

Årsredovisning för
NP14 Svarvaren AB
556779-6106

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	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NP14 Svarvaren AB, 556779-6106 får härmed avge årsredovisning för 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Svarvaren 14 som är belägen i Sandvikens 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 2 088 kkr (1 855). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 186 kkr (1 101).

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 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	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter	2 581	1 950	1 845	2 429	1 200
Driftnetto	2 088	1 855	1 808	2 427	1 200
Överskottsgrad, %	81%	95%	98%	100%	100%
Resultat efter finansiella poster	1 070	1 211	1 164	1 176	128
Soliditet, %	19%	15%	13%	12%	5%

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 till förfogande stående vinstmedel, kronor 2 830 137, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	2 830 137
Summa	2 830 137

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	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		2 581	1 950
Övriga rörelseintäkter		8	-
		<u>2 589</u>	<u>1 950</u>
Fastighetskostnader	1	-501	-95
Driftnetto		<u>2 088</u>	<u>1 855</u>
Avskrivningar	2	-161	-161
Central administration	3	-240	-153
Rörelseresultat		<u>1 687</u>	<u>1 541</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	-
Räntekostnader	4	-620	-330
Resultat efter finansiella poster		<u>1 070</u>	<u>1 211</u>
Bokslutsdispositioner	5	-200	-766
Resultat före skatt		<u>870</u>	<u>445</u>
Skatt på årets resultat	6	-193	-92
Årets resultat		<u>677</u>	<u>353</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052122376

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	12 445	12 605
Pågående ny- till eller ombyggnad	8	1 649	-
		<u>14 094</u>	<u>12 605</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 094</u>	<u>12 605</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	742	-
Fordringar hos koncernföretag		-	363
Skattefordringar		26	108
Övriga fordringar		515	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13	14
		<u>1 296</u>	<u>524</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 296</u>	<u>524</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 390</u>	<u>13 129</u>

2024052122377

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 154	1 801
Årets resultat		677	353
		2 831	2 154
Summa eget kapital		2 931	2 254
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	11	470	270
		470	270
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	12	360	293
		360	293
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 371	9 684
		9 371	9 684
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		313	313
Leverantörsskulder		771	8
Skulder till koncernföretag		915	-
Övriga skulder		-	84
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		259	223
		2 258	628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 390	13 129

2024052122578

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	100	1 314	487
Disposition av föregående års resultat		487	-487
Årets resultat			353
Belopp vid årets utgång	100	1 801	353
2023			
Belopp vid årets ingång	100	1 801	353
Disposition av föregående års resultat		353	-353
Årets resultat			677
Belopp vid årets utgång	100	2 154	677

Antal utställda aktier uppgår till 10 aktier. Kvotvärde är 10 000 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024052122579

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	1 070	1 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	161	161
	<u>1 231</u>	<u>1 372</u>
Betald skatt	-45	-271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 186	1 101
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-853	-364
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	715	59
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 048	796
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 650	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 650	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 640	4 266
Amortering av låneskulder	-1 038	-5 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	602	-796
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	3	-
Erlagd ränta	-599	-288
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	161	161

2024052122380

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

Hyresintäkter 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

Byggnadsinventarier

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 31 % (59) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024052122382

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	-500	-88
Reparationer och underhållskostnader	-1	-7
Summa	-501	-95

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastighet	-161	-161
Summa	-161	-161

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	-83	-94
Räntekostnader till bank	-537	-235
Övriga skuldrelaterade kostnader	-	-1
Summa	-620	-330

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av periodiseringsfonder	-200	-30
Lämnade koncernbidrag	-	-736
Summa	-200	-766

2024052122383

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-126	-26
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-67	-66
Total redovisad skattekostnad	-193	-92
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	870	445
Skatt enligt gällande skattesats	-179	-92
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Schablonränta på p-fond	-1	-
Årets ej avdragsgilla räntenetto som ej aktiveras	-14	-
Redovisad effektiv skatt	-193	-92

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 124	21 124
-Investeringar	1	-
	21 125	21 124
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 519	-8 358
-Årets avskrivning enligt plan	-161	-161
	-8 680	-8 519
Redovisat värde vid årets slut	12 445	12 605
varav mark	1 208	1 208

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 11 181 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 21 649 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 NP14 Svarvaren AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,75 procent och kalkylräntan till 9,91 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 ny- till eller ombyggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	1 649	-
Redovisat värde vid årets slut	1 649	-

Not 9 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hyresgäster	742	-
	742	-

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

Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 2 830 137, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	2 830 137
	2 830 137

Not 11 Periodiseringsfonder

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	240	240
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	30	30
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	200	-
	470	270

Not 12 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastighet		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	360	293
	360	293

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 650	17 650
	17 650	17 650

Not 14 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är banklån, 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 15 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

2024052122387

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 inneholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

493c430e-6aab-4012-bb31-58959f5e5dab - 2024-05-18 08:30:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3d94d472-8d2b-4840-9ca4-bf38372b4939 - SE

2024052122388

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

2024-05-21

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

2024052122389