

Årsredovisning för
NP1 Hemlingby Två AB
556369-7415

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 Hemlingby Två AB, 556369-7415, får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Hemlingby 20:16. 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 853 kkr (787). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -168 kkr (-84).

Ägarförhållanden

Bolaget ett helägt dotterbolag till NP2 Förvaltning AB, 556720-7187, 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	1 133	1 014	969	969	949
Driftnetto	853	787	784	799	-
Överskottsgrad, %	75%	78%	81%	82%	-
Resultat efter finansiella poster	-132	-20	465	514	444
Soliditet, %	0%	0%	0%	13%	10%

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 den ansamlade förlusten, kronor -487 893, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	-487 893
Summa	-487 893

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

ank=20250704;2025070822117

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		1 133	1 014
		1 133	1 014
Fastighetskostnader	1	-235	-182
Fastighetsskatt		-45	-45
Driftnetto		853	787
Avskrivningar	2	-33	-33
Central administration	3	-231	-147
Rörelseresultat		589	607
Ränteintäkter		70	55
Räntekostnader	4	-791	-682
Resultat efter finansiella poster		-132	-20
Bokslutsdispositioner	5	-51	-90
Resultat före skatt		-183	-110
Skatt på årets resultat	6	-76	-70
Årets resultat		-259	-180

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250704;2025070822118

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	11 991	12 024
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	350	-
Summa anläggningstillgångar		12 341	12 024
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		18	18
Övriga fordringar		71	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11	11
		100	40
Summa omsättningstillgångar		100	40
SUMMA TILLGÅNGAR		12 441	12 064

ank=20250704;2025070822119

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-229	-49
Årets resultat		-259	-180
		<u>-488</u>	<u>-229</u>
Summa eget kapital		<u>-368</u>	<u>-109</u>
Obeskattade reserver	10		
Periodiseringsfonder		708	657
		<u>708</u>	<u>657</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	11	20	13
		<u>20</u>	<u>13</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		5 321	5 493
		<u>5 321</u>	<u>5 493</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		89	54
Skulder till koncernföretag		6 304	5 712
Övriga skulder		67	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		300	238
		<u>6 760</u>	<u>6 010</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 441</u>	<u>12 064</u>

ank=20250704;2025070822120

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	-375	327
Disposition av föregående års resultat			327	-327
Justering			-1	
Årets resultat				-180
Belopp vid årets utgång	100	20	-49	-180
2024				
Belopp vid årets ingång	100	20	-49	-180
Disposition av föregående års resultat			-180	180
Årets resultat				-259
Belopp vid årets utgång	100	20	-229	-259

Antal utställda aktier uppgår till 500 aktier. Kvotvärde är 200 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2024.

ank=20250704;2025070822121

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-132	-20
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	33
	-99	13
Betald skatt	-69	-97
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-168	-84
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-60	-13
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	158	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-70	-114
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-350	-65
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-350	-65
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	592	8 000
Amortering av låneskulder	-172	-7 821
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	420	179
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Betalda räntor		
Erhållen ränta	70	55
Erlagd ränta	-804	-648
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	33	33

ank=20250704;2025070822122

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. 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
Markanläggningar	20 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 49 % (44) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250704;2025070822124

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-196	-167
Reparationer och underhållskostnader	-39	-15
Summa	-235	-182

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet	-33	-33
Summa	-33	-33

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-791	-682
Summa	-791	-682

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-51	-90
Summa	-51	-90

ank=20250704;2025070822126

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-69	-62
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-1
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-7	-7
Total redovisad skattekostnad	-76	-70
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-183	-110
Skatt enligt gällande skattesats	38	23
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	-	-1
Ej avdragsgilla kostnader	-104	-
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-5	-89
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-5	-3
Redovisad effektiv skatt	-76	-70

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	14 013	13 948
-Investeringar	-	65
	14 013	14 013
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 989	-1 956
-Årets avskrivning enligt plan	-33	-33
	-2 022	-1 989
Redovisat värde vid årets slut	11 991	12 024
varav mark	399	399

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 1 693 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 13 914 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 Hemlingby Två AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 6,90 procent och kalkylräntan till 8,93 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
Investeringar	350	-
Redovisat värde vid årets slut	350	-

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor -487 893, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		-487 893
Summa		-487 893

Not 10 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2018	-	59
-Beskattningsår 2019	119	119
-Beskattningsår 2020	120	120
-Beskattningsår 2021	139	139
-Beskattningsår 2022	130	130
-Beskattningsår 2023	90	90
-Beskattningsår 2024	110	-
Summa	708	657

Not 11 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	20	13
	20	13

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 200	7 200
	7 200	7 200

Not 13 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 överensstämja 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

ank=20250704;2025070822.128

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

0db5fada-9e78-41a5-95b3-161927865065 - 2025-06-13 19:36:57 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 6c37b5dd-1ed3-4c73-8d45-a5b330af8e08 - SE

ank=20250704;2025070822129

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

NP1 Hemlingby Två AB

556369-7415

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;2025070822130