

Årsredovisning för  
**NP13 Fastigheter Nollplanet 8 AB**  
559214-7127

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP13 Fastigheter Nollplanet 8 AB, 559214-7127 får härmed avge årsredovisning för 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Nollplanet 8 som är belägen i Eskilstuna. 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 387 kkr (349). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 191 kkr (91).

#### 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	2019/2020
Hysesintäkter	501	462	452	599
Driftsnetto	387	349	364	443
Överskottsgrad, %	77%	76%	81%	74%
Resultat efter finansiella poster	211	187	206	265
Soliditet, %	7%	6%	7%	5%

Definitioner nyckeltal

#### Överskottsgrad

Driftsnetto 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 218 289, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	<u>218 289</u>
<b>Summa</b>	<b>218 289</b>

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

2024051504810

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		501	462
		501	462
Fastighetskostnader	1	-91	-90
Fastighetsskatt		-23	-23
<b>Driftnetto</b>		387	349
Avskrivningar	2	-3	-3
Central administration	3	-149	-149
<b>Rörelseresultat</b>		235	197
Ränteintäkter		178	102
Räntekostnader	4	-202	-112
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		211	187
Bokslutsdispositioner	5	-166	-169
<b>Resultat före skatt</b>		45	18
Skatt på årets resultat	6	-9	-4
<b>Årets resultat</b>		36	14

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051504811

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	7	439	442
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>439</u>	<u>442</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		3 580	3 656
Skattefordringar		31	15
Övriga fordringar		69	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32	32
		<u>3 712</u>	<u>3 726</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 712</u>	<u>3 726</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 151</u>	<u>4 168</u>

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		182	169
Årets resultat		36	14
		218	183
<b>Summa eget kapital</b>		268	233
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	9	72	62
		72	62
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	8	6
		8	6
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		3 582	3 658
		3 582	3 658
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1	1
Skulder till koncernföretag		75	75
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		145	133
		221	209
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		4 151	4 168

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>2022</b>			
Belopp vid årets ingång	50	160	9
Disposition av föregående års resultat		9	-9
Årets resultat			14
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>169</b>	<b>14</b>
<b>2023</b>			
Belopp vid årets ingång	50	169	14
Disposition av föregående års resultat		14	-14
Årets resultat			36
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>183</b>	<b>36</b>

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

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	211	187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3	3
	214	190
Betald skatt	-23	-99
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>191</b>	<b>91</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-47	-7
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	87	91
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>231</b>	<b>175</b>
Investering i finansiella tillgångar	-	-1 053
Avyttring av finansiella tillgångar	76	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>76</b>	<b>-1 053</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	8 373
Amortering av låneskulder	-307	-7 495
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-307</b>	<b>878</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	178	102
Erlagd ränta	-200	-107
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	3	3

## 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*

Hyresintäkter 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 hänförs 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

### **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 61 % (61) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024051504816

## Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

### Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetskötsel och drift	-20	-19
Tomträttsavgälder	-71	-71
<b>Summa</b>	<b>-91</b>	<b>-90</b>

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunal mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års mellanrum. Vid 2023 års utgång hade bolaget en fastighet upplåten med tomträtt. Nuvarande avtal gäller till och med 2028-10-01 med en årskostnad om 71 kkr.

### Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-3	-3
<b>Summa</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

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

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-202	-111
Övrigt	-	-1
<b>Summa</b>	<b>-202</b>	<b>-112</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	-156	-169
Förändring periodiseringsfond	-10	-
<b>Summa</b>	<b>-166</b>	<b>-169</b>

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-7	-2
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-2	-2
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-9</b>	<b>-4</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	45	17
Skatt enligt gällande skattesats	-9	-4
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-9</b>	<b>-4</b>

## Not 7 Förvaltningsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	452	452
	<b>452</b>	<b>452</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10	-7
-Årets avskrivning enligt plan	-3	-3
	<b>-13</b>	<b>-10</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>439</b>	<b>442</b>
varav mark	140	140

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 398 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 7 700 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 Nollplanet 8 AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,50 procent och kalkylräntan till 8,63 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 218 289, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	218 289
<b>Summa</b>	<b>218 289</b>

### Not 9 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	62	62
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	10	-
	<b>72</b>	<b>62</b>

### Not 10 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	8	6
	<b>8</b>	<b>6</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 900	3 900
	<b>3 900</b>	<b>3 900</b>

### Not 12 Finansiella instrument och riskhantering

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

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 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

2024051504820

**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**

59cda537-a1e7-4c64-8d7a-a4aa6f608ed6 - 2024-05-13 11:42:54 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 0b76ebe6-fd54-4b7f-b82e-83c08f97feaf - SE

2024051504821

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

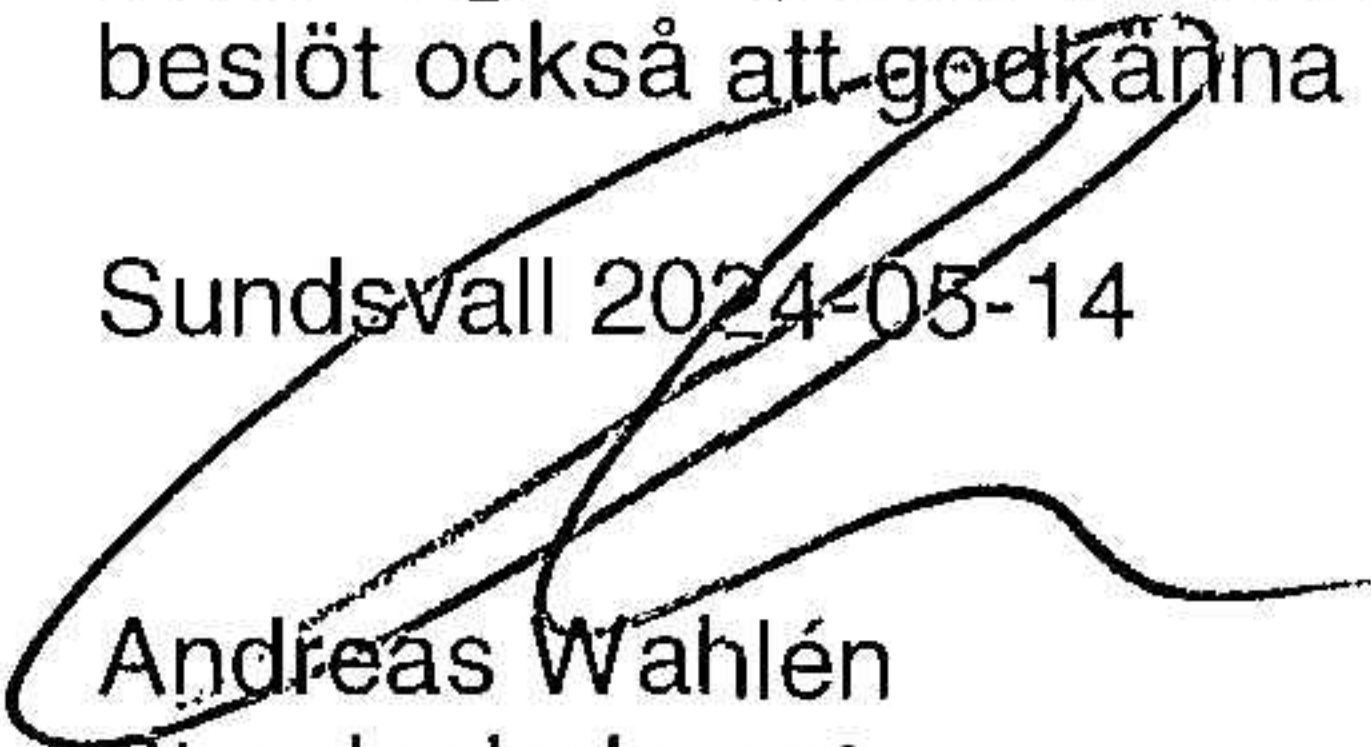
2024-05-15

NP13 Fastigheter Nollplanet 8 AB  
559214-7127

## 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

2024051504822