

Årsredovisning för
Fastigheten Sundsvall Sköns Prästbord 2:6 AB
556638-9580

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 Fastigheten Sundsvall Sköns Prästbord 2:6 AB, 556638-9580 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Sköns Prästbord 2:6 i Sundsvall. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2023.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat på driftnettonivå uppgick 1,6 mkr (1,4). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,3 mkr (1,2).

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	2019/2018	2018/2017
Hysesintäkter	1 740	1 587	1 546	1 273	1 446
Driftnetto	1 571	1 360	1 198	1 149	1 336
Överskottsgrad, %	90%	86%	77%	90%	92%
Resultat efter finansiella poster	793	698	519	966	1 050
Soliditet, %	27%	29%	32%	23%	26%

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 till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 288 353, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 288 353
Summa	3 288 353

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

2024051500934

2024051500935

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		1 740	1 587
		<u>1 740</u>	<u>1 587</u>
Fastighetskostnader	1	-153	-211
Fastighetsskatt		-16	-16
Driftnetto		<u>1 571</u>	<u>1 360</u>
Avskrivningar	2	-514	-514
Central administration	3	-149	-148
Rörelseresultat		<u>908</u>	<u>698</u>
Ränteintäkter		345	193
Räntekostnader	4	-460	-193
Resultat efter finansiella poster		<u>793</u>	<u>698</u>
Bokslutsdispositioner	5	-772	-672
Resultat före skatt		<u>21</u>	<u>26</u>
Skatt på årets resultat	6	8	-62
Årets resultat		<u>29</u>	<u>-36</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051500936

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	4 542	5 029
Summa anläggningstillgångar		4 542	5 029
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		9 314	7 643
Skattefordringar		225	226
Övriga fordringar		46	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28	45
		9 613	7 955
Summa omsättningstillgångar		9 613	7 955
SUMMA TILLGÅNGAR		14 155	12 984

2024051500937

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200	200
Uppskrivningsfond		290	294
Reservfond		20	20
		<u>510</u>	<u>514</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 259	3 291
Årets resultat		29	-36
		<u>3 288</u>	<u>3 255</u>
Summa eget kapital		<u>3 798</u>	<u>3 769</u>
Obeskattade reserver	9		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		161	255
Periodiseringsfonder		579	750
		<u>740</u>	<u>1 005</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	10	218	210
		<u>218</u>	<u>210</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		8 877	7 545
		<u>8 877</u>	<u>7 545</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25	53
Skulder till koncernföretag		275	146
Övriga skulder		8	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		214	239
		<u>522</u>	<u>455</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 155</u>	<u>12 984</u>

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Uppskriv- ningsfond</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022					
Belopp vid årets ingång	200	302	20	2 619	664
Disposition av föregående års resultat				664	-664
Årets förändring av uppskrivningsfond		-8		8	
Årets resultat					-36
Belopp vid årets utgång	200	294	20	3 291	-36
2023					
Belopp vid årets ingång	200	294	20	3 291	-36
Disposition av föregående års resultat				-36	36
Årets förändring av uppskrivningsfond		-4		4	
Årets resultat					29
Belopp vid årets utgång	200	290	20	3 259	29

Antal utställda aktier uppgår till 2 000 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024051500938

2024051500939

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	793	698
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	514	514
	1 307	1 212
Betald skatt	16	-55
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 323	1 157
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	11	3
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-61	-47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 273	1 113
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27	-7
Förvärv av finansiella tillgångar	-2 707	-1 447
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 734	-1 454
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 652	341
Lösen av lån	-9 191	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 461	341
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början	-	-
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	345	193
Erlagd ränta	-497	-161
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	514	514

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. 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
Byggnadsinventarier	5 år
Hysesgästanpassningar	5 år
Markanläggningar	20 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 48 % (41) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024051500941

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-113	-159
Reparationer och underhållskostnader	-40	-52
Summa	-153	-211

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastighet	-514	-514
Summa	-514	-514

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	-460	-193
Summa	-460	-193

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återföring periodiseringsfond	171	82
Lämnade koncernbidrag	-1 037	-736
Förändring avskrivningar utöver plan	94	-18
Summa	-772	-672

2024051500942

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-1	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	16	-55
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-7	-7
Total redovisad skattekostnad	8	-62
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	21	26
Skatt enligt gällande skattesats	-4	-5
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	16	-55
Schablonintäkt periodiseringsfond	-5	-2
Redovisad effektiv skatt	8	-62

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 393	8 386
-Nyanskaffningar	27	7
	8 420	8 393
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 364	-2 850
-Årets avskrivning enligt plan	-514	-514
	-3 878	-3 364
Redovisat värde vid årets slut	4 542	5 029
varav mark	583	583

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 2 715 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 21 300 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 Fastigheten Sundsvall Sköns Prästbord 2:6 AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,10 procent och kalkylräntan till 9,24 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 3 288 353, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 288 353
Summa	3 288 353

Not 9 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
-Ackumulerande avskrivningar utöver plan:		
Byggnadsinventarier	161	255
-Avsättning periodiseringsfond:		
Periodiseringsfond 2017	-	171
Periodiseringsfond 2018	330	330
Periodiseringsfond 2019	249	249
	<u>740</u>	<u>1 005</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	218	210
Summa	218	210

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 812	7 812
	<u>7 812</u>	<u>7 812</u>

Not 12 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 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.

2024051500944

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

2024051500945

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

2510b3c0-e1e0-4fb5-902c-006706d23c20 - 2024-05-13 11:42:54 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0b76ebe6-fd54-4b7f-b82e-83c08f97feaf - SE

2024051500946

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

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

2024051500947