

Årsredovisning för
NP13 Fastigheter Motala AB
559066-4867

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	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP13 Fastigheter Motala AB, 559066-4867 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Odonet 1. 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 2137 kkr (1926). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 846 kkr (807).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP13 Förvaltning AB, 559034-6564, 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	2 339	2 129	2 077	2 272	2 831
Driftnetto	2 137	1 926	2 041	2 069	2 633
Överskottsgrad, %	91%	90%	98%	91%	93%
Resultat efter finansiella poster	692	865	1 235	1 128	1 737
Soliditet, %	9%	8%	5%	3%	2%

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.

2024052122237

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 2 592 098, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	2 592 098
Summa	2 592 098

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

2024052122238

2024052122239

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		2 339	2 129
		<u>2 339</u>	<u>2 129</u>
Fastighetskostnader	1	-35	-36
Fastighetsskatt		-167	-167
Driftnetto		<u>2 137</u>	<u>1 926</u>
Avskrivningar	2	-127	-127
Central administration	3	-151	-149
Rörelseresultat		<u>1 859</u>	<u>1 650</u>
Ränteintäkter		104	21
Räntekostnader	4	-1 271	-806
Resultat efter finansiella poster		<u>692</u>	<u>865</u>
Bokslutsdispositioner	5	-242	8
Resultat före skatt		<u>450</u>	<u>873</u>
Skatt på årets resultat	6	-211	-215
Årets resultat		<u>239</u>	<u>658</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052122240

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	27 463	27 590
Summa anläggningstillgångar		<u>27 463</u>	<u>27 590</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		3 548	1 541
Skattefordringar		-	191
Övriga fordringar		41	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27	49
		<u>3 616</u>	<u>1 781</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 616</u>	<u>1 781</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 079</u>	<u>29 371</u>

2024052122241

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 353	1 695
Årets resultat		239	658
		2 592	2 353
Summa eget kapital		2 642	2 403
Obeskattade reserver	9		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		2 087	2 115
Periodiseringsfonder		540	270
		2 627	2 385
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	10	1 412	1 372
		1 412	1 372
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		17 742	15 560
		17 742	15 560
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1	1
Skulder till koncernföretag		6 408	7 529
Skatteskulder		6	-
Övriga skulder		-	91
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241	30
		6 656	7 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 079	29 371

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	50	764	931
Disposition av föregående års resultat		931	-931
Årets resultat			658
Belopp vid årets utgång	50	1 695	658
2023			
Belopp vid årets ingång	50	1 695	658
Disposition av föregående års resultat		658	-658
Årets resultat			239
Belopp vid årets utgång	50	2 353	239

Antal utställda aktier uppgår till 50 000 aktier. Kvotvärde är 1 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024052122242

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	692	865
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	127	127
	819	992
Betald skatt	27	-185
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	846	807
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-20	83
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	120	-1 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten	946	-758
Investeringar i finansiella tillgångar	-2 007	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-	2 342
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 061	1 584
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	65 290	39 381
Amortering av låneskulder	-64 229	-40 965
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 061	-1 584
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	104	21
Erlagd ränta	-1 061	-787
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	127	127

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. 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

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 79 % (79) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024052122245

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	-35	-36
Summa	-35	-36

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastighet	-127	-127
Summa	-127	-127

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	-1 271	-806
Summa	-1 271	-806

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring periodiseringsfond	-270	-20
Förändring avskrivningar utöver plan	28	28
Summa	-242	8

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-171	-174
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-40	-41
Total redovisad skattekostnad	-211	-215
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	450	873
Skatt enligt gällande skattesats	-93	-180
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Schablonränta på p-fond	-1	-3
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras	-118	-32
Summa	-211	-215

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 260	31 260
	31 260	31 260
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 670	-3 543
-Årets avskrivning enligt plan	-127	-127
	-3 797	-3 670
Redovisat värde vid årets slut	27 463	27 590
varav mark	423	423

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 6 957 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 30 000 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 NP13 Fastigheter Motala AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,00 procent och kalkylräntan till 9,14 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 2 592 098, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	2 592 098
Summa	2 592 098

Not 9 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
Inventarier	2 087	2 115
Periodiseringsfonder:		
Beskattningsår 2022	270	270
Beskattningsår 2023	270	-
Summa	2 627	2 385

Not 10 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	163	122
Uppskjuten skatt förvärvseliminering fusion	1 249	1 250
	1 412	1 372

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	19 520	19 520
	19 520	19 520

Not 12 Finansiella instrument och riskhantering

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

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

2024052122249

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

e9537afc-b0b0-4c9a-950a-13ee6622c2a3 - 2024-05-13 11:58:35 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d11a93ec-03f2-4458-9053-96bc4cb448fc - SE

2024052122250

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 2024-05-14. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-14

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

Bolagsverket

2024-05-21

2024052122251