

NP1 Fastigheter Utmeland AB

556553-8328

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-30. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-06-30

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

anik=20250703;2025070809799

Årsredovisning för
NP1 Fastigheter Utmeland AB
556553-8328

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	10-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP1 Fastigheter Utmeland AB, 556553-8328 får härmed avge årsredovisning för 2024-01-01-2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Utmeland 47:34 som är belägen i Mora kommun. 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 2 560 kkr (2 092). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 176 kkr (2 016).

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	2 671	2 187	1 472	2 350	2 292
Driftnetto	2 560	2 092	1 375	2 292	2 251
Överskottsgrad, %	96%	96%	93%	98%	98%
Resultat efter finansiella poster	2 056	1 495	812	1 940	1 629
Soliditet, %	34%	31%	27%	30%	33%

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 6 517 633, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	6 517 633
Summa	6 517 633

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

ank=20250703;2025070809786

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		2 671	2 187
		<u>2 671</u>	<u>2 187</u>
Fastighetskostnader	1	-84	-68
Fastighetsskatt		-27	-27
Driftnetto		<u>2 560</u>	<u>2 092</u>
Avskrivningar	2	-167	-167
Central administration	3	-148	-233
Rörelseresultat		<u>2 245</u>	<u>1 692</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		534	542
Räntekostnader	4	-723	-739
Resultat efter finansiella poster		<u>2 056</u>	<u>1 495</u>
Bokslutsdispositioner	5	-1 452	-866
Resultat före skatt		<u>604</u>	<u>629</u>
Skatt på årets resultat	6	-136	-140
Årets resultat		<u>468</u>	<u>489</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

enk=20250703;2025070809787

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	7 792	7 959
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	385	-
		<u>8 177</u>	<u>7 959</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 177</u>	<u>7 959</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		11 981	12 952
Övriga fordringar		7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53	54
		<u>12 041</u>	<u>13 013</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>12 041</u>	<u>13 013</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 218</u>	<u>20 972</u>

ank=20250703;2025070809788

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		400	400
		400	400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 050	5 561
Årets resultat		468	489
		6 518	6 050
Summa eget kapital		6 918	6 450
Obeskattade reserver	10		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		45	59
Periodiseringsfonder		775	1 121
		820	1 180
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	11	355	284
		355	284
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		11 488	11 855
		11 488	11 855
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2	2
Skulder till koncernföretag		367	367
Skatteskulder		58	41
Övriga skulder		82	102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		128	691
		637	1 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 218	20 972

ank=20250703;2025070809789

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	400	5 141	420
Disposition av föregående års resultat		420	-420
Belopp vid årets utgång	400	5 561	489
2024			
Belopp vid årets ingång	400	5 561	489
Disposition av föregående års resultat		489	-489
Årets resultat			468
Belopp vid årets utgång	400	6 050	468

Antal utställda aktier uppgår till 400 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250703;2025070809790

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 056	1 495
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	167	167
	2 223	1 662
Betald skatt	-47	354
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 176	2 016
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1	-5
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-584	127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 593	2 138
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-385	-
Investering i finansiella tillgångar	-841	-630
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 226	-630
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	12 221
Amortering av låneskulder	-367	-13 729
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-367	-1 508
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Erhållen ränta	534	542
Erlagd ränta	-648	-787
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	167	167

ank=20250703;2025070809791

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsvaluta är SEK. Belopp i Tkr 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

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter aviserar 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

Installationer

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 63 % (77) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250703;2025070809793

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-84	-68
Summa	-84	-68

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	-167	-167
Summa	-167	-167

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	-723	-739
Summa	-723	-739

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lämnade Koncernbidrag	-1 812	-1 210
Akkumulerade överavskrivningar	14	-3
Förändring periodiseringsfond	346	347
Summa	-1 452	-866

ank=20250703;2025070809794

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuellt skattekostnad		
Periodens skattekostnad	-65	-69
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-71	-71
Total redovisad skattekostnad	-136	-140
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	604	629
Skatt enligt gällande skattesats	-124	-130
Skatteeffekt av avdragsgilla men ej bokförda kostnader	-	1
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-12	-11
Redovisad effektiv skatt	-136	-140

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 542	13 542
	13 542	13 542
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 583	-5 415
-Årets avskrivning enligt plan	-167	-167
	-5 750	-5 582
Redovisat värde vid årets slut	7 792	7 960
varav mark	1 785	1 785

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 5 933 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 30 000 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 Utmeland AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 8,00 procent och kalkylräntan till 10,05 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 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Investeringar	385	-
Redovisat värde vid årets slut	385	-

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 6 517 633, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	6 517 633
	6 517 633

Not 10 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Installationer och inventarier	45	59
Periodiseringsfonder:		
-Avsatt vid tax 2018	-	446
-Avsatt vid tax 2020	495	495
-Avsatt vid tax 2022	70	70
-Avsatt vid tax 2023	109	110
-Avsatt vid tax 2024	101	-
Summa	820	1 180

Not 11 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	355	284
	355	284

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000	15 000
	15 000	15 000

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

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

ab71bda8-e71e-439c-b255-1a07c958e2be - 2025-06-13 19:36:57 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 6c37b5dd-1ed3-4c73-8d45-a5b330af8e08 - SE

ank=20250703;2025070809798

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