

Årsredovisning för
NP3 Projekt Urfjäll AB
559254-0172

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP3 Projekt Urfjäll AB, 559254-0172 får härmed avge årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Sörby Urfjäll 36:5 belägen i Gävle 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 uppgår till 3 197 kkr (13). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 845 kkr (1 578).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP3 Förvaltning AB, 556827-8666, 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
Hysesintäkter	3 295	203	4 330	-266
Driftsnetto	3 197	13	4 182	-
Överskottsgrad, %	97%	6%	97%	-
Resultat efter finansiella poster	580	-2 215	3 106	-
Soliditet, %	1%	1%	3%	0,3%

Definitioner nyckeltal

Överskottsgrad

Driftsnetto 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 203 035, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	203 035
Summa	203 035

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

ank=20250704;2025070822317

ank=20250704;2025070822318

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		3 295	203
		3 295	203
Fastighetskostnader	1	-91	-183
Fastighetsskatt		-7	-7
Driftnetto		3 197	13
Avskrivningar	4	-630	-630
Central administration	2,3	-233	-233
Rörelseresultat		2 334	-850
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		41	102
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 795	-1 467
Resultat efter finansiella poster		580	-2 215
Bokslutsdispositioner	6	-396	1 686
Resultat före skatt		184	-529
Skatt på årets resultat	7	-217	-61
Årets resultat		-33	-590

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250704;2025070822319

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	24 182	24 813
Pågående ny- till eller ombyggnad	9	8 081	4 887
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	10	1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 264</u>	<u>29 701</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		16	-
Övriga fordringar		175	1 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26	25
		<u>217</u>	<u>1 420</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>217</u>	<u>1 420</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 481</u>	<u>31 121</u>

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		237	827
Årets resultat		-33	-590
		204	237
Summa eget kapital		229	262
Obeskattade reserver	12		
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		1 368	1 222
Periodiseringsfonder		540	290
		1 908	1 512
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	13	133	72
		133	72
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		17 860	18 240
		17 860	18 240
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	3 254
Skulder till koncernföretag		11 170	7 538
Skatteskulder		-	193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 181	50
		12 351	11 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 481	31 121

ank=20250704;2025070822320

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2023			
Belopp vid årets ingång	25	-173	1 000
Disposition av föregående års resultat		1 000	-1 000
Årets resultat			-590
Belopp vid årets utgång	25	827	-590
2024			
Belopp vid årets ingång	25	827	-590
Disposition av föregående års resultat		-590	590
Årets resultat			-33
Belopp vid årets utgång	25	237	-33

Antal utställda aktier uppgår till 2 500 aktier. Kvotvärde är 10 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250704;2025070822321

ank=20250704;2025070822322

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	580	-2 215
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	630	630
	1 210	-1 585
Betald skatt	-365	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	845	-1 578
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 219	2 700
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 123	10 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-59	11 891
Förvärv av rörelsegren	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 193	-4 887
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 193	-4 887
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	3 252	-7 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 252	-7 004
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	41	102
Erlagd ränta	-1 807	-1 544
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	630	630

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 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
Markanläggningar	20 år
Installationer	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 71 % (55) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250704;2025070822324

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift.	-91	-183
Summa	-91	-183

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Revisionsarvode

Koncernens revisionsarvode faktureras och redovisas i moderbolaget.

Not 4 Avskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-630	-630
Summa	-630	-630

Not 5 Räntekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-1 795	-1 467
Summa	-1 795	-1 467

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring koncernbidrag	-	2 028
Förändring av periodiseringsfond	-250	-
Förändring avskrivningar utöver plan	-146	-342
Summa	-396	1 686

Not 7 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-156	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-61	-61
Total redovisad skattekostnad	-217	-61
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	184	-529
Skatt enligt gällande skattesats	-38	109
Ej skattepliktiga intäkter	-1	-
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-177	-169
Schablonränta på p-fond	-1	-1
Redovisad effektiv skatt	-217	-61

ank=20250704;2025070822326

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 549	25 549
	25 549	25 549
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-736	-106
-Årets avskrivning enligt plan	-631	-630
	-1 367	-736
Redovisat värde vid årets slut	24 182	24 813
varav mark	4 083	4 083

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 21 028 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 50 000 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 Projekt Urfjäll AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,75 procent och kalkylräntan till 8,78 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 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	4 887	-
Investeringar	3 194	4 887
Redovisat värde vid årets slut	8 081	4 887

Not 10 Uppskjuten skattefordran

Beräkning av uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag.

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran i underskottsavdrag	1	1
	1	1

Förändring av uppskjuten skatt har redovisats över årets resultat.

ank=20250704;2025070822327

Not 11 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 203 035, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	203 035
	<u>203 035</u>

Not 12 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Inventarier	1 368	1 222
Periodiseringsfonder:		
-Avsatt vid tax 2022	290	290
-Avsatt vid tax 2024	250	-
Summa	<u>1 908</u>	<u>1 512</u>

Not 13 Avsättningar för uppskjuten skatt

Beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter baseras på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Förvaltningsfastigheter</i>		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	133	72
	<u>133</u>	<u>72</u>

Förändring uppskjuten skatt har redovisats över årets resultat.

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsintecningar	19 000	19 000
	<u>19 000</u>	<u>19 000</u>

ank=20250704;2025070822328

Not 15 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 16 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=20250704;2025070822329

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

cd275fbc-e994-4322-bdcd-159c0b21ee5f - 2025-06-13 19:13:16 UTC +03:00

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

ank=20250704;2025070822330

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 Projekt Urfjäll AB

559254-0172

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=20250704;2025070822331