

Årsredovisning för
NP9 Fastigheter Porsen AB
556990-9855

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP9 Fastigheter Porsen AB, 556990-9855 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Porsen 2 i Skellefteå. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2024.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat på driftnettonivå uppgick till 1,5 mkr (1,3). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 0,6 mkr (0,5).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP9 Förvaltning AB, 556859-2272, 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

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	2 642	2 214	2 072	2 144	2 089
Driftnetto	1 549	1 258	907	1 249	1 329
Överskottsgrad, %	59%	57%	44%	58%	64%
Resultat efter finansiella poster	621	540	480	832	942
Soliditet, %	25%	22%	20%	18%	15%

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.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 700 503, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 700 503
Summa	3 700 503

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

ank=20250703;2025070809803

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		2 642	2 214
		<u>2 642</u>	<u>2 214</u>
Fastighetskostnader	1	-1 061	-924
Fastighetsskatt		-32	-32
Driftnetto		<u>1 549</u>	<u>1 258</u>
Avskrivningar	2	-74	-45
Central administration	3	-320	-238
Rörelseresultat		<u>1 155</u>	<u>975</u>
Ränteintäkter		78	92
Räntekostnader	4	-612	-527
Resultat efter finansiella poster		<u>621</u>	<u>540</u>
Bokslutsdispositioner	5	-30	17
Resultat före skatt		<u>591</u>	<u>557</u>
Skatt på årets resultat	6	-185	-146
Årets resultat		<u>406</u>	<u>411</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250705;2025070809804

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	11 316	10 533
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	749	856
Summa anläggningstillgångar		12 065	11 389
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	4	-
Fordringar hos koncernföretag		2 592	3 240
Skattefordringar		77	41
Övriga fordringar		427	332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46	49
Summa omsättningstillgångar		3 146	3 662
SUMMA TILLGÅNGAR		15 211	15 051

ank=20250703;2025070809805

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 294	2 883
Årets resultat		406	411
		3 700	3 294
Summa eget kapital		3 750	3 344
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	11	128	8
Periodiseringsfonder	12	654	744
		782	752
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	13	269	171
		269	171
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		9 263	9 617
		9 263	9 617
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		121	206
Skulder till koncernföretag		340	340
Övriga skulder		61	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		625	621
		1 147	1 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 211	15 051

ank=20250703;2025070809806

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	50	2 538	346
Disposition av föregående års resultat		346	-346
Justering		-1	
Årets resultat			411
Belopp vid årets utgång	50	2 883	411
2024			
Belopp vid årets ingång	50	2 883	411
Disposition av föregående års resultat		411	-411
Årets resultat			406
Belopp vid årets utgång	50	3 294	406

Antal utställda aktier uppgår till 500 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250703;2025070809807

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	621	540
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	74	45
	<u>695</u>	<u>585</u>
Betald skatt	-123	-69
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	572	516
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-97	-223
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-20	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	455	283
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-749	-856
Avyttring av finansiella tillgångar	648	423
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-101	-433
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	490
Amortering av låneskulder	-354	-340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-354	150
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	78	92
Erlagd ränta	632	-481
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	74	45

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.

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. 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
Byggnadsinventarier	5-20 år
Hyresgästpassningar	5 år
Installationer	5 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 22 % (20) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250703;2025070809810

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-969	-843
Reparationer och underhållskostnader	-92	-81
Summa	-1 061	-924

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-74	-45
Summa	-74	-45

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-612	-527
Summa	-612	-527

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	90	9
Förändring avskrivningar utöver plan	-120	8
Summa	-30	17

ank=20250703;2025070809811

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuellt skattekostnad		
Periodens skattekostnad	-87	-123
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-98	-23
Total redovisad skattekostnad	-185	-146
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	591	557
Skatt enligt gällande skattesats	-122	-115
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	2	1
Schablonränta på periodiseringsfond	-7	-5
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-58	-27
Redovisad effektiv skatt	-185	-146

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 431	11 431
-Omklassificering från projekt	856	-
	12 287	11 431
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-897	-852
-Årets avskrivning enligt plan	-74	-45
	-971	-897
Redovisat värde vid årets slut	11 316	10 534
varav mark	2 254	2 254

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 2 845 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 22 900 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 NP9 Fastigheter Porsen AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,90 procent och kalkylräntan till 8,93 procent. Inflationsantagandet i beräkningen uppgick till 1 procent 2025 och 2 procent åren därefter. Under det fjärde kvartalet 2024 har 99 procent av koncernens fastigheter värderats av oberoende extern värderare. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	856	-
Investeringar	749	856
Omklassificeringar	-856	-
Redovisat värde vid årets slut	749	856

Not 9 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	4	-
	4	-

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

Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 700 503, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 700 503
Summa	3 700 503

Not 11 Ackumulerade avskrivningar utöver plan

	2024-12-31	2023-12-31
Installationer och inventarier	128	8
	128	8

Not 12 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2018	-	230
Periodiseringsfond 2019	224	224
Periodiseringsfond 2022	100	100
Periodiseringsfond 2023	190	190
Periodiseringsfond 2024	140	-
Summa	654	744

Not 13 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	269	171
Summa	269	171

Not 14 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 230	10 230
	10 230	10 230

Not 15 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.

Not 16 Händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har bolaget bytt ägare från NP9 Förvaltning AB, 556859-2272, till NP14 Förvaltning AB, 559268-3337.

ank=20250703;2025070809814

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250703;2025070809815

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

7667b291-c175-47d0-9a3e-9592d377072c - 2025-06-13 19:13:16 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 52ac436d-334f-4d1e-bc4b-d0a0b9d99c46 - SE

ank=20250703;2025070809816

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 2025-06-30. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-06-30


Andreas Wamfen
Styrelseledamot