

Årsredovisning för
Ärväلتsvägen Fastighets AB
559176-1480

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	10-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ärvältsvägen Fastighets AB, 559176-1480 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastighet Vivstamon 1:54 i Sundsvall. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2023.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat på driftnettonivå uppgick till 1 314 kkr (1 085). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 896 kkr (798).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP2 Förvaltning AB, 556720-7187, 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	2019/2018
Hysesintäkter	1 442	1 281	1 077	579	798
Driftnetto	1 314	1 085	716	456	787
Överskottsgrad, %	91%	85%	66%	79%	99%
Resultat efter finansiella poster	737	644	308	150	534
Soliditet, %	14%	12%	11%	6%	6%

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 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.

2024051500969

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 957 300, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	957 300
Summa	957 300

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

2024051500970

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		1 442	1 281
		<u>1 442</u>	<u>1 281</u>
Fastighetskostnader	1	-102	-170
Fastighetsskatt		-26	-26
Driftnetto		<u>1 314</u>	<u>1 085</u>
Avskrivningar	2	-168	-168
Central administration	3	-183	-185
Rörelseresultat		<u>963</u>	<u>732</u>
Ränteintäkter		62	67
Räntekostnader	4	-288	-155
Resultat efter finansiella poster		<u>737</u>	<u>644</u>
Bokslutsdispositioner	5	-445	-601
Resultat före skatt		<u>292</u>	<u>43</u>
Skatt på årets resultat	6	-60	-9
Årets resultat		<u>232</u>	<u>34</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051500971

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	3 753	3 921
Summa anläggningstillgångar		3 753	3 921
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		3 412	2 558
Skattefordringar		6	57
Övriga fordringar		128	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78	47
Summa omsättningstillgångar		3 624	2 723
SUMMA TILLGÅNGAR		7 377	6 644

2024051500972

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		726	691
Årets resultat		232	34
		958	725
Summa eget kapital		1 008	775
Obeskattade reserver	9		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		56	73
Periodiseringsfonder		100	10
		156	83
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	10	96	96
		96	96
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		5 917	5 374
		5 917	5 374
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4	15
Skulder till koncernföretag		183	115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13	186
		200	316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 377	6 644

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-100	-129
Reparationer och underhållskostnader	-2	-41
Summa	-102	-170

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-168	-168
Summa	-168	-168

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	-288	-155
Summa	-288	-155

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-90	-10
Förändring avskrivningar utöver plan	16	15
Lämnade/mottagna koncernbidrag	-371	-606
Summa	-445	-601

2024051500978

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-60	-10
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-	1
Total redovisad skattekostnad	-60	-9
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	291	43
Skatt enligt gällande skattesats	-60	-9
Skatt hänförlig till tidigare år		
Redovisad effektiv skatt	-60	-9

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 303	4 303
	4 303	4 303
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-381	-213
-Årets avskrivning enligt plan	-168	-168
	-549	-381
Redovisat värde vid årets slut	3 754	3 922
varav mark	965	965

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 3 175 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 16 100 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 Arvältsvägen Fastighets 1:54 AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,25 procent och kalkylräntan till 9,40 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 957 300, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	957 300
Summa	957 300

Not 9 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	56	73
Periodiseringsfond 2022	10	10
Periodiseringsfond 2023	90	-
	156	83

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	96	96
Summa	96	96

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 800	7 470
	6 800	7 470

Not 12 Finansiella instrument och riskhantering

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

Finansiella instrument så som 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.

2024051500980

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

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

37b55e3e-e91e-4a53-a9ed-6846b1d2e9bf - 2024-05-13 11:42:54 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0b76ebe6-fd54-4b7f-b82e-83c08f97feaf - SE

2024051500981

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

2024051500982