

Årsredovisning för  
**NP1 Fastigheter Utmarken i Gävle AB**  
559060-3857

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	10-13
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP1 Fastigheter Utmarken i Gävle AB, 559060-3857 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Sörby Urfjäll 34:5 i Gävle. 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 2,0 mkr (1,3). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,3 mkr (0,7).

#### 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	2020	2019
Hysesintäkter	2 644	1 956	1 875	1 756	1 754
Driftnetto	2 027	1 307	1 222	1 317	1 382
Överskottsgrad, %	76%	67%	65%	75%	79%
Resultat efter finansiella poster	838	437	643	734	663
Soliditet, %	16%	17%	17%	14%	12%

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 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 2 688 851, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	2 688 851
<b>Summa</b>	<b>2 688 851</b>

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

2024051501020

2024051501021

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		2 644	1 956
Övriga rörelseintäkter		115	10
		<u>2 759</u>	<u>1 966</u>
Fastighetskostnader	1	-697	-624
Fastighetsskatt		-35	-35
<b>Driftnetto</b>		<u>2 027</u>	<u>1 307</u>
Avskrivningar	2	-474	-283
Central administration	3	-203	-316
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 350</u>	<u>708</u>
Ränteintäkter		24	1
Räntekostnader	4	-536	-272
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>838</u>	<u>437</u>
Bokslutsdispositioner	5	-283	-156
<b>Resultat före skatt</b>		<u>555</u>	<u>281</u>
Skatt på årets resultat	6	-114	-58
<b>Årets resultat</b>		<u>441</u>	<u>223</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051501022

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7	10 769	11 243
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 769</b>	<b>11 243</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	8	6	-
Fordringar hos koncernföretag		5 129	1 909
Skattefordringar		134	134
Övriga fordringar		61	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120	97
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 450</b>	<b>2 170</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 219</b>	<b>13 413</b>

2024051501023

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 248	2 025
Årets resultat		441	223
		2 689	2 248
<b>Summa eget kapital</b>		2 739	2 298
<b>Obeskattade reserver</b>	10		
Periodiseringsfonder		310	150
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		278	267
		588	417
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	11	244	229
		244	229
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		11 855	10 064
		11 855	10 064
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		153	71
Skulder till koncernföretag		367	122
Skatteskulder		100	-
Övriga skulder		80	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		93	212
		793	405
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		16 219	13 413

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	50	1 546	478
Disposition av föregående års resultat		479	-478
Årets resultat			223
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>2 025</b>	<b>223</b>
2023			
Belopp vid årets ingång	50	2 025	223
Disposition av föregående års resultat		223	-223
Årets resultat			441
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>2 248</b>	<b>441</b>

Antal utställda aktier uppgår till 500 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024051501024

2024051501025

## 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	838	437
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	474	283
	1 312	720
Betald skatt	-	-14
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 312</b>	<b>706</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-60	102
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	43	-110
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 295</b>	<b>698</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 181
Investering av finansiella tillgångar	-3 331	-532
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 331</b>	<b>-1 713</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	12 221	1 743
Amortering av låneskulder	-10 185	-728
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 036</b>	<b>1 015</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	24	1
Erlagd ränta	-584	-395
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	474	283

## 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 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
Byggnadsinventarier	10 år
Hysesgästanpassningar	4 år
Installationer	5 år
Inventarier	5-10 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 16 % (33) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024051501027

## Noter

### Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-643	-545
Reparationer och underhållskostnader	-54	-79
<b>Summa</b>	<b>-697</b>	<b>-624</b>

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

### Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-474	-283
<b>Summa</b>	<b>-474</b>	<b>-283</b>

### 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	-536	-272
<b>Summa</b>	<b>-536</b>	<b>-272</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-160	-
Mottagna koncernbidrag	-	111
Lämnade koncernbidrag	-112	-
Förändring avskrivningar utöver plan	-11	-267
<b>Summa</b>	<b>-283</b>	<b>-156</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	-100	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-14	-58
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-114</b>	<b>-58</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	555	282
Skatt enligt gällande skattesats	-114	-58
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Schablonränta på p-fond	-1	-
<b>Summa</b>	<b>-114</b>	<b>-58</b>

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 856	11 465
-Omklassificering från projekt	-	1 391
	<b>12 856</b>	<b>12 856</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 613	-1 330
-Årets avskrivning enligt plan	-474	-283
	<b>-2 087</b>	<b>-1 613</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 769</b>	<b>11 243</b>
varav mark	3 142	3 142

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 8 774 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 26 500 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 orsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. Vid orsprismetoden 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 NP1 Fastigheter Utmarken i Gävle AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,00 procent och kalkylräntan till 9,14 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 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hyresgäster	6	-
	<u>6</u>	<u>-</u>

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

### Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 2 688 851, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	2 688 851
<b>Summa</b>	<b>2 688 851</b>

### Not 10 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	278	2 668
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2019	150	-2 251
-Beskattningsår 2023	160	-
<b>Summa</b>	<b>588</b>	<b>417</b>

### Not 11 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		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	244	229
	<u>244</u>	<u>229</u>

## Not 12 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 221	10 347
	<b>12 221</b>	<b>10 347</b>

## Not 13 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 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 14 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

2024051501031

**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**

aaaf2591-27ce-42f8-9365-a63be77235c4 - 2024-05-13 12:04:53 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 5da94e01-c37a-44a4-9a6f-b7d0fe33cf73 - SE

2024051501032

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

2024051501033