

Årsredovisning för
NP1 Fastigheter Utmarken i Gävle AB
559060-3857


Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-15. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2023-06-15


Andreas Wahlén
Styrelseledamot

Årsredovisning för
NP1 Fastigheter Utmarken i Gävle AB
559060-3857

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 Utmarken i Gävle AB, 559060-3857 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Sörby Urfjäll 34:5 i Gävle. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2022.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 1,3 mkr (1,2). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 0,7 mkr (0,7).

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	1 956	1 875	1 756	1 754	1 556
Driftnetto	1 307	1 222	1 317	1 382	1 141
Överskottsgrad, %	67%	65%	75%	79%	73%
Resultat efter finansiella poster	437	643	734	663	604
Soliditet, %	17%	17%	14%	12%	9%

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 2 248 146, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	2 248 146
Summa	2 248 146

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



2023070420240

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter		1 956	1 875
Övriga rörelseintäkter		10	-
		<u>1 966</u>	<u>1 875</u>
Fastighetskostnader	1	-624	-618
Fastighetsskatt		-35	-35
Driftnetto		<u>1 307</u>	<u>1 222</u>
Avskrivningar	2	-283	-98
Central administration	3	-316	-314
Rörelseresultat		<u>708</u>	<u>810</u>
Ränteintäkter		1	6
Räntekostnader	4	-272	-173
Resultat efter finansiella poster		<u>437</u>	<u>643</u>
Bokslutsdispositioner	5	-156	-40
Resultat före skatt		<u>281</u>	<u>603</u>
Skatt på årets resultat	6	-58	-125
Årets resultat		<u>223</u>	<u>478</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat 

2023070420241

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	11 243	10 135
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	-	210
Summa anläggningstillgångar		11 243	10 345
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	9	-	136
Fordringar hos koncernföretag		777	-
Skattefordringar		134	120
Övriga fordringar		30	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96	58
		1 037	347
Kassa och bank		1 133	1 378
Summa omsättningstillgångar		2 170	1 725
SUMMA TILLGÅNGAR		13 413	12 070

2023070420242

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 025	1 546
Årets resultat		223	478
		<u>2 248</u>	<u>2 024</u>
Summa eget kapital		<u>2 298</u>	<u>2 074</u>
Obeskattade reserver	11		
Periodiseringsfonder		150	150
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		267	-
		<u>417</u>	<u>150</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	12	229	171
		<u>229</u>	<u>171</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		10 064	8 552
		<u>10 064</u>	<u>8 552</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		71	273
Skulder till koncernföretag		122	730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		212	120
		<u>405</u>	<u>1 123</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 413</u>	<u>12 070</u>

2023070420243

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2021			
Belopp vid årets ingång	50	1 316	230
Disposition av föregående års resultat		230	-230
Årets resultat			478
Belopp vid årets utgång	50	1 546	478
2022			
Belopp vid årets ingång	50	1 546	478
Disposition av föregående års resultat		479	-478
Årets resultat			223
Belopp vid årets utgång	50	2 025	223

Antal utställda aktier uppgår till 500 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2022.

2023070420244

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	437	643
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	283	98
	720	741
Betald skatt	-14	-14
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	706	727
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-675	-108
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-110	145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-79	764
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 181	-526
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 181	-526
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 743	147
Amortering av låneskulder	-728	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 015	147
Årets kassaflöde	-245	385
Likvida medel vid årets början	1 378	993
Likvida medel vid årets slut	1 133	1 378

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	1	6
Erlagd ränta	-395	-161
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	283	98
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1 133	1 378

2023070420245

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. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Klassificering och uppställningsformer

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen. Resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Intäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet baserat på villkoren i hyresavtalen. 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. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Ränteintäkter från inlåning i bank beräknas enligt effektiv räntemetod som beräknas baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats.

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.

Inkomstskatter

Inkomstskatt i resultaträkningen utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar resultatet förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6%.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdestebringning 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.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och inventarier prövas beträffande nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Information om marknadsvärdet finns angivet i not för förvaltningsfastigheter.

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
Hyresgästpassningar	4 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier	5-10 år
Installationer	5 år


Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

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

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-545	-383
Reparationer och underhållskostnader	-79	-235
Summa	-624	-618

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	-283	-98
Summa	-283	-98

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-272	-173
Summa	-272	-173

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Mottagna koncernbidrag	111	-
Lämnade koncernbidrag	-	-44
Förändring avskrivningar utöver plan	-267	4
Summa	-156	-40

Not 6 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-15
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-58	-110
Total redovisad skattekostnad	-58	-125
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	282	603
Skatt enligt gällande skattesats	-58	-124
Justering skatt fg år	-	-1
Summa	-58	-125

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	11 465	11 149
-Nyanskaffningar	-	6
-Omklassificering från projekt	1 391	310
	12 856	11 465
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 330	-1 232
-Årets avskrivning enligt plan	-283	-98
	-1 613	-1 330
Redovisat värde vid årets slut	11 243	10 135
varav mark	3 142	3 142

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 9 100 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 26 000 kkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

Not 8 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	210	-
Investeringar	1 181	520
Omklassificeringar	-1 391	-310
Redovisat värde vid årets slut	-	210

Not 9 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hyresgäster	-	406
-Avsättningar osäkra fordringar	-	-270
	-	136

Bokfört värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tid.

Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 2 248 146, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	2 248 146
Summa	2 248 146

Not 11 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	267	-
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2019	150	150
Summa	417	150

Not 12 Avsättningar för uppskjuten skatt

Beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheten baseras på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	229	171
	229	171

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	10 347	9 900
	10 347	9 900

Eventualförpliktelser

Med eventualförpliktelse 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 14 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 likvida medel, kundfordringar och upplupna hyresintäkter.

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 15 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Underskrifter

Sundsvall 2023-06-15



Andreas Wahlén
Styrelseledamot