


NP1 Hemlingby Två AB  
556369-7415

## 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

2024052122042

Årsredovisning för  
**NP1 Hemlingby Två AB**  
556369-7415

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	10-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP1 Hemlingby Två AB, 556369-7415, får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Hemlingby 20:16. 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 787 kkr (784). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -84 kkr (400).

#### Ägarförhållanden

Bolaget ett helägt dotterbolag till NP2 Förvaltning AB, 556720-7187, 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	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	1 014	969	969	949	953
Driftnetto	787	784	799		
Överskottsgrad, %	78%	81%	82%		
Resultat efter finansiella poster	-20	465	514	444	564
Soliditet, %	0%	0%	13%	10%	7%

Definitioner nyckeltal

#### Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

#### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

2024052122027

### 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 den ansamlade förlusten, kronor -229 119, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	-229 119
<b>Summa</b>	<b>-229 119</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		1 014	969
		<u>1 014</u>	<u>969</u>
Fastighetskostnader	1	-182	-140
Fastighetsskatt		-45	-45
<b>Driftnetto</b>		<u>787</u>	<u>784</u>
Avskrivningar	2	-33	-32
Central administration	3	-147	-242
Resultat vid försäljning av inventarier		-	202
<b>Rörelseresultat</b>		<u>607</u>	<u>712</u>
Ränteintäkter		55	3
Räntekostnader	4	-682	-250
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-20</u>	<u>465</u>
Bokslutsdispositioner	5	-90	-47
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-110</u>	<u>418</u>
Skatt på årets resultat	6	-70	-91
<b>Årets resultat</b>		<u>-180</u>	<u>327</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052122029

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	12 024	11 992
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>12 024</u>	<u>11 992</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		18	-
Övriga fordringar		11	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11	11
		<u>40</u>	<u>11</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>40</u>	<u>11</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>12 064</u>	<u>12 003</u>

2024052122030

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-49	-375
Årets resultat		-180	327
		<u>-229</u>	<u>-48</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-109</u>	<u>72</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	9		
Periodiseringsfonder		657	567
		<u>657</u>	<u>567</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	10	13	7
		<u>13</u>	<u>7</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		5 493	7 200
		<u>5 493</u>	<u>7 200</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		54	25
Skulder till koncernföretag		5 712	3 826
Skatteskulder		-	16
Övriga skulder		6	52
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		238	238
		<u>6 010</u>	<u>4 157</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>12 064</u>	<u>12 003</u>

2024052122031

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022				
Belopp vid årets ingång	100	20	751	331
Disposition av föregående års resultat			331	-331
Fusionsresultat			-1 957	
Erhållet aktieägartillskott			500	
Årets resultat				327
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>-375</b>	<b>327</b>
2023				
Belopp vid årets ingång	100	20	-375	327
Disposition av föregående års resultat			327	-327
Justering			-1	
Årets resultat				-180
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>-49</b>	<b>-180</b>

Antal utställda aktier uppgår till 500 aktier. Kvotvärde är 200 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024052122032

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-20	465
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	32
	13	497
Betald skatt	-97	-97
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-84</b>	<b>400</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-13	594
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-17	-10 300
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-114</b>	<b>-9 306</b>
Förvärv av rörelsegren	-	135
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-65	
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	158
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-65</b>	<b>293</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	8 000	12 428
Amortering av låneskulder	-7 821	-13 738
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>179</b>	<b>-1 310</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-</b>	<b>-10 323</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>10 323</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	55	3
Erlagd ränta	-648	-210
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	33	32

2024052122033

## 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.

2024052122034

### **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
Byggnadsinventarier	5 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 44 % (47) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024052122035

## Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

### Not 1 Fastighetskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-167	-120
Reparationer och underhållskostnader	-15	-20
<b>Summa</b>	<b>-182</b>	<b>-140</b>

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

### Not 2 Avskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastighet	-33	-32
<b>Summa</b>	<b>-33</b>	<b>-32</b>

### 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	-682	-250
<b>Summa</b>	<b>-682</b>	<b>-250</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-90	-130
Förändring avskrivningar utöver plan	-	83
<b>Summa</b>	<b>-90</b>	<b>-47</b>

2024052122036

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-62	-85
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-1	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-7	-6
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-70</b>	<b>-91</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	-110	418
Skatt enligt gällande skattesats	23	-86
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	-1	-
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-89	-5
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-3	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-70</b>	<b>-91</b>

2024052122037

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 948	4 136
-Investeringar	65	-
-Tillkommande värde vid fusion	-	10 200
-Avyttringar och utrangeringar	-	-388
	<b>14 013</b>	<b>13 948</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 956	-2 154
-Avyttringar och utrangeringar	-	230
-Årets avskrivning enligt plan	-33	-32
	<b>-1 989</b>	<b>-1 956</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 024</b>	<b>11 992</b>
varav mark	399	399

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 1 759 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 11 600 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. Kassaflodesmodellen baserar analysen på ett uppskattat driftöverskott för respektive fastighet, eller taxeringsenhet, för de kommande 5-20 åren. Kassafloendet 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 Hemlingby Två 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 den ansamlade förlusten, kronor -229 119, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-229 119
<b>Summa</b>	<b>-229 119</b>

## Not 9 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2018	59	59
-Beskattningsår 2019	119	119
-Beskattningsår 2020	120	120
-Beskattningsår 2021	139	139
-Beskattningsår 2022	130	130
-Beskattningsår 2023	90	-
<b>Summa</b>	<b>657</b>	<b>567</b>

2024052122038

### Not 10 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	13	7
	<u>13</u>	<u>7</u>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 200	7 200
	<u>7 200</u>	<u>7 200</u>

### 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.

2024052122039

## Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

2024052122040

**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 inneholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

**THORD ANDREAS WAHLÉN**

22b862fe-d093-4aba-b1d8-16b4bea44597 - 2024-05-18 08:30:25 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 3d94d472-8d2b-4840-9ca4-bf38372b4939 - SE

2024052122041

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

stältningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende