

Årsredovisning för
NP10 Fastigheter Ilanda AB
556321-3627

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	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP10 Fastigheter Ilanda AB, 556321-3627 får härmed avge årsredovisning för 2023-01-01-2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheterna Ilanda 1:37 och Ilanda 1:47 som är belägen i Karlstad kommun. 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 2 046 kkr (697). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 540 kkr (654).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP10 Förvaltning AB, 556974-4856, 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	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	3 199	1 207	1 133	1 136	1 637
Driftnetto	2 046	697	653	797	1 099
Överskottsgrad, %	64%	58%	58%	70%	67%
Resultat efter finansiella poster	1 088	673	656	593	729
Soliditet, %	22%	27%	24%	20%	6%

Definitioner nyckeltal

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget NP10 Ilandadotter AB, 556395-1713, upplösts via fusion till NP10 Fastigheter Ilanda AB.

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 2 884 429, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	2 884 429
Summa	2 884 429

Vad beträffar företagens 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	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		3 199	1 207
Övriga rörelseintäkter		127	-
		<u>3 326</u>	<u>1 207</u>
Fastighetskostnader	1	-1 120	-457
Fastighetsskatt		-160	-53
Driftnetto		<u>2 046</u>	<u>697</u>
Avskrivningar	2	-496	-96
Central administration	3	-17	-241
Rörelseresultat		<u>1 533</u>	<u>360</u>
Resultat från andelar i intresseföretag		-84	360
Ränteintäkter		165	104
Räntekostnader	4	-526	-151
Resultat efter finansiella poster		<u>1 088</u>	<u>673</u>
Bokslutsdispositioner	5	-896	-361
Resultat före skatt		<u>192</u>	<u>312</u>
Skatt på årets resultat	6	-62	-65
Årets resultat		<u>130</u>	<u>247</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052122203

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	8 897	2 875
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	148	-
		<u>9 045</u>	<u>2 875</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 045</u>	<u>2 875</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	-	55
		<u>-</u>	<u>55</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	10	-	91
Fordringar hos koncernföretag		4 345	4 121
Skattefordringar		-	9
Övriga fordringar		478	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54	27
		<u>4 877</u>	<u>4 277</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 877</u>	<u>4 277</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 922</u>	<u>7 207</u>

2024052122204

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 755	1 575
Årets resultat		130	247
		<u>2 885</u>	<u>1 822</u>
Summa eget kapital		<u>3 005</u>	<u>1 942</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	12	198	45
Periodiseringsfonder	13	314	192
		<u>512</u>	<u>237</u>
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	14	359	146
		<u>359</u>	<u>146</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		8 593	4 564
		<u>8 593</u>	<u>4 564</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		335	51
Skulder till koncernföretag		308	158
Skatteskulder		58	-
Övriga skulder		177	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		575	109
		<u>1 453</u>	<u>318</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 922</u>	<u>7 207</u>

2024052122205

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022				
Belopp vid årets ingång	100	20	1 224	351
Disposition av föregående års resultat			351	-351
Årets resultat				247
Belopp vid årets utgång	100	20	1 575	247
2023				
Belopp vid årets ingång	100	20	1 575	247
Disposition av föregående års resultat			247	-247
Fusionsresultat			933	
Årets resultat				130
Belopp vid årets utgång	100	20	2 755	130

Antal utställda aktier uppgår till 1 000 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024052122206

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 088	673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	496	96
	<u>1 584</u>	<u>769</u>
Betald skatt	-44	-115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 540	654
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 176	-19
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	399	-182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 115	453
Förvärv av rörelsegren	-2 678	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-148	-
Investering i finansiella tillgångar	-1 038	-264
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 864	-264
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 047	4 833
Amortering av låneskulder	-1 298	-5 022
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-251	-189
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	165	104
Erlagd ränta	-513	-146
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	496	96

2024052122207

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 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
Hyresgästpassningar	5 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	5 år
Inventarier och verktyg	5 år
Markinventarier	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 16 % (21) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024052122209

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-912	-407
Reparationer och underhållskostnader	-208	-50
Summa	-1 120	-457

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastighet	-496	-96
Summa	-496	-96

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-525	-150
Övriga skuldrelaterade kostnader	-1	-1
Summa	-526	-151

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-90	-60
Lämnade koncernbidrag	-814	-302
Förändring avskrivningar utöver plan	8	1
Summa	-896	-361

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-58	-40
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	6	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-10	-25
Total redovisad skattekostnad	-62	-65
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	192	312
Skatt enligt gällande skattesats	-40	-64
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-29	-
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-1	-1
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	7	-
Redovisad effektiv skatt	-62	-65

2024052122211

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 727	6 727
-Tillkommande värde vid fusion	12 429	-
	19 156	6 727
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 852	-3 756
-Tillkommen avskrivning vid fusion	-5 911	-
-Årets avskrivning enligt plan	-496	-96
	-10 259	-3 852
Redovisat värde vid årets slut	8 897	2 875
varav mark	388	59

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 6 845 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 28 500 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 NP10 Fastigheter Ilanda AB uppgick det vägda direktavkastningskravet i värderingarna till 7,89 procent och den vägda kalkylräntan till 10,05 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.

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Investeringar	148	-
Redovisat värde vid årets slut	148	-

2024052122212

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	55	55
-Resultatandel från NP10 Komdotter Ilanda KB	-	360
-Fusion av koncernföretag	-55	
-Ombokning av vinstmedel	-	-360
Redovisat värde vid årets slut	-	55

Not 10 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hyresgäster	-	303
Osäkra fordringar	-	-212
Summa	-	91

Not 11 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 2 884 429 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	2 884 429
	2 884 429

Not 12 Ackumulerade avskrivningar utöver plan

	2023-12-31	2022-12-31
Inventarier, verktyg och installationer	198	45
	198	45

Not 13 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	164	132
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	60	60
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	90	-
	314	192

Not 14 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastighet	359	146
	359	146

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000	5 000
	11 000	5 000

Not 16 Fusion

Under året har fusion genomförts avseende NP10 Ilandadotter AB, 556395-1713.

Resultaträknings- och balansräkningsposterna i NP10 Ilandadotter AB per fusionsdagen 2023-03-17 framgår nedan.

	Belopp per 2023-03-17
Nettoomsättning	490
Rörelseresultat	117
Anläggningstillgångar	6 367
Omsättningstillgångar	28
Obeskattade reserver	193
Avsättningar	302
Skulder	5 017

Not 17 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 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 18 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

2024052122215

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

f2c74256-bfd3-4a70-9dde-9c7dc1c2afd6 - 2024-05-14 11:57:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b134d09b-9050-4e9d-9b99-accf67689593 - SE

2024052122216

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

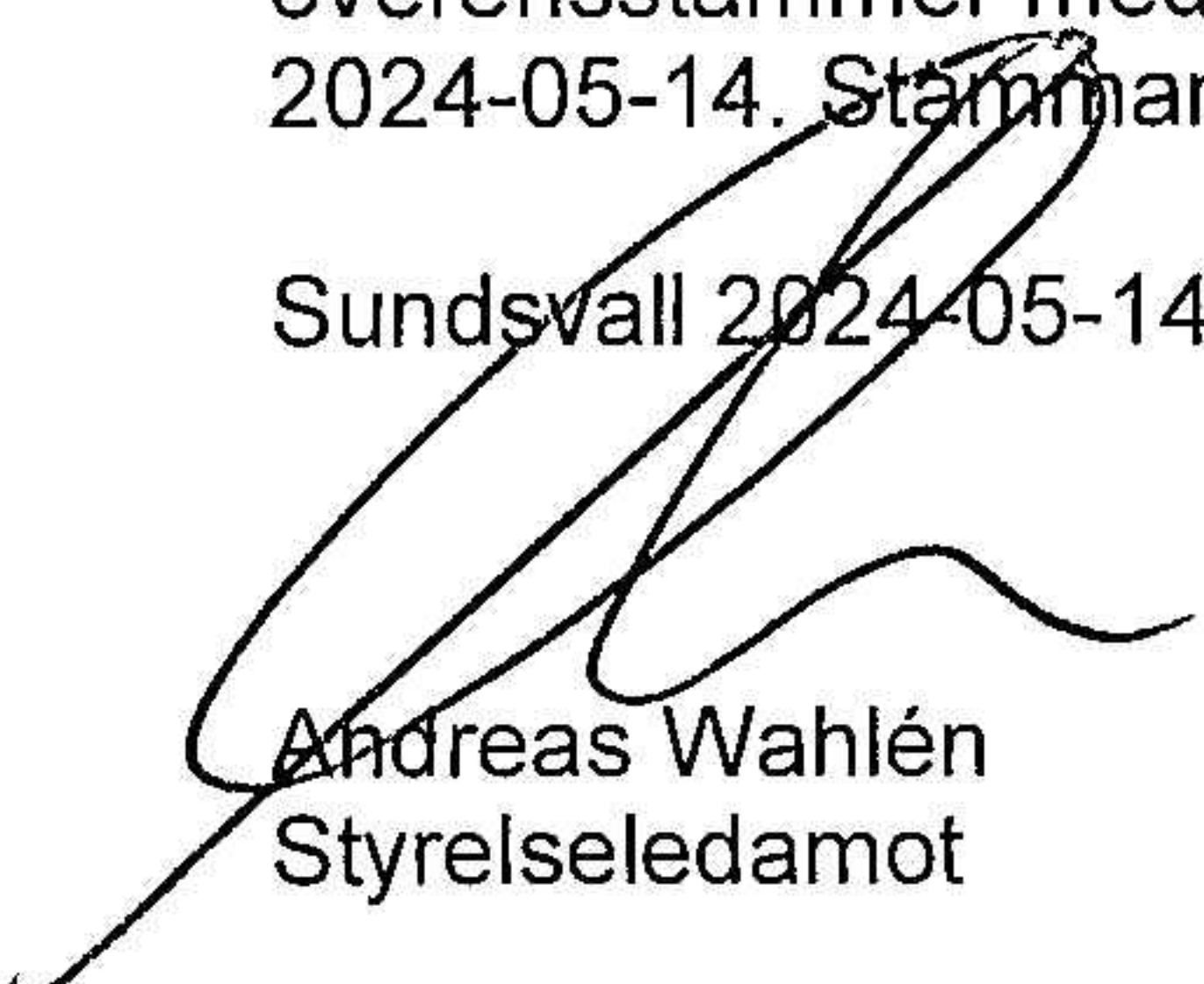
autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

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 2024-05-14. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-14


Andreas Wahlén
Styrelseledamot

Bolagsverket

2024-05-21

~~Information om bolagsverket och dess verksamhet finns på bolagsverket.se~~