

Årsredovisning för
Grässtrået 1 i Karlstad AB
559371-4388

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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 Grässtrået 1 i Karlstad AB, 559371-4388, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Grässtrået 1. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2023.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 1 116 kkr (520). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 135 kkr (53).

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

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	1 648	771
Driftnetto	1 116	520
Överskottsgrad, %	68%	67%
Resultat efter finansiella poster	135	82
Soliditet, %	0%	0%

Definitioner nyckeltal

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

2024052122045

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 -125 391, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	-125 391
Summa	-125 391

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

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-03-21- 2022-12-31
Hysesintäkter		1 648	771
Övriga rörelseintäkter		20	-
		<u>1 668</u>	<u>771</u>
Fastighetskostnader	1	-527	-239
Fastighetsskatt		-25	-12
Driftnetto		<u>1 116</u>	<u>520</u>
Avskrivningar	2	-20	-10
Central administration	3	-147	-173
Rörelseresultat		<u>949</u>	<u>337</u>
Ränteintäkter		42	1
Räntekostnader	4	-856	-256
Resultat efter finansiella poster		<u>135</u>	<u>82</u>
Bokslutsdispositioner	5	-150	-50
Resultat före skatt		<u>-15</u>	<u>32</u>
Skatt på årets resultat	6	-105	-38
Årets resultat		<u>-120</u>	<u>-6</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052122047

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	15 293	15 288
Summa anläggningstillgångar		<u>15 293</u>	<u>15 288</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	47	140
Skattefordringar		-	3
Övriga fordringar		97	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17	18
		<u>161</u>	<u>161</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>161</u>	<u>161</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 454</u>	<u>15 449</u>

2024052122048

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-5	-
Årets resultat		-120	-6
		-125	-6
Summa eget kapital		-100	19
Obeskattade reserver	10		
Periodiseringsfonder		200	50
		200	50
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	11	6	2
		6	2
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		7 228	9 600
		7 228	9 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62	109
Skulder till koncernföretag		7 463	5 230
Skatteskulder		78	-
Övriga skulder		108	56
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		409	383
		8 120	5 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 454	15 449

2024052122049

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Bildande av bolag	25		
Årets resultat		-	-6
Belopp vid årets utgång	25	-	-6
2023			
Belopp vid årets ingång	25		-6
Disposition av föregående års resultat		-6	6
Justering		1	
Årets resultat			-120
Belopp vid årets utgång	25	-5	-120

Antal utställda aktier uppgår till 250 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024052122050

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	135	82
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	10
	<u>155</u>	<u>92</u>
Betald skatt	-20	-39
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	135	53
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2	-158
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	31	548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	164	443
Förvärv av rörelsegren	-	13 046
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-25	-15 298
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25	-2 252
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag	-	25
Upptagna lån	10 551	15 628
Amortering av låneskulder	-10 690	-13 844
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-139	1 809
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	42	1
Erlagd ränta	-812	-202
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	20	10

2024052122051

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.

Ändringar har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas.

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.

2024052122052

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 innehavandetsperioden.

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 22 % (41) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024052122053

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-461	-231
Reparationer och underhållskostnader	-66	-8
Summa	-527	-239

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-20	-10
Summa	-20	-10

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-856	-256
Summa	-856	-256

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-03-21- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-150	-50
Summa	-150	-50

2024052122054

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-101	-36
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-4	-2
Total redovisad skattekostnad	-105	-38
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-15	32
Skatt enligt gällande skattesats	3	-7
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-108	-31
Redovisad effektiv skatt	-105	-38

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	15 298	-
-Nyanskaffningar	25	2 361
-Tillkommande värde vid fusion	-	12 937
	15 323	15 298
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10	-
-Årets avskrivning enligt plan	-20	-10
	-30	-10
Redovisat värde vid årets slut	15 293	15 288
varav mark	378	378

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 2 327 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 15 500 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 Grässtrået 1 i Karlstad AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,0 procent och kalkylräntan till 9,14 procent. Inflationsantagandet i beräkningen uppgick till 2 procent. Under det fjärde kvartalet 2023 har 99 procent av koncernens fastigheter värderats av oberoende extern värderare. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

2024052122055

Not 8 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hyresgäster	47	140
	<u>47</u>	<u>140</u>

Bokfört värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tid.

Not 9 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor -125 391, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-125 391
Summa	-125 391

Not 10 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
Periodiseringsfonder:		
-Beskattningsår 2022	50	50
-Beskattningsår 2023	150	-
Summa	200	50

Not 11 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	6	2
Summa	6	2

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 600	9 600
	<u>9 600</u>	<u>9 600</u>

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 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

2024052122057

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

95b04e6e-36c4-4e51-8f4d-eaf663e36c91 - 2024-05-18 08:30:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3d94d472-8d2b-4840-9ca4-bf38372b4939 - SE

2024052122058

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

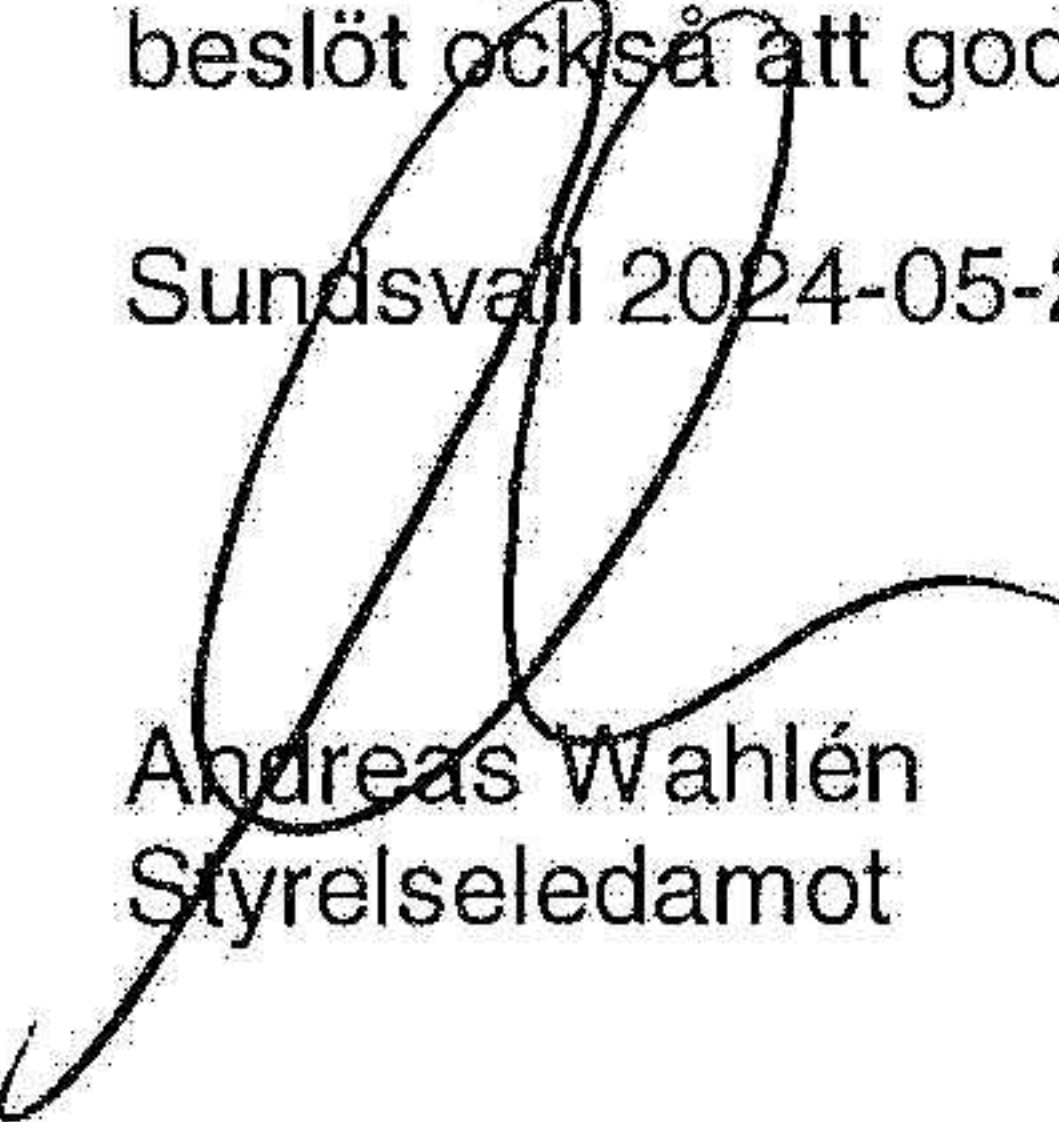
myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Grässtrået 1 i Karlstad AB
559371-4388

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-20. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-20


Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2024052122059