

Årsredovisning för
NP9 Fastigheter Gräsälgen AB
556291-3888

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	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP9 Fastigheter Gräsälgen AB, 556291-3888 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheterna Älggräset 3 och 4 i Skellefteå. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2023.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat på driftnettonivå uppgick till 413 kkr (416). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 451 kkr (348).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP9 Förvaltning AB, 556859-2272, 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	859	765	700	655	694
Driftnetto	413	416	259	350	386
Överskottsgrad, %	48%	54%	37%	53%	56%
Resultat efter finansiella poster	314	230	25	266	236
Soliditet, %	42%	37%	35%	41%	39%

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 det 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 3 530 604, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 530 604
Summa	3 530 604

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

2024052122184

2024052122185

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		859	765
		859	765
Fastighetskostnader	1	-431	-334
Fastighetsskatt		-15	-15
Driftnetto		413	416
Avskrivningar	2	-122	-118
Central administration	3	-156	-155
Rörelseresultat		135	143
Ränteintäkter		365	225
Räntekostnader	4	-186	-138
Resultat efter finansiella poster		314	230
Bokslutsdispositioner	5	-181	-159
Resultat före skatt		133	71
Skatt på årets resultat	6	4	17
Årets resultat		137	88

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052122186

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	1 538	1 660
Summa anläggningstillgångar		<u>1 538</u>	<u>1 660</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		7 170	5 896
Skattefordringar		-	1 011
Övriga fordringar		46	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24	24
		<u>7 240</u>	<u>6 951</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 240</u>	<u>6 951</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 778</u>	<u>8 611</u>

2024052122187

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 393	3 305
Årets resultat		137	88
		<u>3 530</u>	<u>3 393</u>
Summa eget kapital		<u>3 650</u>	<u>3 513</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	9	43	45
Periodiseringsfonder	10	1 564	1 664
		<u>1 607</u>	<u>1 709</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	11	48	49
		<u>48</u>	<u>49</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		3 076	3 034
		<u>3 076</u>	<u>3 034</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		101	55
Skulder till koncernföretag		82	77
Skatteskulder		1	-
Övriga skulder		33	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		180	174
		<u>397</u>	<u>306</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 778</u>	<u>8 611</u>

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022				
Belopp vid årets ingång	100	20	3 165	140
Disposition av föregående års resultat			140	-140
Årets resultat				88
Belopp vid årets utgång	100	20	3 305	88
2023				
Belopp vid årets ingång	100	20	3 305	88
Disposition av föregående års resultat			88	-88
Årets resultat				137
Belopp vid årets utgång	100	20	3 393	137

Antal utställda aktier uppgår till 1 000 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har gjorts under 2023.

2024052122188

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	314	230
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	122	118
	436	348
Betald skatt	1 015	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 451	348
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-26	82
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	85	-325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 510	105
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-13
Investeringar i finansiella tillgångar	-1 557	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-	148
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 557	135
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	155	-
Amortering av låneskulder	-108	-240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	47	-240
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början		
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	365	225
Erlagd ränta	-171	-126
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	122	118

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

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 25 % (30) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024052122191

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-365	-289
Reparationer och underhållskostnader	-66	-45
Summa	-431	-334

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-122	-118
Summa	-122	-118

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	-186	-138
Summa	-186	-138

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	100	-
Lämnade koncernbidrag	-283	-133
Förändring avskrivningar utöver plan	2	-26
Summa	-181	-159

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	3	15
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	1	2
Total redovisad skattekostnad	4	17
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	133	71
Skatt enligt gällande skattesats	-27	-15
Skatteeffekt av:		
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	3	15
Ej skattepliktiga intäkter	37	18
Schablonränta på p-fond	-9	-1
Redovisad effektiv skatt	4	17

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 187	1 811
-Nyanskaffningar	-	12
-Omklassificering från projekt	-	364
	2 187	2 187
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-527	-409
-Årets avskrivning enligt plan	-122	-118
	-649	-527
Redovisat värde vid årets slut	1 538	1 660
varav mark	331	331

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 1 134 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 7 000 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 NP9 Fastigheter Gräsälgen AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,82 procent och kalkylräntan till 8,95 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 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 530 604, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 530 604
Summa	3 530 604

Not 9 Ackumulerade överavskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Installationer och inventarier	43	45
	43	45

Not 10 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2017	-	100
Periodiseringsfond 2018	1 490	1 490
Periodiseringsfond 2019	74	74
	<u>1 564</u>	<u>1 664</u>

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	48	49
Summa	48	49

Not 12 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 245	3 245
	<u>3 245</u>	<u>3 245</u>

Not 13 Finansiella instrument och riskhantering

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

Finansiella instrument så som 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

2024052122196

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

6ba46e58-5745-4dc2-896b-04675420e26c - 2024-05-17 15:34:24 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 01441aa9-348e-4c67-9893-b05321937444 - SE

2024052122197

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

Bolagsverket

2024-05-21

2024052122198