

Årsredovisning för
NP13 Fastigheter Spärren 2 AB
559214-7051

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-15. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2023-06-15


Andreas Wahlen
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP13 Fastigheter Spärren 2 AB, 559214-7051 får härmed avge årsredovisning för 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Spärren 2 i Karlstad. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2022.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 1 178 kkr (1 176). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 628 kkr (1 013).

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

	2022	2021	2019/2020
Hysesintäkter	1 300	1 257	1 655
Driftsnetto	1 178	1 176	1 492
Överskottsgrad, %	91%	94%	90%
Resultat efter finansiella poster	1 018	1 022	1 261
Soliditet, %	9%	11%	7%

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 779 480, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	779 480
Summa	779 480

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



Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter		1 300	1 257
		<u>1 300</u>	<u>1 257</u>
Fastighetskostnader	1	-91	-81
Fastighetsskatt		-31	-
Driftnetto		<u>1 178</u>	<u>1 176</u>
Avskrivningar	2	-7	-7
Central administration	3	-148	-147
Rörelseresultat		<u>1 023</u>	<u>1 022</u>
Ränteintäkter		228	175
Räntekostnader	4	-233	-175
Resultat efter finansiella poster		<u>1 018</u>	<u>1 022</u>
Bokslutsdispositioner	5	-999	-1 001
Resultat före skatt		<u>19</u>	<u>21</u>
Skatt på årets resultat	6	-5	-5
Årets resultat		<u>14</u>	<u>16</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastighet	7	887	894
Summa anläggningstillgångar		<u>887</u>	<u>894</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		5 713	4 396
Skattefordringar		174	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54	37
		<u>5 941</u>	<u>4 433</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 477	1 809
Summa omsättningstillgångar		<u>8 418</u>	<u>6 242</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 305</u>	<u>7 136</u>

2023070425807

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		766	750
Årets resultat		14	16
		<u>780</u>	<u>766</u>
Summa eget kapital		<u>830</u>	<u>816</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	9	308	308
		<u>308</u>	<u>308</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	10	15	11
		<u>15</u>	<u>11</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		7 578	5 410
		<u>7 578</u>	<u>5 410</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1	1
Skulder till koncernföretag		156	-
Skatteskulder		-	223
Övriga skulder		51	43
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		366	324
		<u>574</u>	<u>591</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 305</u>	<u>7 136</u>

2023070425808

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2021			
Belopp vid årets ingång	50		750
Disposition av föregående års resultat		750	-750
Årets resultat			16
Belopp vid årets utgång	50	750	16
2022			
Belopp vid årets ingång	50	750	16
Disposition av föregående års resultat		16	-16
Årets resultat			14
Belopp vid årets utgång	50	766	14

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 2022.

2023070425809

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 018	1 022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	7
	<u>1 025</u>	<u>1 029</u>
Betald skatt	-397	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	628	1 013
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-18	5 022
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	50	-32
Kassaflöde från den löpande verksamheten	660	6 003
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	1
Investering i finansiella tillgångar	-1 317	-985
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 317	-984
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	17 346	-
Amortering av låneskulder	-16 021	-4 591
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 325	-4 591
Årets kassaflöde	668	428
Likvida medel vid årets början	1 809	1 381
Likvida medel vid årets slut	2 477	1 809

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	228	175
Erlagd ränta	-224	-217
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	-7	-7
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	2 477	1 809

2023070425810

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. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Klassificering och uppställningsformer

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen. Resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Intäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet baserat på villkoren i hyresavtalen. 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. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Ränteintäkter från inlåning i bank beräknas enligt effektiv räntemetod som beräknas baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats.

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.

Inkomstskatter

Inkomstskatt i resultaträkningen utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar resultatet förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats 20,6 procent.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna.

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.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och inventarier prövas beträffande nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Information om marknadsvärdet finns angivet i not för förvaltningsfastigheter.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter:
Byggnad

100 år

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

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

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-29	-20
Tomträttsavgälder	-62	-61
Summa	-91	-81

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 2022 års utgång hade bolaget en fastighet upplåten med tomträtt. Nuvarande avtal gäller till och med 2039-07-01 med en årskostnad om 61 kkr.

Not 2 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	-7	-7
Summa	-7	-7

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-231	-175
Räntekostnader, övriga	-2	-
Summa	-233	-175

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lämnade Koncernbidrag	-999	-1 001
Summa	-999	-1 001

Not 6 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-5	-5
Total redovisad skattekostnad	-5	-5
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	18	21
Skatt enligt gällande skattesats	-4	-4
Schablonränta p-fond	-	-1
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-
Redovisad effektiv skatt	-5	-5

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Nyanskaffningar	912	912
	912	912
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18	-10
-Årets avskrivning enligt plan	-7	-8
	-25	-18
Redovisat värde vid årets slut	887	894
varav mark	164	164

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 812 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 18 500 kkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

Not 8 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 779 480, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	779 480
	779 480

Not 9 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	308	308
	308	308

Not 10 Avsättning för uppskjuten skatt

Beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheten baseras på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde vilka beräknas enligt gällande skattesats.

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avs fastighet	15	11
	<u>15</u>	<u>11</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	10 206	10 206
	<u>10 206</u>	<u>10 206</u>

Eventalförpliktelser

Med eventalförpliktelser avses ett möjligt åtagande där sannolikheten för att det inträffar eller storlek på åtagandet är osäker. Bolaget har inga garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Not 12 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är banklån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är likvida medel, kundfordringar och upplupna hyresintäkter.

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 2023-06-15



Andreas Wahlén
Styrelseledamot