

Årsredovisning för
NP1 Fastigheter Hemlingby 49:30 AB
556783-6936

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 NP1 Fastigheter Hemlingby 49:30 AB, 556783-6936 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Hemlingby 49:30 i Gävle. 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 1,4 mkr (1,3). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 0,4 mkr (0,8).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP1 Förvaltning AB, 556937-4787, 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	1 530	1 472	1 437	1 426	1 416
Driftnetto	1 424	1 348	1 330	1 214	1 361
Överskottsgrad, %	94%	92%	93%	85%	96%
Resultat efter finansiella poster	271	595	706	528	450
Soliditet, %	31%	25%	25%	24%	23%

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 1 856 070, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	1 856 070
Summa	1 856 070

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

2024051501003

2024051501004

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		1 530	1 472
		<u>1 530</u>	<u>1 472</u>
Fastighetskostnader	1	-62	-80
Fastighetskatt		-44	-44
Driftnetto		<u>1 424</u>	<u>1 348</u>
Avskrivningar	2	-196	-197
Central administration	3	-231	-148
Rörelseresultat		<u>997</u>	<u>1 003</u>
Ränteintäkter		2	2
Räntekostnader	4	-728	-410
Resultat efter finansiella poster		<u>271</u>	<u>595</u>
Bokslutsdispositioner	5	-70	-69
Resultat före skatt		<u>201</u>	<u>526</u>
Skatt på årets resultat	6	-118	-118
Årets resultat		<u>83</u>	<u>408</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051501005

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	7	15 458	15 654
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	702	-
Summa anläggningstillgångar		16 160	15 654
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		590	971
Skattefordringar		3	3
Övriga fordringar		166	94
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18	21
		777	1 089
Summa omsättningstillgångar		777	1 089
SUMMA TILLGÅNGAR		16 937	16 743

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	500
Uppskrivningsfond		2 899	2 935
		<u>3 399</u>	<u>3 435</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 773	1 330
Årets resultat		83	408
		<u>1 856</u>	<u>1 738</u>
Summa eget kapital		<u>5 255</u>	<u>5 173</u>
Obeskattade reserver	10		
Periodiseringsfonder		209	139
		<u>209</u>	<u>139</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	11	1 099	1 025
		<u>1 099</u>	<u>1 025</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		10 037	10 118
		<u>10 037</u>	<u>10 118</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3	21
Skulder till koncernföretag		310	192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24	75
		<u>337</u>	<u>288</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 937</u>	<u>16 743</u>

2024051501007

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022				
Belopp vid årets ingång	500	2 970	1 003	293
Upplösning pga årets avskrivning		-35	35	
Disposition av föregående års resultat			292	-293
Årets resultat				408
Belopp vid årets utgång	500	2 935	1 330	408
2023				
Belopp vid årets ingång	500	2 935	1 330	408
Upplösning pga årets avskrivning		-35	35	
Justering		-1		
Disposition av föregående års resultat			408	-408
Årets resultat				83
Belopp vid årets utgång	500	2 899	1 773	83

Antal utställda aktier uppgår till 5 000 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>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	271	595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	196	197
	467	792
Betald skatt	-44	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	423	790
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-69	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-70	182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	284	972
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-702	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-971
Avyttring av finansiella tillgångar	381	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-321	-971
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	11 091	1 336
Amortering av låneskulder	-11 054	-1 337
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	37	-1
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	2	2
Erlagd ränta	-675	-370
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	196	197

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	10 år
Hyresgästpassningar	4 år
Inventarier	5-10 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 78 % (64) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024051501010

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-47	-57
Reparationer och underhållskostnader	-15	-23
Summa	-62	-80

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-196	-197
Summa	-196	-197

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	-728	-410
Summa	-728	-410

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-70	-70
Förändring av överavskrivning	-	1
Summa	-70	-69

2024051501011

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-43	-44
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-75	-74
Total redovisad skattekostnad	-118	-118
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	201	526
Skatt enligt gällande skattesats	-41	-108
Ej avdragsgill ränta	-	-10
Schablonränta på p-fond	-1	-
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-76	-
Summa	-118	-118

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	19 623	19 623
	19 623	19 623
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 969	-3 772
-Årets avskrivning enligt plan	-196	-197
	-4 165	-3 969
Redovisat värde vid årets slut	15 458	15 654
varav mark	2 023	2 023

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 10 125 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 21 000 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 NP1 Fastigheter Hemlingby 49:30 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 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Investeringar	702	-
Redovisat värde vid årets slut	702	-

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 856 070, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 856 070
Summa	1 856 070

Not 10 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2019	69	69
-Beskattningsår 2022	70	70
-Beskattningsår 2023	70	-
Summa	209	139

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	1 099	1 025
	1 099	1 025

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000	14 450
	11 000	14 450

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 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

b63907e9-2324-47d1-878d-12c87f9a7ca3 - 2024-05-13 11:58:35 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d11a93ec-03f2-4458-9053-96bc4cb448fc - SE

2024051501015

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

NP1 Fastigheter Hemlingby 49:30 AB
556783-6936

Bolagsverket

2024-05-15

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-14. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-14

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2024051501016