

Årsredovisning för
NP1 Fastigheter Sandviken Blixten 5 AB
559127-2355

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	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP1 Fastigheter Sandviken Blixten 5 AB, 559127-2355 får härmed avge årsredovisning för 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Blixten 5 i Gävle kommun. 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 1 122 kkr (1 922). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 22 kkr (1 497).

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	1 503	2 344	1 832	2 415	1 237
Driftnetto	1 122	1 922	976	1 977	839
Överskottsgrad, %	75%	82%	53%	82%	68%
Resultat efter finansiella poster	-328	1 133	341	1 125	17
Soliditet, %	11%	12%	8%	12%	19%

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 1 752 357, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	1 752 357
Summa	1 752 357

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

2024052122604

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Hysesintäkter		1 503	2 344
Övriga rörelseintäkter		130	-
		<u>1 633</u>	<u>2 344</u>
Fastighetskostnader	1	-460	-371
Fastighetsskatt		-51	-51
Driftnetto		<u>1 122</u>	<u>1 922</u>
Avskrivningar	2	-350	-350
Central administration	3	-357	-394
Rörelseresultat		<u>415</u>	<u>1 178</u>
Ränteintäkter		20	219
Räntekostnader	4	-763	-264
Resultat efter finansiella poster		<u>-328</u>	<u>1 133</u>
Bokslutsdispositioner	5	4	-930
Resultat före skatt		<u>-324</u>	<u>203</u>
Skatt på årets resultat	6	-39	-36
Årets resultat		<u>-363</u>	<u>167</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052122605

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	7	14 190	14 541
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	390	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		32	35
		<u>32</u>	<u>35</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 612</u>	<u>14 576</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14	116
Fordringar hos koncernföretag		1 422	938
Skattefordringar		13	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		127	77
		<u>1 576</u>	<u>1 144</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 576</u>	<u>1 144</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 188</u>	<u>15 720</u>

2024052122606

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 116	1 949
Årets resultat		-363	167
		<u>1 753</u>	<u>2 116</u>
Summa eget kapital		<u>1 803</u>	<u>2 166</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	10	52	56
		<u>52</u>	<u>56</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	11	338	301
		<u>338</u>	<u>301</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		13 020	13 020
		<u>13 020</u>	<u>13 020</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		533	56
Övriga skulder		38	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		404	116
		<u>975</u>	<u>177</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 188</u>	<u>15 720</u>

2024052122607

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	50	1 714	235
Disposition av föregående års resultat		235	-235
Årets resultat			167
Belopp vid årets utgång	50	1 949	167
2023			
Belopp vid årets ingång,	50	1 949	167
Disposition av föregående års resultat		167	-167
Årets resultat			-363
Belopp vid årets utgång	50	2 116	-363

Antal utställda aktier uppgår till 500 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024052122608

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-328	1 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	350	350
	22	1 484
Betald skatt	-	13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22	1 497
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	53	-66
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 735	-192
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 810	1 239
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-389	-351
Avyttring av finansiella tillgångar	-484	8 724
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-873	8 373
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	763	1 610
Amortering av låneskulder	-1 700	-11 222
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-937	-9 612
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	20	219
Erlagd ränta	-763	-296
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	350	350

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 intäktförs 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. Under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar 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. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad	100 år
Byggnadsinventarier	3 år
Hyresgästanpassningar	5 år
Markanläggningar	20 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 18 % (18) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-429	-131
Reparationer och underhållskostnader	-31	-240
Summa	-460	-371

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-350	-350
Summa	-350	-350

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-763	-264
Summa	-763	-264

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	-	-937
Förändring avskrivningar utöver plan	4	7
Summa	4	-930

2024052122612

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-39	-36
Total redovisad skattekostnad	-39	-36
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-324	203
Skatt enligt gällande skattesats	67	-42
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-106	6
Redovisad effektiv skatt	-39	-36

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 621	15 271
-Nyanskaffningar	-	350
	15 621	15 621
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 080	-731
-Årets avskrivning enligt plan	-351	-349
	-1 431	-1 080
Redovisat värde vid årets slut	14 190	14 541
varav mark	1 596	1 596

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 12 346 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 25 200 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 Sandviken Blixten 5 AB uppgick det vägda direktavkastningskravet i värderingarna till 7,79 procent och den vägda kalkylräntan till 9,95 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 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Investeringar	390	-
Redovisat värde vid årets slut	390	-

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 752 357, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 752 357
	<u>1 752 357</u>

Not 10 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
Maskiner och inventarier	<u>52</u>	<u>56</u>
	52	56

Not 11 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	<u>338</u>	<u>301</u>
	338	301

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>14 009</u>	<u>14 009</u>
	14 009	14 009

Eventualförpliktelser

Med eventualförpliktelser 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 13 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är koncernlån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är kundfordringar.

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 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

2024052122615

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

b17d4850-8075-4734-9087-89f8c9ef6660 - 2024-05-14 11:38:05 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0b512eae-7b74-493f-8d46-09760b7eb4f5 - SE

2024052122616

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

NP1 Fastigheter Sandviken Blixten 5 AB
559127-2355

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

2024052122617