

Årsredovisning för
NP9 Fastigheter Gräsälgen AB
556291-3888

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-15. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2023-06-15


Andreas Wahlén
Styrelseledamot

Årsredovisning för
NP9 Fastigheter Gräsälgen AB
556291-3888

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 NP9 Fastigheter Gräsälgen AB, 556291-3888 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 2022.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat på driftnettonivå uppgick till 416 kkr (259). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 348 kkr (45).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP9 Förvaltning AB, 556859-2272, med säte i Sundsvall och ingår 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	765	700	655	694	755
Driftnetto	416	259	350	386	6 021
Överskottsgrad, %	54%	37%	53%	56%	100%
Resultat efter finansiella poster	230	25	266	236	5 928
Soliditet, %	37%	35%	41%	39%	57%

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 3 393 257, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 393 257
Summa	3 393 257

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



2023070420399

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter		765	700
		<u>765</u>	<u>700</u>
Fastighetskostnader	1	-334	-426
Fastighetsskatt		-15	-15
Driftnetto		<u>416</u>	<u>259</u>
Avskrivningar	2	-118	-23
Central administration	3	-155	-239
Rörelseresultat		<u>143</u>	<u>-3</u>
Ränteintäkter		225	116
Räntekostnader	4	-138	-88
Resultat efter finansiella poster		<u>230</u>	<u>25</u>
Bokslutsdispositioner	5	-159	170
Resultat före skatt		<u>71</u>	<u>195</u>
Skatt på årets resultat	6	17	-55
Årets resultat		<u>88</u>	<u>140</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat



Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	1 660	1 402
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	-	363
Summa anläggningstillgångar		<u>1 660</u>	<u>1 765</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		6 682	6 800
Skattefordringar		1 011	996
Övriga fordringar		20	102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24	24
		<u>7 737</u>	<u>7 922</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 737</u>	<u>7 922</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 397</u>	<u>9 687</u>

2023070420401

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	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		3 305	3 165
Årets resultat		88	140
		<u>3 393</u>	<u>3 305</u>
Summa eget kapital		<u>3 513</u>	<u>3 425</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	10	45	19
Periodiseringsfonder	11	1 664	1 664
		<u>1 709</u>	<u>1 683</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	12	49	51
		<u>49</u>	<u>51</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit		786	756
Skulder till koncernföretag		3 034	3 141
		<u>3 820</u>	<u>3 897</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		55	383
Skulder till koncernföretag		77	77
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		174	171
		<u>306</u>	<u>631</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 397</u>	<u>9 687</u>

2023070420402

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2021				
Belopp vid årets ingång	100	20	3 045	120
Disposition av föregående års resultat			120	-120
Årets resultat				140
Belopp vid årets utgång	100	20	3 165	140
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

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 2022.



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	230	25
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	118	23
	<u>348</u>	<u>48</u>
Betald skatt	-	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	348	45
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	82	-56
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-325	316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	105	305
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-13	-455
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-1 108
Avyttring av finansiella tillgångar	118	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	105	-1 563
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	1 705
Amortering av låneskulder	-210	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-210	1 705
Årets kassaflöde	-	447
Likvida medel vid årets början	-	-447
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	225	116
Erlagd ränta	-126	-87
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	118	23
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	-	-

2023070420404



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. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Klassificering och uppställningsformer

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen. Resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Intäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet baserat på villkoren i hyresavtalen. 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. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Ränteintäkter från inlåning i bank beräknas enligt effektiv räntemetod som beräknas baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats.

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.

Inkomstskatter

Inkomstskatt i resultaträkningen utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar resultatet förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 procent.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna

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. Under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Planenliga avskrivningar görs med en procent på byggnader. Ingen avskrivning görs på mark.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och inventarier provas beträffande nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Information om marknadsvärdet finns angivet i not för förvaltningsfastigheter.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad	100 år
Markanläggningar	20 år

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

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 30 % (35) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-289	-274
Reparationer och underhållskostnader	-45	-152
Summa	-334	-426

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	-118	-23
Summa	-118	-23

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-138	-88
Summa	-138	-88

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-	75
Lämnade koncernbidrag	-133	-
Mottagna Koncernbidrag	-	114
Förändring avskrivningar utöver plan	-26	-19
Summa	-159	170

Not 6 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	15	-18
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	2	-37
Total redovisad skattekostnad	17	-55
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	71	195
Skatt enligt gällande skattesats	-15	-40
Skatteeffekt av:		
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	15	-18
Ej skattepliktiga intäkter	18	6
Schablonränta på p-fond	-1	-3
Redovisad effektiv skatt	17	-55

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 811	1 590
-Nyanskaffningar	12	
-Omklassificering från projekt	364	221
	2 187	1 811
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-409	-386
-Årets avskrivning enligt plan	-118	-23
	-527	-409
Redovisat värde vid årets slut	1 660	1 402
varav mark	331	331

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 1 191 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 6 900 kkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

Not 8 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	363	129
Investeringar	-	455
Omklassificeringar	-363	-221
Redovisat värde vid årets slut	-	363

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 393 257, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 393 257
Summa	3 393 257

Not 10 Ackumulerade överavskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Installationer och inventarier	45	19
	45	19

Not 11 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2017	100	100
Periodiseringsfond 2018	1 490	1 490
Periodiseringsfond 2019	74	74
	1 664	1 664

Not 12 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastighet	49	51
Summa	49	51

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	3 245	3 245
	3 245	3 245

Eventalförpliktelser

Med eventalförpliktelse avses ett möjligt åtagande där sannolikheten för att det inträffar eller storlek på åtagandet är osäker. Bolaget har inga garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.



Not 14 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är banklån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är likvida medel, kundfordringar och upplupna hyresintäkter.

Finansiella instrument såsom 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 upplupen 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

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Underskrifter

Sundsvall 2023-06-15



Andreas Wahlén
Styrelseledamot