

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

2024051501209

Årsredovisning för
NP1 Fastigheter Utmeland AB
556553-8328

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 NP1 Fastigheter Utmeland AB, 556553-8328 får härmed avge årsredovisning för 2023-01-01-2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Utmeland 47:34 som är belägen i Mora 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 2 092 kkr (1 375). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 016 kkr (916).

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	2 187	1 472	2 350	2 292	2 245
Driftnetto	2 092	1 375	2 292	2 251	2 158
Överskottsgrad, %	96%	93%	98%	98%	96%
Resultat efter finansiella poster	1 495	812	1 940	1 629	1 603
Soliditet, %	31%	27%	30%	33%	30%

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 6 049 919, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	6 049 919
Summa	6 049 919

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

2024051501196

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		2 187	1 472
		<u>2 187</u>	<u>1 472</u>
Fastighetskostnader	1	-68	-70
Fastighetsskatt		-27	-27
Driftnetto		<u>2 092</u>	<u>1 375</u>
Avskrivningar	2	-167	-137
Central administration	3	-233	-229
Rörelseresultat		<u>1 692</u>	<u>1 009</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		542	128
Räntekostnader	4	-739	-325
Resultat efter finansiella poster		<u>1 495</u>	<u>812</u>
Bokslutsdispositioner	5	-866	-275
Resultat före skatt		<u>629</u>	<u>537</u>
Skatt på årets resultat	6	-140	-117
Årets resultat		<u>489</u>	<u>420</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051501197

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	7 959	8 127
		<u>7 959</u>	<u>8 127</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 959</u>	<u>8 127</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		12 952	13 532
Skattefordringar		-	382
Övriga fordringar		7	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54	54
		<u>13 013</u>	<u>13 969</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>13 013</u>	<u>13 969</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 972</u>	<u>22 096</u>

2024051501198

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		400	400
		400	400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 561	5 141
Årets resultat		489	420
		6 050	5 561
Summa eget kapital		6 450	5 961
Obeskattade reserver	9		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		59	57
Periodiseringsfonder		1 121	1 467
		1 180	1 524
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	10	284	213
		284	213
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		11 855	13 676
		11 855	13 676
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2	2
Skulder till koncernföretag		367	54
Skatteskulder		41	-
Övriga skulder		102	67
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		691	599
		1 203	722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 972	22 096

2024051501199

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	400	4 777	364
Disposition av föregående års resultat		364	-364
Belopp vid årets utgång	400	5 141	420
2023			
Belopp vid årets ingång	400	5 141	420
Disposition av föregående års resultat		420	-420
Årets resultat			489
Belopp vid årets utgång	400	5 561	489

Antal utställda aktier uppgår till 400 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024051501200

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 495	812
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	167	137
	<u>1 662</u>	<u>949</u>
Betald skatt	354	-33
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 016	916
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5	36
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	127	572
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 138	1 524
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-262
Investering i finansiella tillgångar	-630	-3 707
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-630	-3 969
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	12 221	3 126
Amortering av låneskulder	-13 729	-681
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 508	2 445
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Betalda räntor		
Erhållen ränta	542	128
Erlagd ränta	-787	-265
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	167	137

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsvaluta är SEK. Belopp i Tkr 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 aviserar 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.

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

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 77 % (77) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-68	-70
Summa	-68	-70

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	-167	-137
Summa	-167	-137

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	-739	-325
Summa	-739	-325

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lämnade Koncernbidrag	-1 210	-496
Akkumulerade överavskrivningar	-3	-57
Förändring periodiseringsfond	347	278
Summa	-866	-275

2024051501204

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-69	-46
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-71	-71
Total redovisad skattekostnad	-140	-117
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	629	537
Skatt enligt gällande skattesats	-130	-111
Skatteeffekt av avdragsgilla men ej bokförda kostnader	1	-
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-11	-6
Redovisad effektiv skatt	-140	-117

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	13 542	13 280
-Omklassificeringar	-	262
	13 542	13 542
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 415	-5 278
-Årets avskrivning enligt plan	-167	-137
	-5 582	-5 415
Redovisat värde vid årets slut	7 960	8 127
varav mark	1 785	1 785

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 6 392 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 29 000 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 NP1 Fastigheter Utmeland AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 8,00 procent och kalkylräntan till 10,16 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 6 049 919, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	6 049 919
	<u>6 049 919</u>

Not 9 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Installationer och inventarier	59	57
Periodiseringsfonder:		
-Avsatt vid tax 2017	-	456
-Avsatt vid tax 2018	446	446
-Avsatt vid tax 2020	495	495
-Avsatt vid tax 2022	70	70
-Avsatt vid tax 2023	110	-
Summa	<u>1 180</u>	<u>1 524</u>

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	284	213
	<u>284</u>	<u>213</u>

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000	15 000
	<u>15 000</u>	<u>15 000</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.

2024051501206

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

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

c4877b09-3648-4d1b-b005-c45310f60f8f - 2024-05-09 13:26:42 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b3186bdb-4849-4528-9e39-ee6694e4e80e - SE

2024051501207

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