

Årsredovisning för
NP10 Fastigheter Ilanda AB
556321-3627

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 |

NP10 Fastigheter Ilanda AB

556321-3627

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;2025070809389

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP10 Fastigheter Ilanda AB, 556321-3627 får härmed avge årsredovisning för 2024-01-01-2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheterna Ilanda 1:37 och Ilanda 1:47 som är belägen i Karlstad 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 driftnettonivå uppgick till 2 772 kkr (2 046). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 990 kkr (1 540).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP10 Förvaltning AB, 556974-4856, 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 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Hyresintäkter | 3 864 | 3 199 | 1 207 | 1 133 | 1 136 |
| Driftnetto | 2 772 | 2 046 | 697 | 653 | 797 |
| Överskottsgrad, % | 72% | 64% | 58% | 58% | 70% |
| Resultat efter finansiella poster | 515 | 1 088 | 673 | 656 | 593 |
| Soliditet, % | 23% | 22% | 27% | 24% | 20% |

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 3 167 492, disponeras enligt följande:

| | <i>Belopp (kr)</i> |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | 3 167 492 |
| Summa | 3 167 492 |

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

ank=20250703;2025070809375

Resultaträkning

| Belopp i kkr | Not | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter | | 3 864 | 3 199 |
| Övriga rörelseintäkter | | 194 | 127 |
| | | <u>4 058</u> | <u>3 326</u> |
| Fastighetskostnader | 1 | -1 126 | -1 120 |
| Fastighetsskatt | | -160 | -160 |
| Driftnetto | | <u>2 772</u> | <u>2 046</u> |
| Avskrivningar | 2 | -534 | -496 |
| Central administration | 3 | -467 | -17 |
| Rörelseresultat | | <u>1 771</u> | <u>1 533</u> |
| Resultat från andelar i intresseföretag | | -843 | -84 |
| Ränteintäkter | | 212 | 165 |
| Räntekostnader | 4 | -625 | -526 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>515</u> | <u>1 088</u> |
| Bokslutsdispositioner | 5 | -109 | -896 |
| Resultat före skatt | | <u>406</u> | <u>192</u> |
| Skatt på årets resultat | 6 | -123 | -62 |
| Årets resultat | | <u>283</u> | <u>130</u> |

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250703_2025070809376

Balansräkning

| Belopp i kkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 7 | 8 511 | 8 897 |
| Pågående ny- till eller ombyggnad | 8 | 204 | 148 |
| | | <u>8 715</u> | <u>9 045</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>8 715</u> | <u>9 045</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | 9 | - | - |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | 10 | 56 | - |
| Fordringar hos koncernföretag | | 4 717 | 4 345 |
| Övriga fordringar | | 454 | 478 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 169 | 54 |
| | | <u>5 396</u> | <u>4 877</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>5 396</u> | <u>4 877</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>14 111</u> | <u>13 922</u> |

ank=20250703;2025070809377

ank=20250703;2025070809378

Balansräkning

| Belopp i kkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 11 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 | 100 |
| Reservfond | | 20 | 20 |
| | | <u>120</u> | <u>120</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst | | 2 884 | 2 755 |
| Årets resultat | | 283 | 130 |
| | | <u>3 167</u> | <u>2 885</u> |
| Summa eget kapital | | <u>3 287</u> | <u>3 005</u> |
| Obeskattade reserver | | | |
| Akkumulerade avskrivningar utöver plan | 12 | 158 | 198 |
| Periodiseringsfonder | 13 | 464 | 314 |
| | | <u>622</u> | <u>512</u> |
| Avsättningar | | | |
| Avsättning för uppskjuten skatt | 14 | 383 | 359 |
| | | <u>383</u> | <u>359</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 8 308 | 8 593 |
| | | <u>8 308</u> | <u>8 593</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 157 | 335 |
| Skulder till koncernföretag | | 308 | 308 |
| Skatteskulder | | 98 | 58 |
| Övriga skulder | | 272 | 177 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 676 | 575 |
| | | <u>1 511</u> | <u>1 453</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>14 111</u> | <u>13 922</u> |

Rapport över förändring eget kapital

| | <i>Aktie- kapital</i> | <i>Reservfond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--|---------------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------------|
| 2023 | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 100 | 20 | 1 575 | 247 |
| Disposition av föregående års resultat | | | 247 | -247 |
| Fusionsresultat | | | 933 | |
| Årets resultat | | | | 130 |
| Belopp vid årets utgång | 100 | 20 | 2 755 | 130 |
| 2024 | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 100 | 20 | 2 754 | 130 |
| Disposition av föregående års resultat | | | 130 | -130 |
| Årets resultat | | | | 283 |
| Belopp vid årets utgång | 100 | 20 | 2 884 | 283 |

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=20250703;2025070809379

ank=20250703;2025070809380

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 | 515 | 1 088 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 534 | 496 |
| | 1 049 | 1 584 |
| Betald skatt | -59 | -44 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 990 | 1 540 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -146 | 2 176 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -133 | 399 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 711 | 4 115 |
| Förvärv av rörelsegren | - | -2 678 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -204 | -148 |
| Investering i finansiella tillgångar | -372 | -1 038 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -576 | -3 864 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | - | 1 047 |
| Amortering av låneskulder | -135 | -1 298 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -135 | -251 |
| 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 | 212 | 165 |
| Erlagd ränta | -631 | -513 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar av tillgångar | 534 | 496 |

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 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 |
| Byggnadsinventarier | 5 år |
| Hyresgäst Anpassningar | 5 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Installationer | 5 år |
| Inventarier och verktyg | 5 år |
| Markinventarier | 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 15 % (16) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250703;2025070809382

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 | -1 061 | -912 |
| Reparationer och underhållskostnader | -65 | -208 |
| Summa | -1 126 | -1 120 |

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsfastighet | -534 | -496 |
| Summa | -534 | -496 |

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 | -625 | -525 |
| Övriga skuldrelaterade kostnader | - | -1 |
| Summa | -625 | -526 |

Not 5 Bokslutsdispositioner

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förändring av periodiseringsfond | -150 | -90 |
| Lämnade koncernbidrag | - | -814 |
| Förändring avskrivningar utöver plan | 41 | 8 |
| Summa | -109 | -896 |

Not 6 Skatt på årets resultat

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <i>Aktuellt skattekostnad</i> | | |
| Periodens skattekostnad | -99 | -58 |
| Justering av skatt hänförlig till tidigare år | - | 6 |
| <i>Uppskjuten skattekostnad</i> | | |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde | -24 | -10 |
| Total redovisad skattekostnad | -123 | -62 |
| Avstämning effektiv skatt | | |
| Redovisat resultat före skatt | 406 | 192 |
| Skatt enligt gällande skattesats | -84 | -40 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 2 | 1 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -48 | -29 |
| Skatteeffekt av schablonränta på p-fond | -2 | -1 |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade kvarstående negativa räntenetton | 9 | - |
| Skatt hänförlig till tidigare års resultat | - | 7 |
| Redovisad effektiv skatt | -123 | -62 |

ank=20250703;2025070809384

Not 7 Förvaltningsfastighet

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 19 156 | 6 727 |
| -Omklassificeringar | 148 | - |
| -Tillkommande värde vid fusion | - | 12 429 |
| | 19 304 | 19 156 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -10 259 | -3 852 |
| -Tillkommen avskrivning vid fusion | - | -5 911 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -534 | -496 |
| | -10 793 | -10 259 |
| Redovisat värde vid årets slut | 8 511 | 8 897 |
| varav mark | 388 | 388 |

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 6 506 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 31 254 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 NP10 Fastigheter Ilanda AB uppgick det vägda direktavkastningskravet i värderingarna till 7,89 procent och den vägda kalkylräntan till 9,94 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

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Vid årets början | 148 | - |
| Investeringar | 204 | 148 |
| Omklassificeringar | -148 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 204 | 148 |

Not 9 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | - | 55 |
| -Fusion av koncernföretag | - | -55 |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - |

Not 10 Kundfordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fordringar hyresgäster | 294 | - |
| Osäkra fordringar | -238 | - |
| Summa | 56 | - |

Not 11 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 3 167 492 kronor, disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 3 167 492 |
| | 3 167 492 |

Not 12 Ackumulerade avskrivningar utöver plan

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|------------|
| Inventarier, verktyg och installationer | 158 | 198 |
| | 158 | 198 |

Not 13 Periodiseringsfonder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020 | 164 | 164 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022 | 60 | 60 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023 | 90 | 90 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2024 | 150 | - |
| | 464 | 314 |

ank=20250703;2025070809386

Not 14 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 | 383 | 359 |
| | 383 | 359 |

Not 15 Ställda säkerheter

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

Not 16 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 17 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

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

889d549d-1ec1-4111-8a8d-f7868566c2d8 - 2025-06-13 19:13:16 UTC +03:00

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

ank=20250703;2025070809388

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