

**Årsredovisning**  
för  
**NCC Property Sjuttiosju AB**  
559081-1922

Räkenskapsåret

2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i NCC Property Sjuttiosju AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 23 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Solna 2023-06-21



Anna-Maria Hammarlund

**Årsredovisning**  
för  
**NCC Property Sjuttiosju AB**  
559081-1922

Räkenskapsåret  
2022



Styrelsen för NCC Property Sjuttiosju AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska bedriva handel med, samt förädla, bebygga och förvalta fastigheter samt driva annan därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Solna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget är ägare till fastigheten Trafikflyget 11 och har under året fortsatt utvecklingen av projektet Hangar 5. Projektet förväntas vara färdigställt under år 2023.

### Ägarförhållanden

Företaget är helägt dotterföretag till NCC Fastigheter Åtta AB, org nr 559132-0360 med säte i Solna.

Jämfört med föregående år har ingen förändring skett i ägarförhållandet.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	13 722	-9 369	4 403
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-9 369	9 369	0
Erhållna aktieägartillskott		9 500		9 500
Årets resultat			-13 306	-13 306
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>13 853</b>	<b>-13 306</b>	<b>597</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 852 642
årets förlust	-13 306 471
	<b>546 171</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	546 171
	<b>546 171</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		7 496	2 810
Kostnad för produktion och förvaltning		-6 546	-5 824
<b>Bruttoresultat</b>		<b>950</b>	<b>-3 014</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>950</b>	<b>-3 014</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-13 307	-9 369
		-13 307	-9 369
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 357</b>	<b>-12 383</b>
Bokslutsdispositioner	4	-949	3 014
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-13 306</b>	<b>-9 369</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 306</b>	<b>-9 369</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

8 720

8 720

**8 720**

**8 720**

**Summa anläggningstillgångar**

**8 720**

**8 720**

#### Omsättningstillgångar

Pågående fastighetsprojekt

5

774 369

705 807

**774 369**

**705 807**

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

6

204

Övriga fordringar

1 307

1 431

**1 313**

**1 635**

**Summa omsättningstillgångar**

**775 682**

**707 442**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**784 402**

**716 162**



## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

13 853

13 722

Årets resultat

-13 306

-9 369

**546**

**4 353**

**Summa eget kapital**

**596**

**4 403**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till koncernföretag

779 517

701 836

**Summa långfristiga skulder**

**779 517**

**701 836**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

257

457

Skulder till koncernföretag

3 200

7 123

Aktuella skatteskulder

0

2 101

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

833

243

**Summa kortfristiga skulder**

**4 289**

**9 924**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**784 402**

**716 162**



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indextillägg. Hysesintäkter betalas i förskott och redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Varulager

#### Omsättningsfastigheter

I anskaffningsvärdet för omsättningsfastigheter ingår förvärvskostnader, projekteringskostnader samt produktionskostnader för ny-, till- eller ombyggnad. Omsättningsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (bedömt marknadsvärde enligt årlig intern värdering).

Exploateringsfastigheter är bolagets innehav av mark- och byggrätter för framtida fastighetsutveckling och försäljning. En fastighet med uthyrda byggnader rubriceras som exploateringsfastighet om avsikten är att befintlig byggnad ska rivs eller byggas om.

Pågående fastighetsprojekt rubriceras om från exploateringsfastighet när ett definitivt beslut om byggstart fattats samt när aktiviteter för att färdigställa fastighetsprojektet har påbörjats. Faktisk byggstart behöver inte ha skett.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-13 307	-9 369
	<b>-13 307</b>	<b>-9 369</b>

### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	0	3 014
Lämnade koncernbidrag	-949	0
	<b>-949</b>	<b>3 014</b>

### Not 5 Pågående fastighetsprojekt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	705 807	504 012
Inköp	68 562	201 795
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>774 369</b>	<b>705 807</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>774 369</b>	<b>705 807</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Solna den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Petra Krüger  
Ordförande

Anna-Maria Hammarlund

Vår revisionsberättelse har lämnats samma dag som min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valentyn Zhuravel  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557492359480

## Document

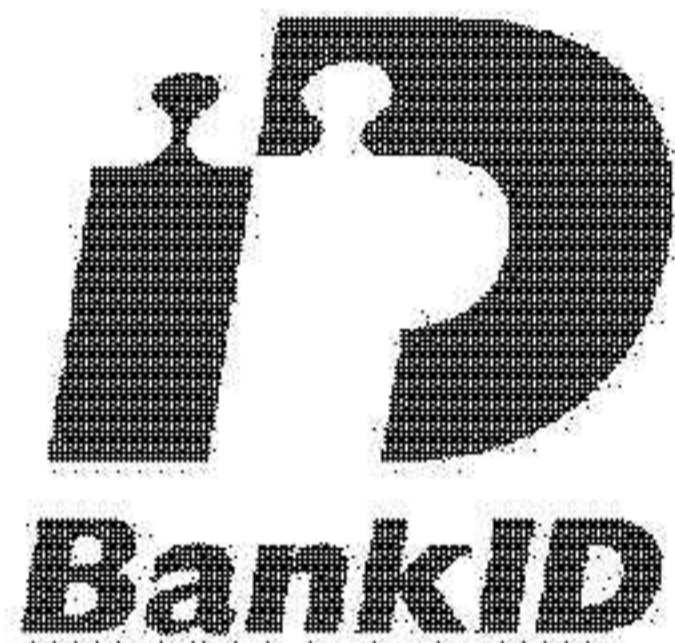
2093 NCC Property 77 AB ÅR 2022, 559081-1922  
Main document  
8 pages  
*Initiated on 2023-05-10 09:22:01 CEST (+0200) by NCC  
Digital Signature Tool (NDST)  
Finalised on 2023-05-12 16:04:25 CEST (+0200)*

## Initiator

NCC Digital Signature Tool (NDST)  
NCC  
*noreply@ncc.se*

## Signing parties

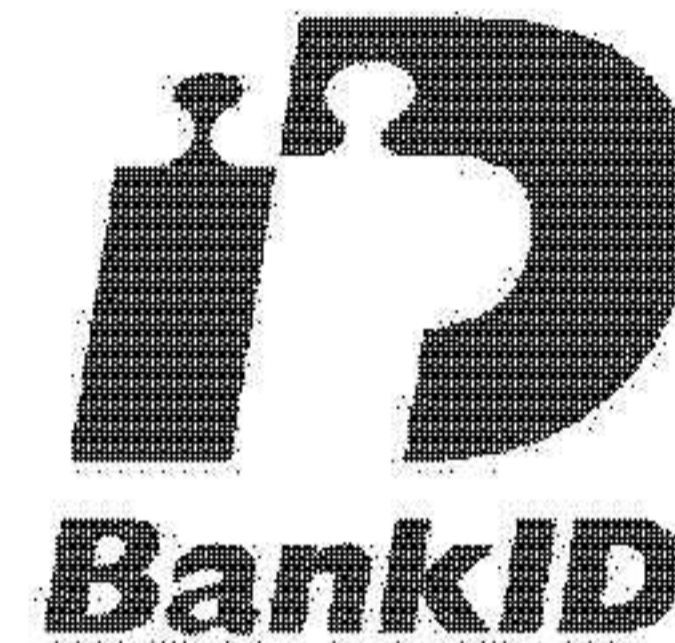
Petra Krüger (PK)  
NCC Property Sjuttiosju AB  
*petra.kruger@ncc.se*  
+46705126956



---

*The name returned by Swedish BankID was "PETRA  
KRÜGER"  
Signed 2023-05-10 17:03:30 CEST (+0200)*

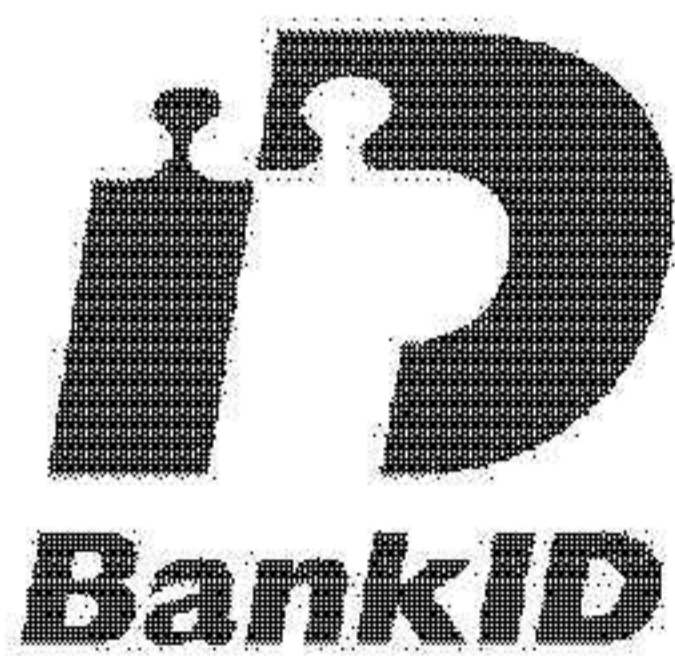
Anna-Maria Hammarlund (AH)  
NCC Property Sjuttiosju AB  
*anna-maria.hammarlund@ncc.se*  
+46703893792



---

*The name returned by Swedish BankID was "Anna-Maria  
Hammarlund"  
Signed 2023-05-10 16:50:58 CEST (+0200)*

Valentyn Zhuravel (VZ)  
PricewaterhouseCoopers AB  
*valentin.x.zhuravel@pwc.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "VALENTYN  
ZHURAVEL"  
Signed 2023-05-12 16:04:25 CEST (+0200)*



# Verification

Transaction 09222115557492359480

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NCC Property Sjuttiosju AB, org.nr 559081-1922

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NCC Property Sjuttiosju AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NCC Property Sjuttiosju ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för NCC Property Sjuttiosju AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NCC Property Sjuttiosju AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för NCC Property Sjuttiosju AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NCC Property Sjuttiosju AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valentyn Zhuravel  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-12 14:04:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: VALENTYN ZHURAVEL

Datum

Valentyn Zhuravel

Director

Leveranskanal: E-post