

Årsredovisning för
NP13 Fastigheter Luleå 2 AB
556880-5294

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 NP13 Fastigheter Luleå 2 AB, 556880-5294 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Luleå Bergnåset 3:39. 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 739 kkr (699). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 285 kkr (259).

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	883	838	749	721	614
Driftnetto	739	699	622	599	485
Överskottsgrad, %	84%	83%	83%	83%	79%
Resultat efter finansiella poster	15	-11	9	306	76
Soliditet, %	25%	23%	22%	19%	17%

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 1 445 326, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	1 445 326
Summa	1 445 326

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

ank=20250702;2025070401517

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		883	838
		883	838
Fastighetskostnader	1	-97	-92
Fastighetsskatt		-47	-47
Driftnetto		739	699
Avskrivningar	2	-270	-270
Central administration	3	-234	-235
Rörelseresultat		235	194
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		50	43
Räntekostnader	4	-270	-248
Resultat efter finansiella poster		15	-11
Bokslutsdispositioner	5	26	34
Resultat före skatt		41	23
Skatt på årets resultat	6	-23	-16
Årets resultat		18	7

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250702:2025070401518

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	7	4 441	4 711
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	342	338
Summa anläggningstillgångar		4 783	5 049
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 216	1 164
Skattefordringar		14	21
Övriga fordringar		1	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26	25
		1 257	1 272
Summa omsättningstillgångar		1 257	1 272
SUMMA TILLGÅNGAR		6 040	6 321

ank=20250702;2025070401519

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 427	1 420
Årets resultat		18	7
		1 445	1 427
Summa eget kapital		1 495	1 477
Obeskattade reserver	9		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		37	63
		37	63
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	10	237	221
		237	221
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	4 348
Skulder till koncernföretag		3 820	-
		3 820	4 348
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	141
Leverantörsskulder		15	14
Skulder till koncernföretag		120	-
Övriga skulder		50	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		266	57
		451	212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 040	6 321

ank=20250702;2025070401520

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	50	1 049	372
Disposition av föregående års resultat		371	-372
Årets resultat			7
Belopp vid årets utgång	50	1 420	7
2024			
Belopp vid årets ingång	50	1 420	7
Disposition av föregående års resultat		7	-7
Årets resultat			18
Belopp vid årets utgång	50	1 427	18

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 2024.

ank=20250702;2025070401521

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	15	-11
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	270	270
	<u>285</u>	<u>259</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	285	259
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	60	-61
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	260	-188
Kassaflöde från den löpande verksamheten	605	10
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4	-30
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-52	122
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-56	92
Upptagna lån	4 000	-
Amortering av låneskulder	-4 549	-102
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-549	-102
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	50	43
Erlagd ränta	-228	-228
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	270	270

ank=20250702;2025070401522

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. 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

Hyresgästanpassningar

5 år

Installationer

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 70 % (70) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250702;2025070401524

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-50	-45
Reparationer och underhållskostnader	-10	-10
Tomträttsavgäld	-37	-37
Summa	-97	-92

Tomträttsavgäld

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 2024 års utgång hade bolaget 2 fastigheter upplåtna med tomträtt. Nuvarande avtal gäller till och med 2027-06-01 med en årskostnad om 19 kkr respektive 2029-01-01 med en årskostnad om 18 kkr.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-270	-270
Summa	-270	-270

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Inga andra ersättningar har utgått.

Not 4 Räntekostnader och liknande kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-192	
Räntekostnader, banker	-78	-248
Summa	-270	-248

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Mottagna koncernbidrag	-	39
Förändring avskrivningar utöver plan	26	-5
Summa	26	34

ank=20250702;2025070401525

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuellt skattekostnad		
Periodens skattekostnad	-7	-
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-16	-16
Total redovisad skattekostnad	-23	-16
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	41	23
Skatt enligt gällande skattesats	-8	-5
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras	-15	-11
Redovisad effektiv skatt	-23	-16

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 231	7 231
	7 231	7 231
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 520	-2 250
-Årets avskrivning enligt plan	-270	-270
	-2 790	-2 520
Redovisat värde vid årets slut	4 441	4 711

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 3 081kr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 7 800 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 Luleå 2 AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,05 procent och kalkylräntan till

9,08 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	338	308
Investeringar	4	30
Summa	342	338

Not 9 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Maskiner och inventarier	37	63
Summa	37	63

Not 10 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	237	221
	237	221

Not 11 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 445 326, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 445 326
Summa	1 445 326

Not 12 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 700	4 700
	4 700	4 700

Not 13 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är vissa rörelseskulder såsom banklån och 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 upplupen 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

ank=20250702;2025070401528

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

525dfa95-fe7e-446f-b9f0-9d74f0b5d0d5 - 2025-06-13 18:44:54 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4a8879eb-aaa3-445f-a2e1-0449b9062e93 - SE

ank=20250702;2025070401529

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

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;2025070401530