

Årsredovisning för
NP3 Rödbergsmyrans Fastigheter AB
559004-2445

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 Rödbergsmyran Fastigheter AB, 559004-2445 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Rödbergsmyran 8 i Umeå 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 2,3 mkr (2,1). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 0,8 mkr (0,9).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP6 Förvaltning AB, 556878-4788, 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	2 786	2 553	2 378	2 370	2 304
Driftnetto	2 303	2 059	2 045	2 032	-
Överskottsgrad, %	83%	81%	86%	86%	-
Resultat efter finansiella poster	887	977	840	548	166
Soliditet, %	30%	28%	24%	17%	16%

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 3 957 362, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 957 362
Summa	3 957 362

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

2024052122272

2024052122273

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		2 786	2 553
		<u>2 786</u>	<u>2 553</u>
Fastighetskostnader	1	-367	-378
Fastighetsskatt		-116	-116
Driftnetto		<u>2 303</u>	<u>2 059</u>
Avskrivningar	2	-258	-268
Central administration	3,4	-149	-148
Rörelseresultat		<u>1 896</u>	<u>1 643</u>
Ränteintäkter		122	21
Räntekostnader	5	-1 131	-687
Resultat efter finansiella poster		<u>887</u>	<u>977</u>
Bokslutsdispositioner	6	-140	-90
Resultat före skatt		<u>747</u>	<u>887</u>
Skatt på årets resultat	7	-229	-202
Årets resultat		<u>518</u>	<u>685</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

202405212274

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	25 748	26 006
Summa anläggningstillgångar		<u>25 748</u>	<u>26 006</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		113	-
Fordringar hos koncernföretag		1 798	1 397
Övriga fordringar		82	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70	171
		<u>2 063</u>	<u>1 568</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 063</u>	<u>1 568</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 811</u>	<u>27 574</u>

2024052122275

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond		4 333	4 333
		<u>4 383</u>	<u>4 383</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 379	2 695
Erhållna aktieägartillskott		60	60
Årets resultat		518	685
		<u>3 957</u>	<u>3 440</u>
Summa eget kapital		<u>8 340</u>	<u>7 823</u>
Obeskattade reserver	10		
Periodiseringsfonder		230	90
Akkumulerade överavskrivningar		7	7
		<u>237</u>	<u>97</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	11	322	179
		<u>322</u>	<u>179</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		18 404	18 333
		<u>18 404</u>	<u>18 333</u>
Kortfristiga skulder			
Skatteskuld		-	140
Leverantörsskulder		55	32
Skulder till koncernföretag		-	284
Övriga skulder		81	149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		372	537
		<u>508</u>	<u>1 142</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 811</u>	<u>27 574</u>

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Uppskriv- ningsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022				
Belopp vid årets ingång	50	4 333	2 095	660
Disposition av föregående års resultat			660	-660
Årets resultat				685
Belopp vid årets utgång	50	4 333	2 755	685
2023				
Belopp vid årets ingång	50	4 333	2 755	685
Disposition av föregående års resultat			685	-685
Årets resultat				518
Belopp vid årets utgång	50	4 333	3 440	518

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.

2024052122276

2024052122277

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	887	977
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	258	268
	1 145	1 245
Betald skatt	-340	-320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	805	925
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	19	-114
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-210	397
Kassaflöde från den löpande verksamheten	614	1 208
Investeringar i finansiella tillgångar	-401	-924
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-401	-924
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-213	-284
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-213	-284
Årets kassaflöde	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	122	21
Erlagd ränta	-1 030	-572
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	258	268

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. Under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar 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 ekonomiska livslängden. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad

100 år

Markanläggning

20 år

Inventarier och verktyg

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 28% (29) av inköpen och 0% (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-362	-352
Reparationer och underhållskostnader	-5	-26
Summa	-367	-378

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-258	-268
Summa	-258	-268

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-1 125	-684
Räntor övriga	-6	-3
Summa	-1 131	-687

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-140	-90
Summa	-140	-90

Not 7 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-87	-62
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-142	-140
Total redovisad skattekostnad	-229	-202
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	747	886
Skatt enligt gällande skattesats	-154	-183
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-
Ej avdragsgill ränta som ej aktiverats	-	-19
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiverats	-74	-
Redovisad effektiv skatt	-229	-202

2024052122281

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	30 293	30 293
	30 293	30 293
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 287	-4 019
-Årets avskrivning enligt plan	-258	-268
	-4 545	-4 287
Redovisat värde vid årets slut	25 748	26 006
varav mark	1 242	1 242

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 18 526 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 31 300 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 kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. Vid ortprismetoden görs i 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 Rödbergsmyran Fastigheter AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,50 procent och kalkylräntan till 8,63 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 3 957 362, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 957 362
Summa	3 957 362

Not 10 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar		
- Inventarier och verktyg	7	7
Periodiseringsfonder		
-Beskattningsår 2022	90	90
-Beskattningsår 2023	140	-
Summa	237	97

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
Förvaltningsfastigheter	322	179

Förändring av uppskjuten skatt har redovisats över årets resultat.

Not 12 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är koncernlån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder.

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 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	19 525	19 525
	19 525	19 525

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

2024052122284

THORD ANDREAS WAHLÉN

28ef1546-c0ed-4c67-8fb3-6bc341ef147b - 2024-05-14 12:46:03 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 115b1698-abe2-44e9-aef8-88b62e49d6d8 - SE

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 Rödbergsmyran Fastigheter AB
559004-2445

2024052122285

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