

Årsredovisning för
NP3 Virveln 8 AB
556731-2599

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	13

NP3 Virveln 8 AB

556731-2599

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.

Sundsval 2025-06-30

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250704;2025070822464

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP3 Virveln 8 AB, 556731-2599 får härmed avge årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Virveln 8 som är belägen i Västerås kommun. 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 driftnivå uppgår till 1 237 kkr (1 276). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 72 kkr (228).

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

	2024	2023	2022/2022	2021/2022	2020/2021
Hysesintäkter	1 811	1 705	772	1 333	936
Driftnetto	1 237	1 276	569	985	348
Överskottsgrad, %	68%	75%	74%	74%	37%
Resultat efter finansiella poster	36	226	-92	662	45
Soliditet, %	1%	2%	3%	-2%	41%

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 ansamlad förlust, kronor -1 612 343, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	-1 612 343
Summa	-1 612 343

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

ank=20250704;2025070822452

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		1 811	1 705
		1 811	1 705
Fastighetskostnader	1	-487	-342
Fastighetsskatt		-87	-87
Driftnetto		1 237	1 276
Avskrivningar	2	-79	-79
Central administration	3	-153	-121
Rörelseresultat		1 005	1 076
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		132	94
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 101	-944
Resultat efter finansiella poster		36	226
Bokslutsdispositioner	5	-160	-170
Resultat före skatt		-124	56
Skatt på årets resultat	6	-109	-116
Årets resultat		-233	-60

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250704;2025070822453

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	16 238	16 317
Summa anläggningstillgångar		16 238	16 317
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	-	82
Övriga fordringar		107	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96	32
		203	219
Summa omsättningstillgångar		203	219
SUMMA TILLGÅNGAR		16 441	16 536

ank=20250704;2025070822454

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond		1 685	1 712
		<u>1 785</u>	<u>1 812</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-1 380	-1 347
Årets resultat		-233	-60
		<u>-1 613</u>	<u>-1 407</u>
Summa eget kapital		<u>172</u>	<u>405</u>
Obeskattade reserver	10		
Periodiseringsfonder		650	490
		<u>650</u>	<u>490</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	11	464	459
		<u>464</u>	<u>459</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		9 521	9 830
		<u>9 521</u>	<u>9 830</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43	30
Skulder till koncernföretag		5 108	4 752
Skatteskulder		140	79
Övriga skulder		54	81
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		289	410
		<u>5 634</u>	<u>5 352</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 441</u>	<u>16 536</u>

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023				
Belopp vid årets ingång	100	2 219	-1 692	-163
Disposition av föregående års resultat			-163	163
Uppskrivningsfond		-507	508	-
Årets resultat				-60
Belopp vid årets utgång	100	1 712	-1 347	-60
2024				
Belopp vid årets ingång	100	1 712	-1 347	-60
Disposition av föregående års resultat			-60	60
Uppskrivningsfond		-27	27	-
Årets resultat				-233
Belopp vid årets utgång	100	1 685	-1 380	-233

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=20250704;2025070822455

ank=20250704;2025070822456

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	36	226
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	79	79
	115	305
Betald skatt	-43	-77
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	72	228
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	16	-133
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-135	39
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-47	134
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	356	11 243
Amortering av låneskulder	-309	-11 377
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	47	-134
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	132	94
Erlagd ränta	-1 125	-889
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	79	79

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

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 23 % (32) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250704;2025070822458

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	-403	-271
Reparationer och underhållskostnader	-37	-23
Tomträttsavgäld	-47	-48
Summa	-487	-342

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunal mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas med 10 till 20 års mellanrum. Vid 2024 års utgång hade bolaget en fastighet upplåten med tomträtt med slutdatum 2027-10-01 med ett årsbelopp på 47 kkr.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-79	-79
Summa	-79	-79

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	-1 101	-944
Summa	-1 101	-944

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-160	-170
Summa	-160	-170

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-104	-111
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-5	-5
Total redovisad skattekostnad	-109	-116
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-124	56
Skatt enligt gällande skattesats	25	-12
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-132	-103
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-2	-1
Redovisad effektiv skatt	-109	-116

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 025	18 025
	18 025	18 025
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 708	-1 629
-Årets avskrivning enligt plan	-79	-79
	-1 787	-1 708
Redovisat värde vid årets slut	16 238	16 317
varav mark	-	-

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 3 509 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 17 000 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 NP3 Virveln 8 AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,60 procent och kalkylräntan till 8,63 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 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	-	82
	-	82

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 ansamlad förlust, kronor -1 612 343, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 612 343
	-1 612 343

Not 10 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2020	100	100
-Beskattningsår 2021	180	180
-Beskattningsår 2022	40	40
-Beskattningsår 2023	170	170
-Beskattningsår 2024	160	-
Summa	650	490

Not 11 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet	464	459
	464	459

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 650	11 650
	11 650	11 650

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

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

6b27ac04-2fc8-4fce-8be5-e8576868e6dd - 2025-06-13 19:13:16 UTC +03:00

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

ank=20250704;2025070822463

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