

Årsredovisning för  
**NP3 Munkeboängen AB**  
559305-6145

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 NP3 Munkeboängen AB, 559305-6145 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Munkboängen 4. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2023.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

#### Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 1 203 tkr (1 148). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 98 tkr (514).

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP14 Förvaltning AB, 559268-3337, 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

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	1 421	1 263	832
Driftnetto	1 203	1 148	752
Överskottsgrad, %	84%	91%	90%
Resultat efter finansiella poster	-71	322	198
Soliditet, %	1%	2%	1%

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 225 802, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	225 802
<b>Summa</b>	<b>225 802</b>

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

2024051501296

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyresintäkter		1 421	1 263
		<u>1 421</u>	<u>1 263</u>
Fastighetskostnader	1	-193	-90
Fastighetsskatt		-25	-25
<b>Driftnetto</b>		<u>1 203</u>	<u>1 148</u>
Avskrivningar	2	-170	-170
Central administration	3	-155	-153
<b>Bruttoresultat</b>		<u>878</u>	<u>825</u>
<b>Förvaltningsresultat</b>		<u>878</u>	<u>825</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		5	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-954	-504
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-71</u>	<u>322</u>
Bokslutsdispositioner	5	-10	86
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-81</u>	<u>408</u>
Skatt på årets resultat	6	-114	-127
<b>Årets resultat</b>		<u>-195</u>	<u>281</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051501297

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Förvaltningsfastigheter	7	16 544	16 714
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 544</b>	<b>16 714</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Skattefordringar		22	30
Övriga fordringar		99	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29	29
		<b>150</b>	<b>121</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>150</b>	<b>121</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 694</b>	<b>16 835</b>

2024051501298

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		421	140
Årets resultat		-195	281
		<u>226</u>	<u>421</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>276</u>	<u>471</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	9		
Periodiseringsfonder		10	-
		<u>10</u>	<u>-</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	10	289	183
		<u>289</u>	<u>183</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		9 352	9 664
		<u>9 352</u>	<u>9 664</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		312	312
Leverantörsskulder		1	1
Skulder till koncernföretag		6 176	6 086
Övriga skulder		47	44
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		231	74
		<u>6 767</u>	<u>6 517</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>16 694</u>	<u>16 835</u>

2024051501299

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	50		140
Bildande av bolag		140	-140
Årets resultat			281
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>140</b>	<b>281</b>
2023			
Belopp vid årets ingång	50	140	281
Disposition av föregående års resultat		281	-281
Belopp vid årets utgång			-195
	<b>50</b>	<b>421</b>	<b>-195</b>

Antal utställda aktier uppgår till 50 000 aktier. Kvotvärde är 1 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024051501300

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-71	322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	170	170
	99	492
Betald skatt	-1	22
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>98</b>	<b>514</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	160	76
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>258</b>	<b>590</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-25
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	24
Investeringar i finansiella tillgångar	-37	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-37</b>	<b>-1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	1 589
Amortering av låneskulder	-221	-2 178
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-221</b>	<b>-589</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	5	1
Erlagd ränta	-909	-431
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	170	170

2024051501301

## 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.

Ändringar har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas.

### Värderingsprinciper m m

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

#### *Intäkter*

Hyresintäkter 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 hänför sig 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 42 % (60) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024051501303

## Noter

### Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-115	-21
Reparationer och underhållskostnader	-14	-4
Tomträttsavgäld	-64	-65
<b>Summa</b>	<b>-193</b>	<b>-90</b>

bolaget har en fastighet upplåtnad med tomträtt.

#### **Tomträttsavgälder**

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års mellanrum. Vid 2023 års utgång hade bolaget 1 fastighet upplåtna med tomträtt. Nuvarande avtal gäller till och med 2030-10-01 med en årskostnad om 64 kkr.

### Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-170	-170
<b>Summa</b>	<b>-170</b>	<b>-170</b>

### 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	-439	-271
Räntekostnader till bank	-515	-233
<b>Summa</b>	<b>-954</b>	<b>-504</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avsättning periodiseringsfond	-10	-
Mottagna koncernbidrag	-	86
<b>Summa</b>	<b>-10</b>	<b>86</b>

2024051501304

**Not 6 Skatt på årets resultat**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-9	-1
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-105	-126
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-114</b>	<b>-127</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	-81	408
Skatt enligt gällande skattesats	17	-84
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-131	-1
Ej avdragsgilla kostnader	-	-42
<b>Summa</b>	<b>-114</b>	<b>-127</b>

**Not 7 Förvaltningsfastighet**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	17 011	16 986
-Nyanskaffningar	-	25
	<b>17 011</b>	<b>17 011</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-297	-127
-Årets avskrivning enligt plan	-170	-170
	<b>-467</b>	<b>-297</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 544</b>	<b>16 714</b>
varav mark	-	-

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 15 143 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 15 600 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. Kassaflodesmodellen baserar analysen på ett uppskattat driftöverskott för respektive fastighet, eller taxeringsenhet, för de kommande 5-20 åren. Kassafloendet 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 Munkeboängen AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,75 procent och kalkylräntan till 8,89 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 225 802, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	225 802
<b>Summa</b>	<b>225 802</b>

## Not 9 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Periodiseringsfond 2023	10	-
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>-</b>

## 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		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	289	183
	<b>289</b>	<b>183</b>

Förändring av uppskjuten skatt ha redovisats över årets resultat.

## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckningar	10 200	10 200
	<b>10 200</b>	<b>10 200</b>

## Not 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 kundfordringar.

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämja 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 12 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

2024051501307

**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**

ef8aa046-ff79-4d9c-80cd-2af0f8996013 - 2024-05-09 13:26:42 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - b3186bdb-4849-4528-9e39-ee6694e4e80e - SE

2024051501308

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuuus  
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

2024051501309