

Årsredovisning för
NP3 Gräsälgen 2 AB
559208-8750

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	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP3 Gräsälgen 2 AB, 559208-8750 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Pitholm 47:59 i Piteå. 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 2 244 kkr (2 200). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 227 kkr (411).

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 vid årets utgång ingen anställd personal. Moderbolaget i koncernen tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen inom koncernen, samt ledning och finansieringstjänster.

Ekonomisk översikt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter	2 517	2 408	2 097	2 232
Driftnetto	2 244	2 200	1 916	2 094
Överskottsgrad, %	89%	91%	91%	94%
Resultat efter finansiella poster	1 274	980	1 208	3 235
Soliditet, %	17%	15%	11%	11%

Definitioner nyckeltal

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 3 743 060 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	3 743 060
Summa	3 743 060

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

ank=20250703;2025070809393

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		2 517	2 408
		<u>2 517</u>	<u>2 408</u>
Fastighetskostnader	1	-226	-161
Fastighetsskatt		-47	-47
Driftnetto		<u>2 244</u>	<u>2 200</u>
Avskrivningar	2	-174	-156
Central administration	3,4	-154	-153
Rörelseresultat		<u>1 916</u>	<u>1 891</u>
Ränteintäkter		370	-
Räntekostnader	5	-1 012	-911
Resultat efter finansiella poster		<u>1 274</u>	<u>980</u>
Bokslutsdispositioner	6	-170	-200
Resultat före skatt		<u>1 104</u>	<u>780</u>
Skatt på årets resultat	7	-232	-222
Årets resultat		<u>872</u>	<u>558</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

ank=20250703;2025070809394

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	19 980	18 833
Summa anläggningstillgångar		<u>19 980</u>	<u>18 833</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 185	-
Skattefordringar		232	120
Övriga fordringar		254	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48	48
		<u>2 719</u>	<u>168</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 719</u>	<u>168</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 699</u>	<u>19 001</u>

ank=20250703;2025070809395

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 871	2 313
Årets resultat		872	558
		3 743	2 871
Summa eget kapital		3 793	2 921
<i>Obeskattade reserver</i>	10		
Periodiseringsfonder		444	274
		444	274
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatt	11	399	276
		399	276
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	10 998
Skulder till koncernföretag		16 657	3 000
		16 657	13 998
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	368
Leverantörsskulder		10	15
Skulder till koncernföretag		429	267
Övriga skulder		138	118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		829	764
		1 406	1 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 699	19 001

ank=20250703;2025070809396

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	50	1 749	564
Disposition av föregående års resultat		564	-564
Årets resultat			558
Belopp vid årets utgång	50	2 313	558
2024			
Belopp vid årets ingång	50	2 313	558
Disposition av föregående års resultat		558	-558
Årets resultat			872
Belopp vid årets utgång	50	2 871	872

Antal utställda aktier uppgår till 1 000 aktier. Kvotvärde är 50kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250703;2025070809397

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	1 273	980
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	174	156
	1 447	1 136
Betald skatt	-220	-725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 227	411
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-254	9
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	80	120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 053	540
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 321	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-2 185	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 506	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	14 300	299
Amortering av låneskulder	-11 847	-839
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 453	-540
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsuppgifter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	370	-
Erlagd ränta	-957	-858
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	174	156

ank=20250703;2025070809398

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. 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

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 38 % (46) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250703;2025070809400

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-82	-90
Reparationer och underhållskostnader	-136	-34
Tomträttsavgäld	-8	-37
Summa	-226	-161

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. Tomträtten avseende Pitholm 47:59 friköptes under 2024, tidigare avgift 29 722 kr/kvartal.

Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-174	-156
Summa	-174	-156

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Revisionsarvode

Koncernens revisionsarvode faktureras och redovisas i moderbolaget.

Not 5 Räntekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-815	-299
Räntekostnader, bank	-193	-605
Räntekostnader, övrigt	-4	-7
Summa	-1 012	-911

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-170	-200
Summa	-170	-200

Not 7 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuellt skattekostnad		
Periodens skattekostnad	-108	-126
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-124	-96
Total redovisad skattekostnad	-232	-222
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	1 103	780
Skatt enligt gällande skattesats	-227	-161
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	-
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-1	-
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-3	-60
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-1
Redovisad effektiv skatt	-232	-222

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 286	19 286
-Nyanskaffningar	1 321	-
	20 607	19 286
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-453	-298
-Årets avskrivning enligt plan	-174	-156
	-627	-454
Redovisat värde vid årets slut	19 980	18 832
varav mark	1 258	3 735

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 18 044 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 26 200 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 Gräsälgen 2 AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,60 procent och kalkylräntan till 9,64 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 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 743 060, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 743 060
Summa	3 743 060

Not 10 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2020	4	4
-Beskattningsår 2022	70	70
-Beskattningsår 2023	200	200
-Beskattningsår 2024	170	-
Summa	444	274

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	399	276
Summa	399	276

Not 12 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000	15 000
	30 000	15 000

Not 13 Finansiella instrument

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.

NP3 Gräsälgen 2 AB
559208-8750

13(14)

Not 14 Händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har bolaget bytt ägare från NP14 Förvaltning AB, 559268-3337, till NP9 Förvaltning AB, 556859-2272.

ank=20250703;2025070809404

NP3 Gräsälgen 2 AB
559208-8750

14(14)

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

ank=20250703;2025070809405

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

79fa0b9b-020e-4a42-a3e0-b5c7c74ff938 - 2025-06-13 19:21:49 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1b731f26-aa0f-4dba-9720-6413cd9e218f - SE

ank=20250703;2025070809406

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

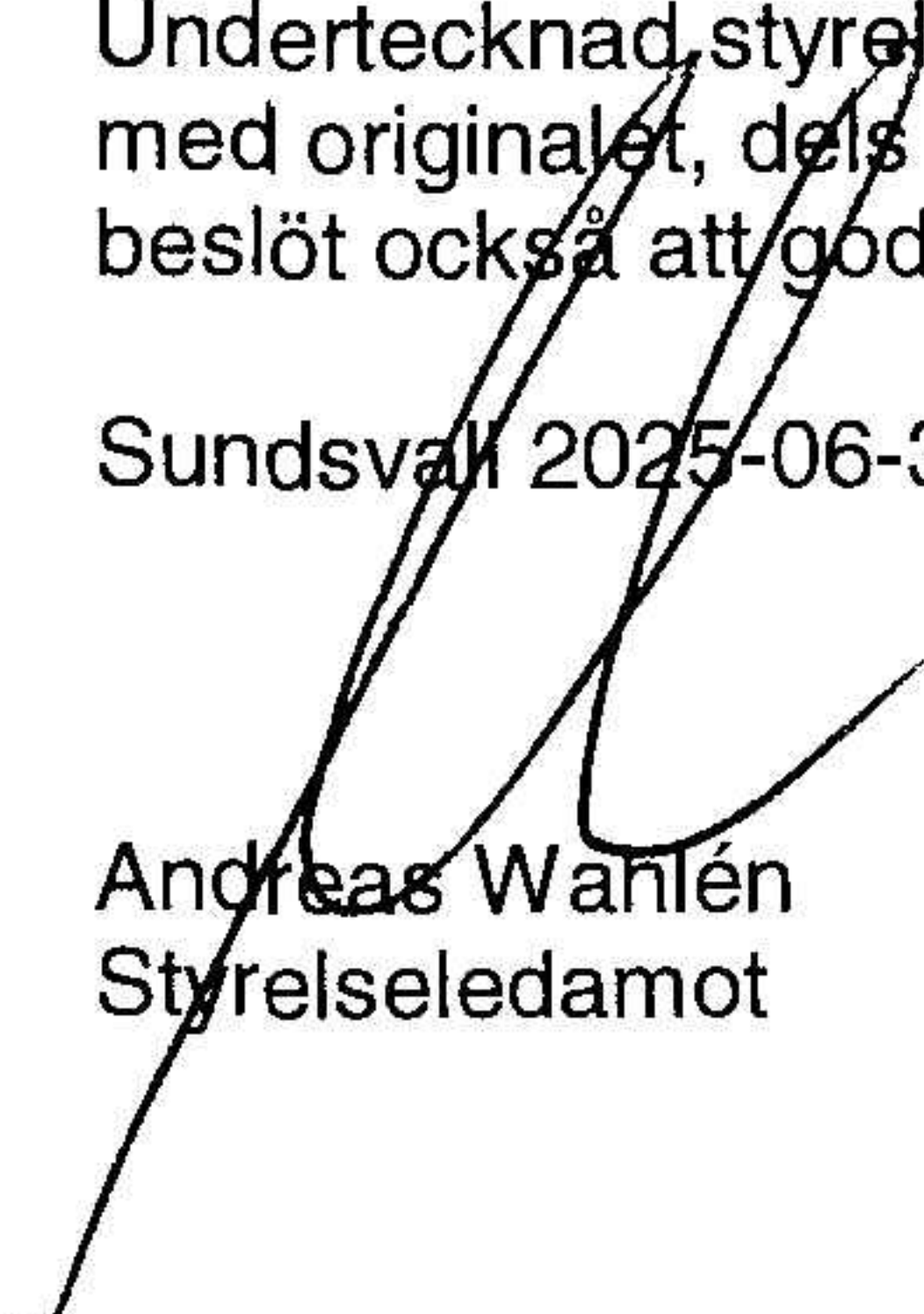
NP3 Gräsälgen 2 AB

559208-8750

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;2025070809407