

ÅRSREDOVISNING

för

Nest or Fastighets AB

Org.nr. 559043-7702

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-kassaflödesanalys	7
-noter	8
-underskrifter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-19.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Lackis Papadoulis, Styrelseledamot

2025-06-19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Företaget äger och förvaltar fast egendom.

Säte

Företagets säte är i Staffanstorp.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Doulis Group AB med org. nr 556473-6956.

Flerårsöversikt

Beloppen i flerårsöversikten visas i tusental SEK.

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 728	1 687	1 687	1 687
Res. efter finansiella poster	678	532	710	694
Soliditet (%)	31	26	22	17

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	2 035 057	419 627	2 554 684
Balanseras i ny räkning		419 627	-419 627	0
Årets resultat			534 105	534 105
Belopp vid årets utgång	100 000	2 454 684	534 105	3 088 789

Nest or Fastighets AB

Org.nr. 559043-7702

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

2 454 684

årets vinst

534 105

2 988 789

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

2 988 789

2 988 789

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Nest or Fastighets AB

Org.nr. 559043-7702

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		<u>1 727 662</u>	<u>1 687 391</u>
		1 727 662	1 687 391
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-195 036	-171 872
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-436 692</u>	<u>-578 309</u>
		-631 728	-750 181
Rörelseresultat		1 095 934	937 210
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 257	27 053
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-419 391</u>	<u>-431 902</u>
		-418 134	-404 849
Resultat efter finansiella poster		677 800	532 361
Resultat före skatt		677 800	532 361
Skatt på årets resultat		-143 695	-112 734
Årets resultat		<u>534 105</u>	<u>419 627</u>

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	<u>8 754 073</u>	<u>9 190 766</u>
		8 754 073	9 190 766
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	3	<u>244 243</u>	<u>224 189</u>
		244 243	224 189
Summa anläggningstillgångar		8 998 316	9 414 955
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 000	12 000
Fordringar hos koncernföretag		166 666	146 250
Aktuell skattefordran		46 631	48 657
Övriga fordringar		1 228	877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>17 133</u>	<u>19 580</u>
		243 658	227 364
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
		1 500 000	1 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 280 699</u>	<u>989 762</u>
Summa kassa och bank		1 280 699	989 762
Summa omsättningstillgångar		3 024 357	2 717 126
SUMMA TILLGÅNGAR		12 022 673	12 132 081

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 454 684	2 035 058
Årets resultat		<u>534 105</u>	<u>419 627</u>
		2 988 789	2 454 685
Summa eget kapital		<u>3 088 789</u>	<u>2 554 685</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		<u>802 000</u>	<u>802 000</u>
Summa obeskattade reserver		802 000	802 000
Långfristiga skulder	4		
Skulder till kreditinstitut	4	6 666 680	7 333 344
Övriga skulder		<u>513 953</u>	<u>513 953</u>
Summa långfristiga skulder		7 180 633	7 847 297
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		666 664	666 664
Skulder till koncernföretag		133 333	0
Övriga skulder		99 254	92 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	<u>52 000</u>	<u>169 000</u>
Summa kortfristiga skulder		951 251	928 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 022 673	12 132 081

Nest or Fastighets AB

Org.nr. 559043-7702

KASSAFLÖDESANALYS		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat efter finansiella poster		677 800	532 360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avser avskrivningar)		436 692	578 309
Betald inkomstskatt		-161 723	-196 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		952 769	914 013
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-18 320	8 669
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		23 152	-25 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten		957 601	897 487
Finansieringsverksamheten			
Kortfristiga placeringar		0	-1 500 000
Amortering långfristiga lån		-666 664	-666 664
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-666 664	-2 166 664
Förändring av likvida medel		290 937	-1 269 177
Likvida medel vid årets början		989 762	2 258 939
Likvida medel vid årets slut	6	1 280 699	989 762

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	5-55

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

NOTER

Not 2	Byggnader och mark	2024-12-31		2023-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde	<u>11 935 875</u>		<u>11 935 875</u>	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 935 875		11 935 875	
	Ingående avskrivningar	-2 745 110		-2 166 801	
	Årets avskrivningar	<u>-436 692</u>		<u>-578 309</u>	
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 181 802		-2 745 110	
	Utgående redovisat värde	<u>8 754 073</u>		<u>9 190 765</u>	
	Redovisat värde byggnader	6 101 797		6 378 889	
	Redovisat värde markanläggningar	0		159 600	
	Redovisat värde mark	<u>2 652 276</u>		<u>2 652 276</u>	
		8 754 073		9 190 765	
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	13 310 000		12 246 000	
Not 3	Uppskjuten skatt	2024-12-31		2023-12-31	
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
	Byggnader och mark		<u>244 243</u>	244 243	<u>224 189</u>
					22 1€
Not 4	Förfallotid skulder	2024-12-31		2023-12-31	
	Skulder till kreditinstitut				
	Betalas inom 1 år	666 664		666 664	
	Betalas inom 2 till 5 år	2 666 656		7 333 344	
	Betalas senare än 5 år	4 000 024		0	
	Övriga skulder	513 953		513 953	
Not 5	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31		2023-12-31	
	Förutbetalda hyresintäkter	12 000		129 000	
	Övriga upplupna kostnader	<u>40 000</u>		<u>40 000</u>	
		52 000		169 000	

NOTER

Not 6	Likvida medel	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank	1 280 699	989 762
	Kortfristiga placeringar	<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
		2 780 699	2 489 762

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	10 000 000	10 000 000
	Summa ställda säkerheter	<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>

Not 8 Upplysning om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Doulis Group AB med org. nr 556473-6956 med säte i Staffanstorp. Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % av inköpen, och 91 % av försäljningen, andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Staffanstorp

Lackis Papadoulis

Lackis Papadoulis

Styrelseordförande Verkställande direktör

2025-06-18

Katarina Papadouli

Katarina Papadouli

Styrelseledamot

2025-06-18

Evangelos Papadoulis

Evangelos Papadoulis

Styrelseledamot

2025-06-18

Vår revisionsberättelse har lämnats 18 juni 2025.

KPMG AB

Jacob Kvarnhammar

Jacob Kvarnhammar

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nest or Fastighets AB, org.nr 559043-7702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nest or Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nest or Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Nest or Fastighets 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nest or Fastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nest or Fastighets AB enligt god revisorsred 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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 revisionssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö 2025-06-18

KPMG AB

Jacob Kvarnhammar

Jacob Kvarnhammar

Auktoriserad revisor