

Årsredovisning för
NP9 Fastigheter Gräsälgen AB
556291-3888

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	14

NP9 Fastigheter Gräsälgen AB

556291-3888

Fastställelseintyg

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

Sundsvall 2025-06-30

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250703;2025070809835

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP9 Fastigheter Gräsälgen AB, 556291-3888 får härmed avge årsredovisning för 2024.

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 2024.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat på driftnettonivå uppgick till 444 kkr (413). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 343 kkr (1 451).

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	851	859	765	700	655
Driftnetto	444	413	416	259	350
Överskottsgrad, %	52%	48%	54%	37%	53%
Resultat efter finansiella poster	229	314	230	25	266
Soliditet, %	51%	42%	37%	35%	41%

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 3 494 612, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 494 612
Summa	3 494 612

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

enk=20250703;2025070809821

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		851	859
		851	859
Fastighetskostnader	1	-392	-431
Fastighetsskatt		-15	-15
Driftnetto		444	413
Avskrivningar	2	-114	-122
Central administration	3	-196	-156
Rörelseresultat		134	135
Ränteintäkter		360	365
Räntekostnader	4	-265	-186
Resultat efter finansiella poster		229	314
Bokslutsdispositioner	5	-265	-181
Resultat före skatt		-36	133
Skatt på årets resultat	6	-	4
Årets resultat		-36	137

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250703;2025070809822

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	1 424	1 538
Summa anläggningstillgångar		1 424	1 538
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	21	-
Fordringar hos koncernföretag		5 499	7 170
Övriga fordringar		24	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24	24
		5 568	7 240
Summa omsättningstillgångar		5 568	7 240
SUMMA TILLGÅNGAR		6 992	8 778

ank=20250703;2025070809823

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 531	3 393
Årets resultat		-36	137
		<u>3 495</u>	<u>3 530</u>
Summa eget kapital		<u>3 615</u>	<u>3 650</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	10	25	43
Periodiseringsfonder	11	74	1 564
		<u>99</u>	<u>1 607</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	12	48	48
		<u>48</u>	<u>48</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		2 964	3 076
		<u>2 964</u>	<u>3 076</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45	101
Skulder till koncernföretag		82	82
Skatteskulder		1	1
Övriga skulder		22	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116	180
		<u>266</u>	<u>397</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 992</u>	<u>8 778</u>

ank=20250703;2025070809824

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
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
2024				
Belopp vid årets ingång	100	20	3 393	137
Disposition av föregående års resultat			137	-137
Justeringspost			1	
Årets resultat				-36
Belopp vid årets utgång	100	20	3 531	-36

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 2024.

ank=20250703;2025070809825

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	229	314
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	114	122
	<u>343</u>	<u>436</u>
Betald skatt	-	1 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	343	1 451
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1	-26
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-130	85
Kassaflöde från den löpande verksamheten	214	1 510
Investeringar i finansiella tillgångar	-102	-1 557
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-102	-1 557
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		155
Amortering av låneskulder	-112	-108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-112	47
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början	-	-
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	360	365
Erlagd ränta	-272	-171
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	114	122

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

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

ank=20250703;2025070809828

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-367	-365
Reparationer och underhållskostnader	-25	-66
Summa	-392	-431

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-114	-122
Summa	-114	-122

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	-265	-186
Summa	-265	-186

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	1 490	100
Lämnade koncernbidrag	-1 774	-283
Förändring avskrivningar utöver plan	19	2
Summa	-265	-181

ank=20250703:2025070809829

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuellt skattekostnad		
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	3
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-	1
Total redovisad skattekostnad	-	4
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-36	133
Skatt enligt gällande skattesats	7	-27
Skatteeffekt av:		
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	-	3
Ej skattepliktiga intäkter	19	37
Schablonränta på p-fond	-26	-9
Redovisad effektiv skatt	-	4

ank=20250703;2025070809830

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 187	2 187
	2 187	2 187
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-649	-527
-Årets avskrivning enligt plan	-114	-122
	-763	-649
Redovisat värde vid årets slut	1 424	1 538
varav mark	331	331

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 1 077 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 6 900 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 6,91 procent och kalkylräntan till 8,94 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 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	61	-
-Avsättningar osäkra fordringar	-40	-
	21	-

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

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 494 612, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 494 612
Summa	3 494 612

Not 10 Ackumulerade överavskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Installationer och inventarier	25	43
	25	43

Not 11 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2018	-	1 490
Periodiseringsfond 2019	74	74
	74	1 564

Not 12 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	48	48
Summa	48	48

Not 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 245	3 245
	3 245	3 245

Not 14 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 15 Händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har bolaget bytt ägare från NP9 Förvaltning AB, 556859-2272, till NP14 Förvaltning AB, 559268-3337.

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250703;2025070809833

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

844da3ff-84f9-4553-be93-e516602d9e1d - 2025-06-13 19:13:16 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 52ac436d-334f-4d1e-bc4b-d0a0b9d99c46 - SE

ank=20250703;2025070809834

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