

Årsredovisning för
NP13 Fastigheter Härnösand AB
556750-0615

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	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP13 Fastigheter Härnösand AB, 556750-0615 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Saltvik 8:12. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2024.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 909 kkr (761). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 441 kkr (422).

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	1 009	814	735	723	713
Driftnetto	909	761	705	635	667
Överskottsgrad, %	90%	93%	96%	88%	93%
Resultat efter finansiella poster	379	-1 237	328	299	319
Soliditet, %	33%	26%	33%	34%	30%

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 1 915 602, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	1 915 602
Summa	1 915 602

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

ank=20250702;2025070401585

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		1 009	814
		1 009	814
Fastighetskostnader	1	-86	-39
Fastighetsskatt		-14	-14
Driftnetto		909	761
Avskrivningar	2	-85	-1 667
Bruttoresultat		824	-906
Central administration	3	-232	-149
Rörelseresultat		592	-1 055
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		68	65
Räntekostnader	4	-281	-247
Resultat efter finansiella poster		379	-1 237
Bokslutsdispositioner	5	-60	173
Resultat före skatt		319	-1 064
Skatt på årets resultat	6	-68	219
Årets resultat		251	-845

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250702;2025070401586

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	7	4 429	4 513
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	1 243	-
Summa anläggningstillgångar		5 672	4 513
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	3	-
Fordringar hos koncernföretag		178	2 084
Skattefordringar		-	43
Övriga fordringar		274	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23	23
		478	2 176
Summa omsättningstillgångar		478	2 176
SUMMA TILLGÅNGAR		6 150	6 689

ank=20250702;2025070401587

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 664	2 510
Årets resultat		251	-845
		1 915	1 665
Summa eget kapital		2 015	1 765
Obeskattade reserver	11		
Periodiseringsfonder		80	20
		80	20
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	12	229	206
		229	206
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		3 507	3 582
		3 507	3 582
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		122	5
Skulder till koncernföretag		75	964
Skatteskulder		105	126
Övriga skulder		-	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17	8
		319	1 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 150	6 689

ark=20250702;2025070401588

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	100	2 380	129
Disposition av föregående års resultat		129	-129
Årets resultat			-845
Belopp vid årets utgång	100	2 509	-845
2024			
Belopp vid årets ingång	100	2 509	-845
Disposition av föregående års resultat		-845	845
Årets resultat			251
Belopp vid årets utgång	100	1 664	251

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 2024.

ank=20250702;2025070401589

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	379	-1 237
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	85	1 667
	464	430
Betald skatt	-23	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	441	422
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-251	-7
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	113	-242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	303	173
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 244	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	1 016	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-418
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-228	-418
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	245
Amortering av låneskulder	-75	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75	245
Årets kassaflöde	-	-
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	68	65
Erlagd ränta	-283	-245
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	85	1 667

ank=20250702;2025070401590

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. 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

Markanläggningar

20 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 72 % (78) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ark=20250702;2025070401592

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-84	-37
Reparationer och underhållskostnader	-2	-2
Summa	-86	-39

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-85	-1 667
Summa	-85	-1 667

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	-281	-247
Summa	-281	-247

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-12-31	2023-12-31
Förändring periodiseringsfond	-60	-
Erhållna koncernbidrag	-	173
Summa	-60	173

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-45	-84
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-23	303
Total redovisad skattekostnad	-68	219
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	319	-1 064
Skatt enligt gällande skattesats	-66	219
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-2	-
Summa	-68	219

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	7 492	7 492
	7 492	7 492
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 979	-1 312
-Årets avskrivning enligt plan	-84	-1 667
	-3 063	-2 979
Redovisat värde vid årets slut	4 429	4 513
varav mark	932	932

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 3 318 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 14 563 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 NP13 Fastigheter Härnösand AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,00 procent och kalkylräntan till 9,03 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.

ank=20250702;2025070401594

Not 8 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Investeringar	1 243	-
Redovisat värde vid årets slut	1 243	-

Not 9 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	3 000	-
	3 000	-

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 1 915 602, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 915 602
Summa	1 915 602

Not 11 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Avsatt vid tax 2022	20	20
-Avsatt vid tax 2024	60	-
Summa	80	20

Not 12 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
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	229	206
	229	206

Not 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 250	4 600
	4 250	4 600

Not 14 Finansiella instrument och riskhantering

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

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 15 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

ank=20250702;2025070401596

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

712edc48-4da9-4e64-926a-374ce4966621 - 2025-06-13 18:44:54 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4a8879eb-aaa3-445f-a2e1-0449b9062e93 - SE

ank=20250702:2025070401597

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

NP13 Fastigheter Härnösand AB

556750-0615

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-26. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-06-26

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250702;2025070401598