

Årsredovisning för
NP3 Förvaltning 2 Sandviken AB
559311-6972

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-01-24. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-01-24


Andreas Wahlén
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP3 Förvaltning 2 Sandviken AB, 559311-6972 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av Tuna 3:11 i Sandviken. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2024.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgår till 4,2 mkr (4,0). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,4 mkr (0,6).

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

	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	4 530	4 622	-	-
Driftnetto	4 173	4 031	-130	-4
Överskottsgrad, %	92%	87%	0%	0%
Resultat efter finansiella poster	265	287	-475	-68
Soliditet, %	0%	0%	1%	0%

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 det 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 -845 361, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	-845 361
Summa	-845 361

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

2025012800349

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		4 530	4 622
		<u>4 530</u>	<u>4 622</u>
Fastighetskostnader	1	-295	-529
Fastighetsskatt		-62	-62
Driftnetto		<u>4 173</u>	<u>4 031</u>
Avskrivningar	2	-1 194	-296
Central administration	3,4	-2	-21
Rörelseresultat		<u>2 977</u>	<u>3 714</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2	6
Räntekostnader	5	-2 714	-3 433
Resultat efter finansiella poster		<u>265</u>	<u>287</u>
Bokslutsdispositioner	6	-929	-2 486
Resultat före skatt		<u>-664</u>	<u>-2 199</u>
Skatt på årets resultat	7	-164	-39
Årets resultat		<u>-828</u>	<u>-2 238</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2025012800350

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	8	42 024	41 839
Pågående ny- till eller ombyggnad	9	375	-
Summa anläggningstillgångar		42 399	41 839
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6	-
Övriga fordringar		112	172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39	-
		157	172
Kassa och bank		734	1 275
Summa omsättningstillgångar		891	1 447
SUMMA TILLGÅNGAR		43 290	43 286

2025012800551

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-17	2 221
Årets resultat		-828	-2 238
		<u>-845</u>	<u>-17</u>
Summa eget kapital		<u>-795</u>	<u>33</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	11	3 049	2 131
Periodiseringsfonder		10	-
		<u>3 059</u>	<u>2 131</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	12	196	39
		<u>196</u>	<u>39</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		28 200	-
		<u>28 200</u>	<u>-</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		283	3
Skulder till koncernföretag		11 480	40 377
Skatteskulder		72	124
Övriga skulder		52	215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		743	364
		<u>12 630</u>	<u>41 083</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>43 290</u>	<u>43 286</u>

2025012800352

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	50	282	-261
Disposition av föregående års resultat		-261	261
Erhållet aktieägartillskott		2 200	
Årets resultat			-2 238
Belopp vid årets utgång	50	2 221	-2 238
2024			
Belopp vid årets ingång	50	2 221	-2 238
Disposition av föregående års resultat		-2 238	2 238
Årets resultat			-828
Belopp vid årets utgång	50	-17	-828

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 2024.

2025012800353

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	265	287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 194	296
	1 459	583
Betald skatt	-59	62
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 400	645
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	15	2 029
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	496	155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 911	2 829
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 755	-35 266
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 755	-35 266
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	28 200	32 639
Amortering av låneskulder	-28 897	-356
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-697	32 283
Årets kassaflöde	-541	-154
Likvida medel vid årets början	1 275	1 429
Likvida medel vid årets slut	734	1 275

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	2	6
Erlagd ränta	-2 346	-268
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	1 194	296
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	734	1 275

2025012800354

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.

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
Markanläggningar	5 år
Byggnadsinventarier	10 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 0 % (4) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2025012800356

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-293	-529
Reparationer och underhållskostnader	-2	-
Summa	-295	-529

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-1 194	-296
Summa	-1 194	-296

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Revisionsarvode

Koncernens revisionsarvode faktureras och redovisas i moderbolaget.

Not 5 Räntekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-2 713	-3 433
Övriga skuldrelaterade kostnader	-1	-
Summa	-2 714	-3 433

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	-	-356
Förändring avskrivningar utöver plan	-919	-2 130
Förändring av periodiseringsfond	-10	-
Summa	-929	-2 486

2025012800357

Not 7 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-7	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-157	-39
Total redovisad skattekostnad	-164	-39
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-664	-2 199
Skatt enligt gällande skattesats	137	453
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-292	-72
Ej skattepliktiga intäkter	0	1
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-9	-421
Redovisad effektiv skatt	-164	-39

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 135	6 016
-Nyanskaffningar	564	-
-Omklassificering från projekt	815	36 119
	43 514	42 135
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-296	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 194	-296
	-1 490	-296
Redovisat värde vid årets slut	42 024	41 839
varav mark	6 016	6 016

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 34 055 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 44 500 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.

2025012800358

Not 9 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	853
Investeringar	1 190	35 266
Omklassificeringar	-815	-36 119
Redovisat värde vid årets slut	375	-

Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor -845 361, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-845 361
Summa	-845 361

Not 11 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		
Byggnadsinventarier	3 049	2 131
	3 049	2 131

Not 12 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	196	39
Summa	196	39

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	28 200	-
	28 200	-

Not 14 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 likvida medel och 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 15 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Underskrifter

Sundsvall enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2025012800360

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

d3ae6bf6-0930-474a-a81f-00b836650a6e - 2025-01-24 13:00:01 UTC +02:00
BankID / Freja eID - a6b5a3c8-e37b-4411-9a23-a47e37a322b7 - SE

2025012800361

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