

Årsredovisning för
NP13 Fastigheter Spärren 2 AB
559214-7051

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 NP13 Fastigheter Spärren 2 AB, 559214-7051 får härmed avge årsredovisning för 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Spärren 2 och Härden 7. 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 1 925 kkr (1 178). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1398 kkr (628).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP13 Förvaltning AB, 559034-6564, 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	2019/2020
Hyresintäkter	2 120	1 300	1 257	1 655
Driftsnetto	1 925	1 178	1 176	1 492
Överskottsgrad, %	91%	91%	94%	90%
Resultat efter finansiella poster	1 018	1 018	1 022	1 261
Soliditet, %	4%	9%	11%	7%

Definitioner nyckeltal

Överskottsgrad

Driftsnetto i procent av hyresintäkter

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget förvärvat fastigheten Härden 7.

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 898 065, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	898 065
Summa	898 065

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

2024052122307

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		2 120	1 300
		<u>2 120</u>	<u>1 300</u>
Fastighetskostnader	1	-153	-91
Fastighetsskatt		-42	-31
Driftnetto		<u>1 925</u>	<u>1 178</u>
Avskrivningar	2	-64	-7
Central administration	3	-147	-148
Rörelseresultat		<u>1 714</u>	<u>1 023</u>
Ränteintäkter		234	228
Räntekostnader	4	-599	-233
Resultat efter finansiella poster		<u>1 349</u>	<u>1 018</u>
Bokslutsdispositioner	5	-1 198	-999
Resultat före skatt		<u>151</u>	<u>19</u>
Skatt på årets resultat	6	-32	-5
Årets resultat		<u>119</u>	<u>14</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024052122308

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastighet	7	20 631	887
Summa anläggningstillgångar		20 631	887
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	8	68	-
Fordringar hos koncernföretag		3 645	8 191
Skattefordringar		189	174
Övriga fordringar		212	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65	53
		4 179	8 418
Summa omsättningstillgångar		4 179	8 418
SUMMA TILLGÅNGAR		24 810	9 305

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		779	766
Årets resultat		119	14
		898	780
Summa eget kapital		948	830
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	10	771	-
Periodiseringsfonder	11	308	308
		1 079	308
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	12	47	15
		47	15
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		7 421	7 578
		7 421	7 578
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33	1
Skulder till koncernföretag		14 495	156
Övriga skulder		218	51
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		569	366
		15 315	574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 810	9 305

2024052122309

2024052122310

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	50	750	16
Disposition av föregående års resultat		16	-16
Årets resultat			14
Belopp vid årets utgång	50	766	14
2023			
Belopp vid årets ingång	50	766	14
Disposition av föregående års resultat		14	-14
Årets resultat			119
Belopp vid årets utgång	50	780	119

Antal utställda aktier uppgår till 1 000 aktier. Kvotvärde är 50 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

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	1 349	1 018
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	64	7
	<u>1 413</u>	<u>1 025</u>
Betald skatt	-15	-397
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 398	628
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-291	-18
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	402	50
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 509	660
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-19 808	-
Investering i finansiella tillgångar	-	-1 985
Avyttring av finansiella tillgångar	4 545	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 263	-1 985
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	20 052	17 346
Amortering av låneskulder	-6 298	-16 021
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 754	1 325
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	234	228
Erlagd ränta	-594	-224
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	64	7

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. Under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar 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. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

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 49 % (61) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

2024052122313

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	-92	-29
Tomträttsavgälder	-61	-62
Summa	-153	-91

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunal mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års mellanrum. Vid 2023 års utgång hade bolaget en fastighet upplåten med tomträtt. Nuvarande avtal gäller till och med 2039-07-01 med en årskostnad om 61 kkr.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-64	-7
Summa	-64	-7

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-598	-231
Räntekostnader, övriga	-1	-2
Summa	-599	-233

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lämnade Koncernbidrag	-428	-999
Förändring överavskrivning	-770	-
Summa	-1 198	-999

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-32	-5
Total redovisad skattekostnad	-32	-5
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	151	18
Skatt enligt gällande skattesats	-31	-4
Schablonränta p-fond	-1	-
Ej avdragsgilla kostnader	-	-1
Redovisad effektiv skatt	-32	-5

Not 7 Förvaltningsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	912	912
-Nyanskaffningar	19 808	-
	20 720	912
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-25	-18
-Årets avskrivning enligt plan	-64	-7
	-89	-25
Redovisat värde vid årets slut	20 631	887
varav mark	2 815	164

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 16 358 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 37 400 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 NP13 Fastigheter Spärren 2 AB uppgick det vägda direktavkastningskravet i värderingarna till 7,39 procent och den vägda kalkylräntan till 9,53 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.

2024052122315

Not 8 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hyresgäster	68	-
	<u>68</u>	<u>-</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 till förfogande stående vinstmedel, kronor 898 065, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	898 065
	<u>898 065</u>

Not 10 Ackumulerade överavskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan: Maskiner och inventarier	771	-
	<u>771</u>	<u>-</u>

Not 11 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	308	308
	<u>308</u>	<u>308</u>

Not 12 Avsättning för uppskjuten skatt

Beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheten baseras på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde vilka beräknas enligt gällande skattesats.

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastighet Uppskjuten skatt på temporära skillnader avs fastighet	47	15
	<u>47</u>	<u>15</u>

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	26 206	10 206
	<u>26 206</u>	<u>10 206</u>

Not 14 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 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 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

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

1745cb93-a445-4cd8-988d-93d9fda22711 - 2024-05-14 11:57:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b134d09b-9050-4e9d-9b99-accf67689593 - SE

2024052122318

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

NP13 Fastigheter Spärren 2 AB
559214-7051

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

2024052122319