

NSS Real Estate AB
Org nr 556974-3833

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i NSS Real Estate AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-12-22.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Örnsköldsvik den 2023-12-22



Daniel Fahlgren

NSS Real Estate AB
Org nr 556974-3833

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

T.N D.F

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar bostadslägenheter beläget i Örnsköldsvik.

Bolagets säte är Örnsköldsvik.

Bolagets ägare:

DSS Invest AB, 559125-2803, 50% av aktierna

NKE Teknik AB, 559139-2856, 50 % av aktierna

Vi arbetar kundorienterat för att långsiktigt förvärva, förvalta och förädla fastigheter samt att tillgodose våra hyresgästers önskemål och behov av attraktiva och ändamålsenliga bostäder och lokaler.

Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Upp- skrivn.- fond</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2022-07-01	1 000 000	2 581 600	1 502 838	5 084 438
Förändring uppskrivningsfond		-43 680	43 680	-
Årets resultat			<u>187 989</u>	<u>187 989</u>
Eget kapital 2023-06-30	1 000 000	2 537 920	1 734 507	5 272 427

Aktiekapitalet består av 10.000 aktier.

T.N D.F

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Nettoomsättning	tkr	8 798	8 132	7 820	7 727	7 609
Resultat efter finansiella poster	tkr	854	1 683	1 138	1 523	2 044
Balansomslutning	tkr	67 345	65 137	63 889	64 192	57 184
Antal anställda	st	2	2	2	1	1
Soliditet	%	8,5	8,8	10,2	8,7	7,7
Avkastning på totalt kapital	%	4,1	3,7	3,0	3,6	4,7
Avkastning på eget kapital	%	15,0	29,0	17,5	27,2	46,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		1 546 518
Årets resultat		187 989
	kronor	<u>1 734 507</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		<u>1 734 507</u>
	kronor	<u>1 734 507</u>

T.N D.F

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Nettoomsättning		8 798 037	8 131 561
Övriga rörelseintäkter		53 484	474 057
		<u>8 851 521</u>	<u>8 605 618</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-4 078 812	-4 099 539
Personalkostnader	2	-1 273 912	-1 346 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-836 201	-805 716
		<u>-6 188 925</u>	<u>-6 251 390</u>
Summa rörelsens kostnader			
		-6 188 925	-6 251 390
Rörelseresultat		2 662 596	2 354 228
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 551	23 097
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 883 534	-709 110
		<u>-1 808 983</u>	<u>-686 013</u>
Summa resultat från finansiella poster			
		-1 808 983	-686 013
Resultat efter finansiella poster		853 613	1 668 215
Bokslutsdispositioner	3	-605 000	-767 281
Skatt på årets resultat		-2 480	-179 141
Uppskjuten skatt		-58 144	-707 801
		<u>187 989</u>	<u>13 992</u>
Årets vinst			
		187 989	13 992

T.N D.F

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	4	372 155	416 606
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	52 424 937	52 730 940
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	23 333	43 333
Inventarier, verktyg och installationer	7	5 625	8 125
		<u>52 453 895</u>	<u>52 782 398</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	8	7 326 927	7 326 927
Fordringar hos koncernföretag	9	1 120 000	400 000
		<u>8 446 927</u>	<u>7 726 927</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 272 977</u>	<u>60 925 931</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 644 228	1 449 254
Aktuella skattefordringar		225 390	52 611
Övriga kortfristiga fordringar		88 350	239 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		259 035	161 630
		<u>2 217 003</u>	<u>1 902 850</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>3 854 601</u>	<u>2 199 156</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 071 604</u>	<u>4 102 006</u>
Summa tillgångar		<u>67 344 581</u>	<u>65 027 937</u>

T.N D.F

2023122707022

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond	10	2 537 920	2 581 600
		<u>3 537 920</u>	<u>3 581 600</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		1 546 518	1 488 846
Årets vinst		187 989	13 992
		<u>1 734 507</u>	<u>1 502 838</u>
Summa eget kapital		<u>5 272 427</u>	<u>5 084 438</u>
Obeskattade reserver	11	<u>550 176</u>	<u>825 176</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	12	<u>4 828 065</u>	<u>4 769 921</u>
Summa avsättningar		<u>4 828 065</u>	<u>4 769 921</u>
Långfristiga skulder	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>52 406 294</u>	<u>50 328 810</u>
Summa långfristiga skulder		<u>52 406 294</u>	<u>50 328 810</u>

T.N D.F

2023122707023

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
Kortfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		1 305 516	1 237 516
Förskott från kunder		160	11 863
Leverantörsskulder		308 305	345 023
Skulder till koncernföretag		28 058	-
Övriga kortfristiga skulder		56 555	104 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 589 025	2 320 639
Summa kortfristiga skulder		<u>4 287 619</u>	<u>4 019 592</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>67 344 581</u>	<u>65 027 937</u>

T.N D.F

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

NSS Real Estate AB har upprätt årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3).
Någon koncernredovisning har ej upprättats enligt ÅRL 7:3

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.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver

Fusion: Fusionen är redovisad enligt koncernvärdeemetoden

T.N D.F

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten .

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hysesfastighet

Stomme och grund	100 år
Rumsavgränsningar/inneväggar	100 år
Värme,sanitet och vvs	60 år
Fasad inkl fönster och balkong	50 år
Yttertak	40 år
Köksinredning och bad	50 år
Vitvaror	12 år
El och styr	35 år
Ventilation	30 år
Övrigt	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten 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 överförts och koncernen 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.

T.N D.F

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

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.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

T.W D.F

2023122707027

Not 2 Personal

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Medelantalet anställda		
Män	2	2
	-	-
Totalt	<u>2</u>	<u>2</u>

Not 3 Bokslutsdispositioner

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Skilnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	-154 281
Förändring av periodiseringsfond	275 000	1 137 000
Lämnade koncernbidrag	-880 000	-1 750 000
Summa	<u>-605 000</u>	<u>-767 281</u>

T.W D.F

2023122707028

Not 4 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	444 500	-
Årets aktiverade utgifter, inköp	-	444 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444 500	444 500
Ingående avskrivningar	-27 894	-
Årets avskrivningar	-44 451	-27 894
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 345	-27 894
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>372 155</u>	<u>416 606</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	54 099 277	53 795 120
Inköp	463 247	304 157
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 562 524	54 099 277
Ingående avskrivningar	-3 949 937	-3 238 292
Årets avskrivningar	-725 570	-711 645
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 675 507	-3 949 937
Ingående uppskrivningar	2 581 600	2 625 280
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-43 680	-43 680
	<hr/>	<hr/>
Utgående uppskrivningar	2 537 920	2 581 600
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>52 424 937</u>	<u>52 730 940</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	43 322 839	44 068 917
Bokfört värde mark i Sverige	9 102 098	9 093 824

T.N D.F

2023122707029

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	100 000	507 245
Årets förändringar		
-Försäljningar och uttrangeringar	-	-407 245
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Ingående avskrivningar	-56 667	-374 350
Årets förändringar		
-Försäljningar och uttrangeringar	-	397 308
-Avskrivningar	-20 000	-79 625
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 667	-56 667
Utgående restvärde enligt plan	<u>23 333</u>	<u>43 333</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	155 191	155 191
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 191	155 191
Årets förändringar		
Ingående avskrivningar	-147 066	-144 566
-Avskrivningar	-2 500	-2 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 566	-147 066
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 625</u>	<u>8 125</u>

T.N D.F

2023122707030

Not 8 Andelar i koncernföretag

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	7 326 927	-
Tillkommande fordringar	-	7 326 927
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 326 927	7 326 927

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	400 000	-
- Tillkommande fordringar	1 600 000	400 000
- Avgående fordringar	-880 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 120 000	400 000
Utgående redovisat värde	<u>1 120 000</u>	<u>400 000</u>

Not 10 Uppskrivningsfond

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Ingående saldo	2 581 600	2 625 280
Övrig överföring till fritt eget kapital	-43 680	-43 680
Utgående saldo	<u>2 537 920</u>	<u>2 581 600</u>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklARATIONEN.

T.N D.P

2023122707031

Not 11 Obeskattade reserver

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	178 176	178 176
Periodiseringsfond	372 000	647 000
Summa	<u>550 176</u>	<u>825 176</u>

Not 12 Uppskjuten skatt

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter	4 828 065	4 769 921
	<u>4 828 065</u>	<u>4 769 921</u>

Not 13 Upplåning

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	52 406 294	50 328 810
Summa	52 406 294	50 328 810
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	1 305 516	1 237 516
Summa	1 305 516	1 237 516
Summa räntebärande skulder	<u>53 711 810</u>	<u>51 566 326</u>

TAG D.F

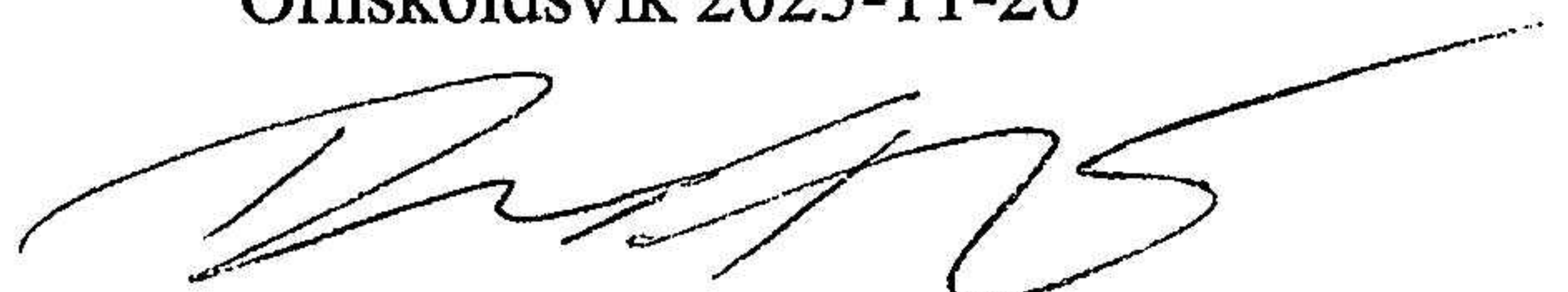
	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	47 184 230	45 378 746
Summa	<u>47 184 230</u>	<u>45 378 746</u>

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	60 035 600	57 260 600
	<u>60 035 600</u>	<u>57 260 600</u>

Generellt borgensåttagande för Nätrahusen AB

Örnsköldsvik 2023-11-26



Daniel Fahlgren
Styrelseordförande

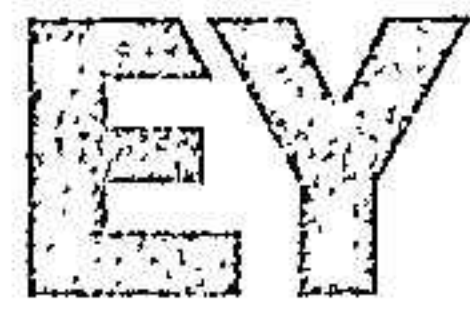


Tomas Noren
VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 12 - 22



Joakim Grundin
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023122707033

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSS Real Estate AB, org.nr 556974-3833

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för NSS Real Estate AB för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSS Real Estate ABs finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till NSS Real Estate AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

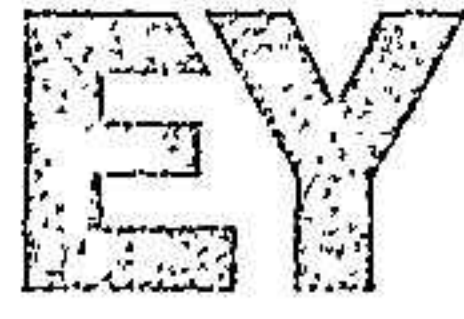
Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Building a better
working world

2023122707034

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av NSS Real Estate AB för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till NSS Real Estate AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örnsköldsvik den 22 december 2023


Joakim Grundin
Auktoriserad Revisor

Fotokopieras ansvarig
med originalet
