

Årsredovisning för
NP10 Väg 2 Fastigheter AB
559065-3381

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP10 Väg 2 Fastigheter AB, 559065-3381 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Vägverket 2. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2024.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 1,8 mkr (1,6). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,1 mkr (1,0).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP10 Fastigheter BP1 AB, 559138-6882, 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

	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	1 934	1 821	1 650	1 597	1 613
Driftnetto	1 789	1 630	1 483	1 477	1 470
Överskottsgrad, %	93%	90%	90%	92%	91%
Resultat efter finansiella poster	1 114	1 015	951	1 062	1 033
Soliditet, %	23%	19%	15%	15%	14%

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 3 748 452, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 748 452
Summa	3 748 452

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

ank=20250702:2025070401669

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		1 934	1 821
		1 934	1 821
Fastighetskostnader	1	-66	-112
Fastighetsskatt		-79	-79
Driftnetto		1 789	1 630
Avskrivningar	2	-80	-80
Bruttoresultat		1 709	1 550
Central administration	3	-149	-149
Rörelseresultat		1 560	1 401
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		271	259
Räntekostnader	4	-717	-645
Resultat efter finansiella poster		1 114	1 015
Bokslutsdispositioner	5	-241	-215
Resultat före skatt		873	800
Skatt på årets resultat	6	-185	-170
Årets resultat		688	630

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250702;2025070401670

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	7	9 963	10 043
Summa anläggningstillgångar		9 963	10 043
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		6 818	6 002
Övriga fordringar		6	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28	24
		6 852	6 032
Summa omsättningstillgångar		6 852	6 032
SUMMA TILLGÅNGAR		16 815	16 075

ank=20250702;2025070401671

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 061	2 431
Årets resultat		688	630
		3 749	3 061
Summa eget kapital		3 799	3 111
Obeskattade reserver	9		
Periodiseringsfonder		640	565
		640	565
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	10	114	97
		114	97
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		11 198	11 438
		11 198	11 438
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10	-
Skulder till koncernföretag		241	241
Skatteskulder		61	32
Övriga skulder		240	79
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		512	512
		1 064	864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 815	16 075

ank=20250702;2025070401672

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	50	2 009	422
Disposition av föregående års resultat		422	-422
Årets resultat			630
Belopp vid årets utgång	50	2 431	630
2024			
Belopp vid årets ingång	50	2 431	630
Disposition av föregående års resultat		630	-630
Årets resultat			688
Belopp vid årets utgång	50	3 061	688

Antal utställda aktier uppgår till 50 000 aktier. Kvotvärde är 1 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250702;2025070401673

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 114	1 015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	80	80
	1 194	1 095
Betald skatt	-139	-94
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 055	1 001
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-820	-598
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	171	39
Kassaflöde från den löpande verksamheten	406	442
Investeringar i finansiella tillgångar	-166	-201
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-166	-201
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-240	-241
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240	-241
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	271	259
Erlagd ränta	-725	-638
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	80	80

ank=20250702;2025070401674

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.

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 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

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 68 % (56) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250702;2025070401676

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-64	-50
Reparationer och underhållskostnader	-2	-62
Summa	-66	-112

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-80	-80
Summa	-80	-80

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-717	-645
Summa	-717	-645

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	-166	-201
Förändring av periodiseringsfond	-75	-14
Summa	-241	-215

ank=20250702;2025070401677

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-169	-153
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-16	-17
Total redovisad skattekostnad	-185	-170
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	873	799
Skatt enligt gällande skattesats	-180	-165
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-5	-5
Summa	-185	-170

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	10 726	10 726
	10 726	10 726
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-682	-602
-Justering	-1	-
-Årets avskrivning enligt plan	-80	-80
	-763	-682
Redovisat värde vid årets slut	9 963	10 044
varav mark	2 690	2 690

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 9 410 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 22 000 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 NP10 Väg 2 Fastigheter AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,25 procent och kalkylräntan till 9,29 procent. Inflationsantagandet i beräkningen uppgick till 1 procent 2025 och 2 procent åren därefter. Under det fjärde kvartalet 2024 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 3 748 452, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 748 452
Summa	3 748 452

Not 9 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2018	-	185
-Beskattningsår 2022	140	140
-Beskattningsår 2023	240	240
-Beskattningsår 2024	260	-
Summa	640	565

Not 10 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	114	97
	114	97

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	12 040	12 040
	12 040	12 040

Not 12 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 13 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

ank=20250702;2025070401680

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

8cacabc1-96fe-4a0f-a538-ef3f23fcbf6b - 2025-06-13 18:44:54 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4a8879eb-aaa3-445f-a2e1-0449b9062e93 - SE

ank=20250702;2025070401681

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 2025-06-26. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-06-26

Andreas Wahlén
Styrelseledamot