

Årsredovisning för
NP3 Sörrosen AB
556487-4617

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	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP3 Sörrosen AB, 556487-4617 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Sörby Urfjäll 30:9. 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 571 kkr (916). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 252 kkr (622).

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	2020	2019
Hysesintäkter	589	924	480	636	697
Driftnetto	571	916	-	-	-
Överskottsgrad, %	97%	99%	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	324	675	316	141	526
Soliditet, %	83%	35%	26%	19%	15%

Definitioner nyckeltal

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt ägare och i samband med ägarbytet bytt namn från Rosén & Backlund Sörby Urfjäll AB till NP3 Sörrosen. Bolagets redovisningsprinciper har ändrats.

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 1 605 285, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	1 605 285
Summa	1 605 285

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

2024052121911

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		589	924
		589	924
Fastighetskostnader	1	-10	-
Fastighetsskatt		-8	-8
Driftnetto		571	916
Avskrivningar	2	-25	-45
Central administration	3	-135	-102
Rörelseresultat		411	769
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5	-
Räntekostnader	4	-92	-94
Resultat efter finansiella poster		324	675
Bokslutsdispositioner	5	-74	-
Resultat före skatt		250	675
Skatt på årets resultat	6	-52	-139
Årets resultat		198	536

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052121912

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	7	802	890
Summa anläggningstillgångar		802	890
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 264	3 304
Skattefordringar		1	-
Övriga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11	-
		1 276	3 304
Kassa och bank		-	201
Summa omsättningstillgångar		1 276	3 505
SUMMA TILLGÅNGAR		2 078	4 395

2024052121913

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 407	871
Årets resultat		198	536
		<u>1 605</u>	<u>1 407</u>
Summa eget kapital		<u>1 725</u>	<u>1 527</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	9	189	115
		<u>189</u>	<u>115</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	10	6	-
		<u>6</u>	<u>-</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	1 848
		<u>-</u>	<u>1 848</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	507
Leverantörsskulder		11	-
Skulder till koncernföretag		-	230
Skatteskulder		-	50
Övriga skulder		-	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147	100
		<u>158</u>	<u>905</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2 078</u>	<u>4 395</u>

2024052121914

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022				
Belopp vid årets ingång	100	20	566	305
Disposition av föregående års resultat			305	-305
Årets resultat				536
Belopp vid årets utgång	100	20	871	536
2023				
Belopp vid årets ingång	100	20	871	536
Disposition av föregående års resultat			536	-536
Årets resultat				198
Belopp vid årets utgång	100	20	1 407	198

Antal utställda aktier uppgår till 1 000 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024052121915

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	324	675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	45
	349	720
Betald skatt	-97	-98
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	252	622
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	41	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	282	615
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	62	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	2 040	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 102	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 585	-414
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 585	-414
Årets kassaflöde	-201	201
Likvida medel vid årets början	201	-
Likvida medel vid årets slut	-	201

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	5	-
Erlagd ränta	-92	-94
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	25	45
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	-	201

2024052121916

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. Det är första året bolaget tillämpar RFR 2 enligt undantagsbestämmelserna för när bolaget ingår i en IFRS koncern. Tidigare tillämpades BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Byte av redovisningsprinciper har inte haft någon påverkan på bolagets resultat eller finansiella ställning.

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.

2024052121917

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

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 91 % (0) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024052121918

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-10	-
Summa	-10	-

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-25	-45
Summa	-25	-45

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	-32	-
Räntekostnader till bank	-60	-94
Summa	-92	-94

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-74	-
Summa	-74	-

2024052121919

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-46	-139
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-6	-
Total redovisad skattekostnad	-52	-139
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	250	675
Skatt enligt gällande skattesats	-52	-139
Redovisad effektiv skatt	-52	-139

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 344	1 344
-Avyttring och utrangeringar	-119	-
	1 225	1 344
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-454	-408
-Avyttringar och utrangeringar	56	-
-Årets avskrivning enligt plan	-25	-46
	-423	-454
Redovisat värde vid årets slut	802	890
varav mark	146	146

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 774 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 6 500 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. För NP3 Sörrosen AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,40 procent och kalkylräntan till 9,55 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.

2024052121920

Not 8 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 605 285, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 605 285
Summa	1 605 285

Not 9 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2019	80	80
Periodiseringsfond 2020	35	35
Periodiseringsfond 2023	74	-
	189	115

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	6	-
Summa	6	-

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 850	4 172
	3 850	4 172

Not 12 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är leverantörsskulder.

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämja 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 13 Händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget NP3 Lager 2 AB, 559420-0940, har per 2024-03-05 upplöst via fusion för att ingå i NP3 Sörrosen AB.

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2024052121922

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

a4dc2ed1-b395-4b4f-874d-6591eccc1659 - 2024-05-18 08:30:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3d94d472-8d2b-4840-9ca4-bf38372b4939 - SE

2024052121923

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-20. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-20

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2024052121924