

Årsredovisning för
NP3 Lager 59 AB
559371-8744

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	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP3 Lager 59 AB, 559371-8744, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Sörby Urfjäll 34:4. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2023.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 800 kkr (368). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 430 kkr (57).

Ägarförhållanden

Bolaget ett helägt dotterbolag till NP14 Förvaltning AB, 559268-3337, 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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-03-22- 2022-12-31
Hyresintäkter	836	372
Driftnetto	800	368
Överskottsgrad, %	96%	99%
Resultat efter finansiella poster	396	74
Soliditet, %	6%	1,1%

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 271 178, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	271 178
Summa	271 178

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

2024052121979

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-03-22- 2022-12-31
Hysesintäkter		836	372
		<u>836</u>	<u>372</u>
Fastighetskostnader	1	-5	-4
Fastighetsskatt		-31	-
Driftnetto		<u>800</u>	<u>368</u>
Avskrivningar	2	-32	-24
Central administration	3	-149	-167
Rörelseresultat		<u>619</u>	<u>177</u>
Ränteintäkter		31	1
Räntekostnader	4	-254	-104
Resultat efter finansiella poster		<u>396</u>	<u>74</u>
Bokslutsdispositioner	5	-90	-20
Resultat före skatt		<u>306</u>	<u>54</u>
Skatt på årets resultat	6	-69	-20
Årets resultat		<u>237</u>	<u>34</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052121980

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	4 235	4 267
Summa anläggningstillgångar		4 235	4 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		-	26
Övriga fordringar		74	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10	-
		84	26
Kassa och bank		487	309
Summa omsättningstillgångar		571	335
SUMMA TILLGÅNGAR		4 806	4 602

2024052121981

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		34	-
Årets resultat		237	34
		271	34
Summa eget kapital		296	59
Obeskattade reserver	9		
Periodiseringsfonder		110	20
		110	20
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	10	12	5
		12	5
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 793	3 916
		3 793	3 916
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		123	123
Leverantörsskulder		1	-
Skulder till koncernföretag		202	58
Skatteskulder		46	-
Övriga skulder		175	184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48	237
		595	602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 806	4 602

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Bildande av bolag	25		
Årets resultat			34
Belopp vid årets utgång	25		34
2023			
Belopp vid årets ingång	25		34
Disposition av föregående års resultat		34	-34
Årets resultat			237
Belopp vid årets utgång	25	34	237

Antal utställda aktier uppgår till 25 000 aktier. Kvotvärde är 1 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024052121982

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	396	74
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	24
	420	98
Betald skatt	10	-41
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	430	57
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-84	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-197	421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149	478
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-4 291
Minskning av materiella anläggningstillgångar	8	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8	-4 291
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag	-	25
Upptagna lån	37	4 808
Amortering av låneskulder	-16	-711
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21	4 122
Årets kassaflöde	178	309
Likvida medel vid årets början	309	-
Likvida medel vid årets slut	487	309

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	31	1
Erlagd ränta	-236	-71
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	32	24
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	487	309

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.

Förvaltningsfastighet:
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 94 % (97) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024052121985

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-5	-4
Summa	-5	-4

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	-32	-24
Summa	-32	-24

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-38	-22
Räntekostnader till bank	-216	-82
Summa	-254	-104

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-03-22- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-90	20
Summa	-90	20

2024052121986

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-62	-15
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-7	-5
Total redovisad skattekostnad	-69	-20
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	306	54
Skatt enligt gällande skattesats	-63	-11
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-6	-9
Redovisad effektiv skatt	-69	-20

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 291	-
-Nyanskaffning	-	4 291
	4 291	4 291
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-24	-
-Årets avskrivning enligt plan	-32	-24
	-56	-24
Redovisat värde vid årets slut	4 235	4 267
varav mark	1 087	1 087

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 4 179 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 10 800 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 NP3 Lager 59 AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,90 procent och kalkylräntan till 9,04 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 271 178, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	271 178
Summa	271 178

Not 9 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2022	20	20
-Beskattningsår 2023	90	-
Summa	110	20

Not 10 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	12	5
	12	5

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 950	4 950
	4 950	4 950

Not 12 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är banklån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder så som leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är likvida medel och 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

2024052121989

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

3ac8f410-afd3-4e3e-93c4-da4a6bfda109 - 2024-05-17 16:25:41 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 059f61ce-a91c-48cc-beaa-ed1f37fbac29 - SE

2024052121990

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

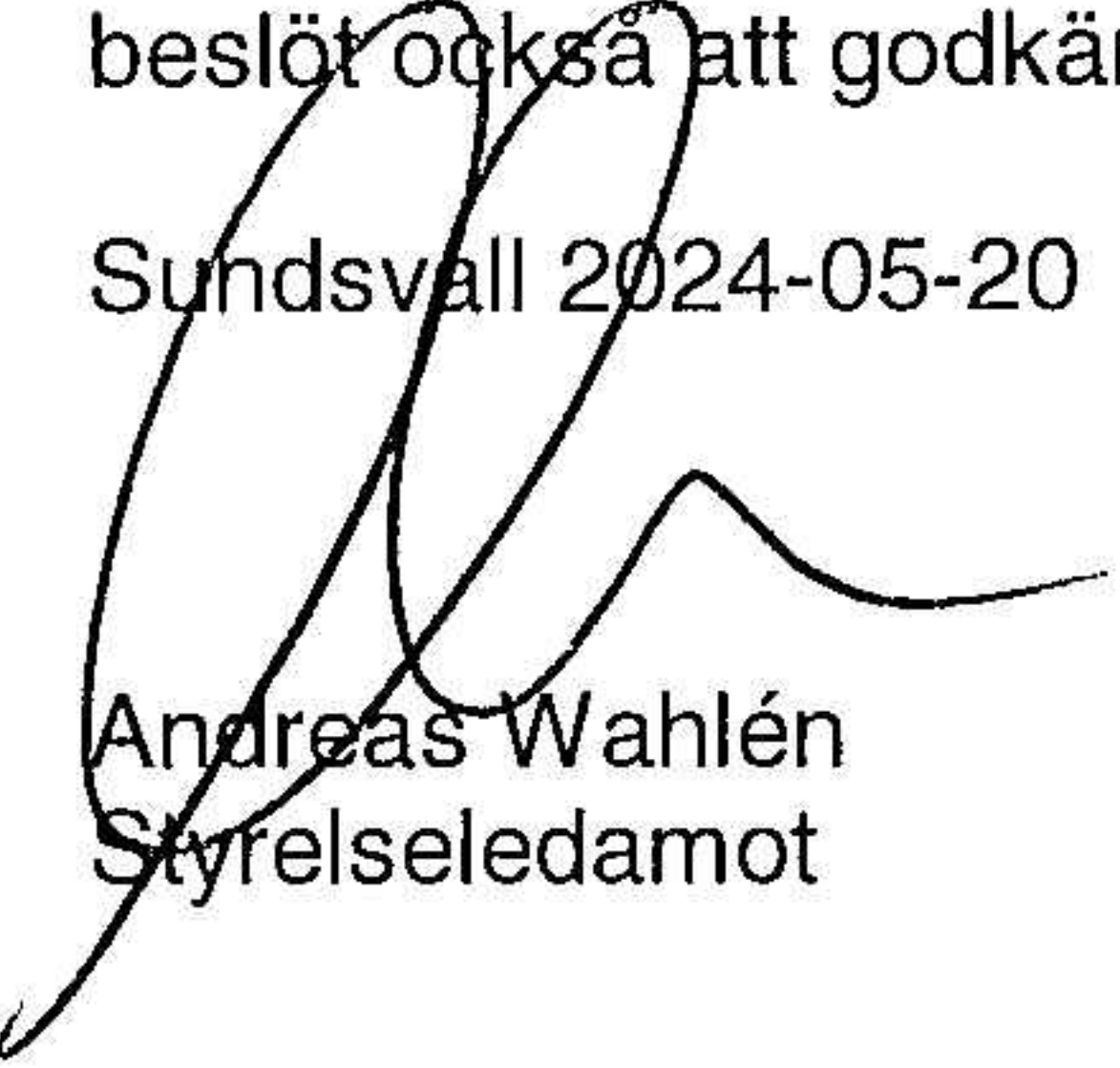
autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

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

2024052121991