

Årsredovisning för  
**NP3 Projekt Urfjäll AB**  
559254-0172

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	10-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP3 Projekt Urfjäll AB, 559254-0172 får härmed avge årsredovisning för 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Sörby Urfjäll 36:5 belägen i Gävle 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 uppgår till 13 kkr (4 182). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -1 578 kkr (3 212).

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP3 Förvaltning AB, 556827-8666, med säte i Sundsvall och ingår 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
Hysesintäkter	203	4 330	-266	-7
Driftsnetto	13	4 182	-	-
Överskottsgrad, %	6%	97%	-	-
Resultat efter finansiella poster	-2 215	3 106	-	-
Soliditet, %	1%	3%	0,3%	3%

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 236 525, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	<u>236 525</u>
<b>Summa</b>	<b>236 525</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		203	4 330
		<u>203</u>	<u>4 330</u>
Fastighetskostnader	1	-183	-148
Fastighetsskatt		-7	-
<b>Driftnetto</b>		<u>13</u>	<u>4 182</u>
Avskrivningar	4	-630	-106
Central administration	2,3	-233	-149
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-850</u>	<u>3 927</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		102	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 467	-822
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-2 215</u>	<u>3 106</u>
Bokslutsdispositioner	6	1 686	-1 884
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-529</u>	<u>1 222</u>
Skatt på årets resultat	7	-61	-222
<b>Årets resultat</b>		<u>-590</u>	<u>1 000</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051501279

## 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>			
Förvaltningsfastigheter	8	24 813	25 443
Pågående ny- till eller ombyggnad	9	4 887	-
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	10	1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>29 701</u>	<u>25 444</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar och hyresfordringar	11	-	3 933
Övriga fordringar		1 395	159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25	28
		<u>1 420</u>	<u>4 120</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 420</u>	<u>4 120</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>31 121</u>	<u>29 564</u>

2024051501280

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		<u>25</u>	<u>25</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		827	-173
Årets resultat		-590	1 000
		<u>237</u>	<u>827</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>262</u>	<u>852</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	13		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		1 222	880
Periodiseringsfonder		290	290
		<u>1 512</u>	<u>1 170</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	14	72	10
		<u>72</u>	<u>10</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		18 240	18 620
		<u>18 240</u>	<u>18 620</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 256	19
Skulder till koncernföretag		7 538	7 556
Skatteskulder		193	186
Övriga skulder		-	874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48	277
		<u>11 035</u>	<u>8 912</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>31 121</u>	<u>29 564</u>

2024051501281

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>2022</b>			
Belopp vid årets ingång	25	293	-239
Disposition av föregående års resultat		-239	239
Fusionsresultat		-227	
Årets resultat			1 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>-173</b>	<b>1 000</b>
<b>2023</b>			
Belopp vid årets ingång	25	-173	1 000
Disposition av föregående års resultat		1 000	-1 000
Årets resultat			-590
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>827</b>	<b>-590</b>

Antal utställda aktier uppgår till 2 500 aktier. Kvotvärde är 10 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024051501282

## 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	-2 215	3 106
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	630	106
	<u>-1 585</u>	<u>3 212</u>
Betald skatt	7	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 578</b>	<b>3 212</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 700	-3 049
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	10 769	-917
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11 891</b>	<b>-754</b>
Förvärv av rörelsegren	-	26
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 887	-3 064
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 887</b>	<b>-3 038</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	19 000
Amortering av låneskulder	-7 004	-15 208
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-7 004</b>	<b>3 792</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	102	1
Erlagd ränta	-1 544	-695
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	630	106

2024051501283

## 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 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
Markanläggningar	20 år
Installationer	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 55 % (46) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024051501285

## Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

### Not 1 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift.	-183	-148
<b>Summa</b>	<b>-183</b>	<b>-148</b>

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

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

### Not 3 Revisionsarvode

Koncernens revisionsarvode faktureras och redovisas i moderbolaget.

### Not 4 Avskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-630	-106
<b>Summa</b>	<b>-630</b>	<b>-106</b>

### Not 5 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-1 467	-822
<b>Summa</b>	<b>-1 467</b>	<b>-822</b>

### Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring koncernbidrag	2 028	-714
Förändring av periodiseringsfond	-	-290
Förändring avskrivningar utöver plan	-342	-880
<b>Summa</b>	<b>1 686</b>	<b>-1 884</b>

2024051501286

## Not 7 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-186
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-61	-36
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-61</b>	<b>-222</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	-529	1 222
Skatt enligt gällande skattesats	109	-252
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	2
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade ränteavdrag	-	28
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-169	-
Schablonränta på p-fond	-1	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-61</b>	<b>-222</b>

2024051501287

## Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 549	4 083
-Nyanskaffningar	-	631
-Omklassificeringar	-	20 835
	<b>25 549</b>	<b>25 549</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-106	-
-Årets avskrivning enligt plan	-630	-106
	<b>-736</b>	<b>-106</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 813</b>	<b>25 443</b>
varav mark	4 083	4 083

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 21 645 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 46 100 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 NP3 Projekt Urfjäll AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,75 procent och kalkylräntan till 8,89 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 9 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	18 326
Investeringar	4 887	2 509
Omklassificeringar	-	-20 835
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 887</b>	<b>-</b>

## Not 10 Uppskjuten skattefordran

Beräkning av uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag.

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran i underskottsavdrag	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>

Förändring av uppskjuten skatt har redovisats över årets resultat.

### Not 11 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hyresgäster	-	3 933
	-	<b>3 933</b>

Bokfört värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger i när tid.

### Not 12 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 236 525, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	236 525
	<b>236 525</b>

### Not 13 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Inventarier	1 222	880
Periodiseringsfonder:		
-Avsatt vid tax 2022	290	290
<b>Summa</b>	<b>1 512</b>	<b>1 170</b>

### Not 14 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Förvaltningsfastigheter</i>		-
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	72	10
	<b>72</b>	<b>10</b>

Förändring uppskjuten skatt har redovisats över årets resultat.

### Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsintecningar	19000	19 000
	<b>19 000</b>	<b>19 000</b>

## Not 16 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är koncernlån. 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 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.

## Not 17 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 15 pages before this page  
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

**THORD ANDREAS WAHLÉN**

e751eebf-125c-47f2-98b5-8f80d89f5078 - 2024-05-09 13:26:42 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - b3186bdb-4849-4528-9e39-ee6694e4e80e - SE

2024051501291

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

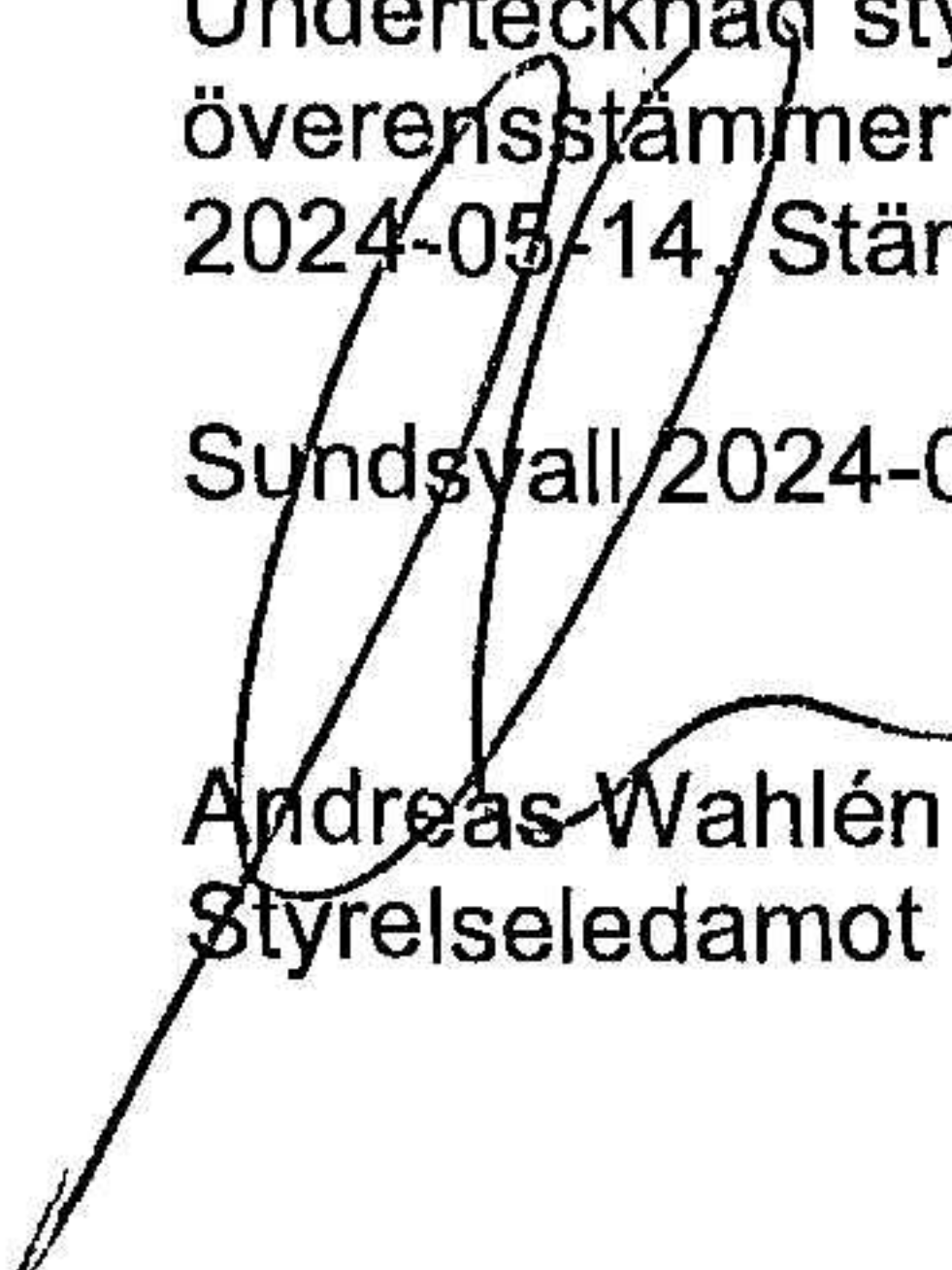
myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

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

2024051501292