

NP1 Fastigheter Hemlingby 49:30 AB
556783-6936

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 Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250703;2025070809870

Årsredovisning för
NP1 Fastigheter Hemlingby 49:30 AB
556783-6936

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 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP1 Fastigheter Hemlingby 49:30 AB, 556783-6936 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Hemlingby 49:30 i Gävle. 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 1,6 mkr (1,4). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 0,5 mkr (0,4).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP1 Förvaltning AB, 556937-4787, 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 | 1 733 | 1 530 | 1 472 | 1 437 | 1 426 |
| Driftnetto | 1 645 | 1 424 | 1 348 | 1 330 | 1 214 |
| Överskottsgrad, % | 95% | 94% | 92% | 93% | 85% |
| Resultat efter finansiella poster | 325 | 271 | 595 | 706 | 528 |
| Soliditet, % | 31% | 31% | 25% | 25% | 24% |

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 1 930 570, disponeras enligt följande:

| | <i>Belopp (kr)</i> |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | 1 930 570 |
| Summa | 1 930 570 |

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

ank=20250703;2025070809857

Resultaträkning

| Belopp i kkr | Not | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter | | 1 733 | 1 530 |
| | | <u>1 733</u> | <u>1 530</u> |
| Fastighetskostnader | 1 | -44 | -62 |
| Fastighetsskatt | | -44 | -44 |
| Driftnetto | | <u>1 645</u> | <u>1 424</u> |
| Avskrivningar | 2 | -234 | -196 |
| Central administration | 3 | -232 | -231 |
| Rörelseresultat | | <u>1 179</u> | <u>997</u> |
| Ränteintäkter | | 6 | 2 |
| Räntekostnader | 4 | -860 | -728 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>325</u> | <u>271</u> |
| Bokslutsdispositioner | 5 | -133 | -70 |
| Resultat före skatt | | <u>192</u> | <u>201</u> |
| Skatt på årets resultat | 6 | -153 | -118 |
| Årets resultat | | <u>39</u> | <u>83</u> |

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250703;2025070809858

Balansräkning

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastighet | 7 | 16 102 | 15 458 |
| Pågående ny- till eller ombyggnad | 8 | - | 702 |
| Summa anläggningstillgångar | | 16 102 | 16 160 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 758 | 590 |
| Skattefordringar | | 47 | 3 |
| Övriga fordringar | | 181 | 166 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 19 | 18 |
| | | 1 005 | 777 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 005 | 777 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 17 107 | 16 937 |

ank=20250703:2025070809859

Balansräkning

| Belopp i kkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 9 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 500 | 500 |
| Uppskrivningsfond | | 2 864 | 2 899 |
| | | <u>3 364</u> | <u>3 399</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst | | 1 891 | 1 773 |
| Årets resultat | | 39 | 83 |
| | | <u>1 930</u> | <u>1 856</u> |
| Summa eget kapital | | <u>5 294</u> | <u>5 255</u> |
| Obeskattade reserver | 10 | | |
| Akkumulerade avskrivningar utöver plan | | 139 | - |
| Periodiseringsfonder | | 209 | 209 |
| | | <u>348</u> | <u>209</u> |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatt | 11 | 1 246 | 1 099 |
| | | <u>1 246</u> | <u>1 099</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 9 727 | 10 037 |
| | | <u>9 727</u> | <u>10 037</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 1 | 3 |
| Skulder till koncernföretag | | 310 | 310 |
| Övriga skulder | | 71 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 110 | 24 |
| | | <u>492</u> | <u>337</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>17 107</u> | <u>16 937</u> |

ank=20250703;2025070809860

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 | 500 | 2 935 | 1 330 | 408 |
| Upplösning pga årets avskrivning | | -35 | 35 | |
| Justering | | -1 | | |
| Disposition av föregående års resultat | | | 408 | -408 |
| Årets resultat | | | | 83 |
| Belopp vid årets utgång | 500 | 2 899 | 1 773 | 83 |
| 2024 | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 500 | 2 899 | 1 773 | 83 |
| Upplösning pga årets avskrivning | | -35 | 35 | |
| Disposition av föregående års resultat | | | 83 | -83 |
| Årets resultat | | | | 39 |
| Belopp vid årets utgång | 500 | 2 864 | 1 891 | 39 |

Antal utställda aktier uppgår till 5 000 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250705;2025070809861

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 | 325 | 271 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 234 | 196 |
| | 559 | 467 |
| Betald skatt | -49 | -44 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 510 | 423 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -16 | -69 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 160 | -70 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 654 | 284 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -176 | -702 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | -168 | 381 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -344 | -321 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | - | 11 091 |
| Amortering av låneskulder | -310 | -11 054 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -310 | 37 |
| 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 | 6 | 2 |
| Erlagd ränta | -775 | -675 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar av tillgångar | 234 | 196 |

ank=20250703;2025070809862

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

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 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 | 10 år |
| Hysesgästanpassningar | 4 år |
| Inventarier | 5-10 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 84 % (78) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250703;2025070809864

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och drift | 44 | -47 |
| Reparationer och underhållskostnader | - | -15 |
| Summa | 44 | -62 |

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsfastigheter | -234 | -196 |
| Summa | -234 | -196 |

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 | -860 | -728 |
| Summa | -860 | -728 |

Not 5 Bokslutsdispositioner

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förändring av periodiseringsfond | - | -70 |
| Förändring av överavskrivning | -133 | - |
| Summa | -133 | -70 |

Not 6 Skatt på årets resultat

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Aktuellt skattekostnad | | |
| Periodens skattekostnad | -5 | -43 |
| Uppskjuten skattekostnad | | |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde | -148 | -75 |
| Total redovisad skattekostnad | -153 | -118 |
| Avstämning effektiv skatt | | |
| Redovisat resultat före skatt | 192 | 201 |
| Skatt enligt gällande skattesats | -40 | -41 |
| Ej avdragsgilla intäkter | 1 | - |
| Ej avdragsgilla kostnader | -108 | - |
| Schablonränta på p-fond | -1 | -1 |
| Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras | -5 | -76 |
| Summa | -153 | -118 |

Not 7 Förvaltningsfastigheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 19 623 | 19 623 |
| -Nyanskaffningar | 176 | - |
| -Omklassificering från projekt | 702 | - |
| | 20 501 | 19 623 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -4 165 | -3 969 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -234 | -196 |
| | -4 399 | -4 165 |
| Redovisat värde vid årets slut | 16 102 | 15 458 |
| varav mark | 2 023 | 2 023 |

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 9 569 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 21 600 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. 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 NP1 Fastigheter Hemlingby 49:30 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.

Not 8 Pågående ny- till eller ombyggnad

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Vid årets början | 702 | - |
| Investeringar | - | 702 |
| Omklassificeringar | -702 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | - | 702 |

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 930 570, disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 1 930 570 |
| Summa | 1 930 570 |

Not 10 Obeskattade reserver

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| -Maskiner och inventarier | 139 | - |
| Periodiseringsfonder: | | |
| -Beskattningsår 2019 | 69 | 69 |
| -Beskattningsår 2022 | 70 | 70 |
| -Beskattningsår 2023 | 70 | 70 |
| Summa | 348 | 209 |

Not 11 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 | 1 246 | 1 099 |
| | 1 246 | 1 099 |

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckningar | 11 000 | 11 000 |
| | 11 000 | 11 000 |

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

ebcf899c-a3f6-4351-8ca8-4b899079f1bf - 2025-06-13 19:36:57 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 6c37b5dd-1ed3-4c73-8d45-a5b330af8e08 - SE

ank=20250703;2025070809869

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