

Årsredovisning för
NP13 Fastigheter Luleå 2 AB
556880-5294

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 Luleå 2 AB, 556880-5294 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Luleå Bergnåset 3:39. 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 699 kkr (622). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 259 kkr (262).

Ägarförhållanden

Bolaget är 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	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	838	749	721	614	607
Driftnetto	699	622	599	485	375
Överskottsgrad, %	83%	83%	83%	79%	62%
Resultat efter finansiella poster	-11	9	306	76	50
Soliditet, %	23%	22%	19%	17%	16%

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 1 427 360, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	1 427 360
Summa	1 427 360

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

2024051501510

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		838	749
		838	749
Fastighetskostnader	1	-92	-80
Fastighetsskatt		-47	-47
Driftnetto		699	622
Avskrivningar	2	-270	-252
Central administration	3	-235	-235
Rörelseresultat		194	135
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		43	3
Räntekostnader	4	-248	-129
Resultat efter finansiella poster		-11	9
Bokslutsdispositioner	5	34	492
Resultat före skatt		23	501
Skatt på årets resultat	6	-16	-129
Årets resultat		7	372

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051501511

2024051501512

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	4 711	4 981
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	338	308
Summa anläggningstillgångar		5 049	5 289
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 164	1 285
Skattefordringar		21	21
Övriga fordringar		62	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25	18
Summa omsättningstillgångar		1 272	1 333
SUMMA TILLGÅNGAR		6 321	6 622

2024051501513

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 420	1 049
Årets resultat		7	372
		1 427	1 421
Summa eget kapital		1 477	1 471
Obeskattade reserver	9		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		63	58
		63	58
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	10	221	206
		221	206
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 348	4 489
		4 348	4 489
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		141	141
Leverantörsskulder		14	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		57	244
		212	398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 321	6 622

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	50	888	161
Disposition av föregående års resultat		161	-161
Årets resultat			372
Belopp vid årets utgång	50	1 049	372
2023			
Belopp vid årets ingång	50	1 049	372
Disposition av föregående års resultat		371	-372
Årets resultat			7
Belopp vid årets utgång	50	1 420	7

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.

2024051501514

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	-11	10
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	270	252
	<u>259</u>	<u>262</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	259	262
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-61	-11
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-188	52
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10	303
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30	-364
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-862
Avyttring av finansiella tillgångar	122	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	92	-1 226
Upptagna lån	-	4 700
Amortering av låneskulder	-102	-3 777
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-102	923
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	43	3
Erlagd ränta	-228	-93
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	270	252

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

Hyresgästanpassningar

5 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 70 % (73) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024051501517

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-45	-50
Reparationer och underhållskostnader	-10	-2
Tomträttsavgäld	-37	-28
Summa	-92	-80

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års mellanrum. Vid 2022 år utgång hade bolaget 2 fastigheter upplåtna med tomträtt. Nuvarande avtal gäller till och med 2027-06-01 med en årskostnad om 19 kkr respektive 2029-01-01 med en årskostnad om 18 kkr.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-270	-252
Summa	-270	-252

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-	-36
Räntekostnader, banker	-248	-93
Summa	-248	-129

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Mottagna koncernbidrag	39	550
Förändring avskrivningar utöver plan	-5	-58
Summa	34	492

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-16	-129
Total redovisad skattekostnad	-16	-129
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	23	501
Skatt enligt gällande skattesats	-5	-103
Ej avdragsgilla kostnader	-	-26
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras	-11	-
Redovisad effektiv skatt	-16	-129

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	7 231	6 035
-Nyanskaffningar	-	56
-Omklassificering från projekt	-	1 140
	7 231	7 231
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 250	-1 997
-Årets avskrivning enligt plan	-270	-253
	-2 520	-2 250
Redovisat värde vid årets slut	4 711	4 981

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 3 329 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 7 400 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 Luleå 2 AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,15 procent och kalkylräntan till 9,29. Inflationssantagandet 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
Vid årets början	308	1 140
Investeringar	30	308
Omklassificeringar	-	-1 140
Summa	338	308

Not 9 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	63	58
Summa	63	58

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	221	206
	221	206

Not 11 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 427 360, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 427 360
Summa	1 427 360

Not 12 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 700	4 700
	4 700	4 700

Not 13 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är vissa rörelseskulder såsom banklån och 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 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 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

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

d638a107-7008-47b5-89f1-37ed79d538e1 - 2024-05-09 14:01:37 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0288f54d-eba2-45d8-9181-b1afa21c4a91 - SE

2024051501522

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

NP13 Fastigheter Luleå 2 AB
556880-5294


Bolagsverket

2024-05-15

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

2024051501523