u>79</u>	<u>36</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>79</u>	<u>36</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>3 579</u>	<u>3 573</u>

2024052122066

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>9</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		338	248
Årets resultat		180	90
		518	338
<b>Summa eget kapital</b>		<b>618</b>	<b>438</b>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>	<b>10</b>		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		22	21
Periodiseringsfonder		142	72
		164	93
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatt	<b>11</b>	5	2
		5	2
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		18	-
Skulder till koncernföretag		2 416	2 959
Skatteskulder		69	24
Övriga skulder		52	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		237	7
		2 792	3 040
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 579</b>	<b>3 573</b>

2024052122067

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	100	171	77
Disposition av föregående års resultat		77	-77
Årets resultat			90
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>248</b>	<b>90</b>
2023			
Belopp vid årets ingång	100	248	90
Disposition av föregående års resultat		90	-90
Årets resultat			180
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>338</b>	<b>180</b>

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.

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	299	165
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	36	10
	<u>335</u>	<u>175</u>
Betald skatt	35	-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>370</b>	<b>144</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-78	5
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	251	-110
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>543</b>	<b>39</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-144
Investeringar i finansiella tillgångar	-	33
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-111</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	533	3 014
Amortering av låneskulder	-1 076	-3 007
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-543</b>	<b>7</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-</b>	<b>-65</b>
Likvida medel vid årets början		<u>65</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>-</u>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	21	-
Erlagd ränta	-177	-39
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	36	10

## 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 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
Markinventarier	5 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 0 % (0) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024052122070

## Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

### Not 1 Fastighetskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-128	-54
Reparationer och underhållskostnader	-4	-14
<b>Summa</b>	<b>-132</b>	<b>-68</b>

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

### Not 2 Avskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	-36	-10
<b>Summa</b>	<b>-36</b>	<b>-10</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

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

### Not 4 Revisionsarvode

Koncernens revisionsarvode faktureras och redovisas i moderbolaget.

### Not 5 Räntekostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-177	-
Räntekostnader till bank	3	-34
Övriga skuldrelaterade kostnader	-	-8
<b>Summa</b>	<b>-174</b>	<b>-42</b>

### Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-07-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-70	-30
Förändring avskrivningar utöver plan	-1	-21
<b>Summa</b>	<b>-71</b>	<b>-51</b>

## Not 7 Skatt på årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-46	-22
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-3	-2
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-49</b>	<b>-24</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	229	113
Skatt enligt gällande skattesats	-47	-24
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-2	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-49</b>	<b>-24</b>

## Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 196	4 053
-Investeringar	-	143
	<b>4 196</b>	<b>4 196</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-659	-649
-Årets avskrivning enligt plan	-37	-10
	<b>-696</b>	<b>-659</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 500</b>	<b>3 537</b>
varav mark	901	901

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 1 573 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 6 000 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 Granlofastigheter AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,30 procent och kalkylräntan till 9,45 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 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 517 544, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	517 544
<b>Summa</b>	<b>517 544</b>

### Not 10 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	22	21
Periodiseringsfonder:		
-År 2021	42	42
-År 2022	30	30
-År 2023	70	-
<b>Summa</b>	<b>164</b>	<b>93</b>

### Not 11 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	5	2
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>2</b>

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 200	2 768
	<b>1 200</b>	<b>2 768</b>

#### 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 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 upplupen 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

2024052122074

**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**

b51a1478-5649-43fa-9dff-0abd4585566f - 2024-05-17 15:34:24 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 01441aa9-348e-4c67-9893-b05321937444 - SE

2024052122075

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

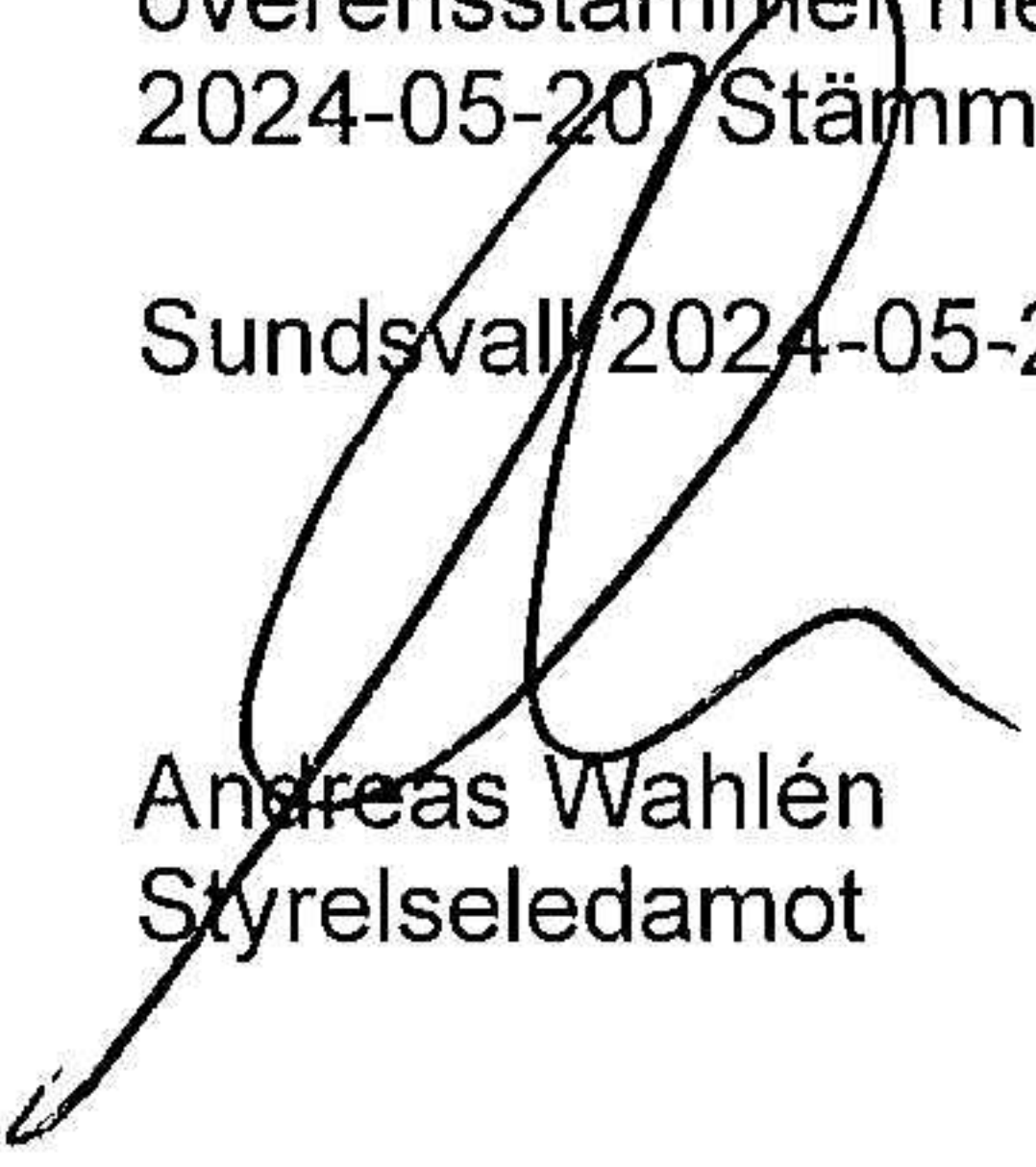
autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

## 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

2024052122076