

**Årsredovisning**  
för  
**NDI - Bygg och Industriby AB**  
556514-6213

Räkenskapsåret  
2022-07-01 – 2023-06-30

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i NDI - Bygg och Industriby AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-11-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lund 2023- 11 - 29

  
René Kristensen

# Årsredovisning

för

## **NDI - Bygg och Industriby AB**

556514-6213

Räkenskapsåret

2022-07-01 – 2023-06-30

Styrelsen och verkställande direktören för NDI - Bygg och Industriby AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och är helägt dotterbolag till NDI Sweden AB, 556221-8353, Lund.

Verksamheten kommer att drivas vidare med samma inriktning och omfattning.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning (Kkr)

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	10 081	8 391	8 427	8 419	8 490
Balansomslutning	84 477	72 707	36 781	33 652	35 875
Rörelseresultat	1 402	1 808	1 904	2 071	3 393
Soliditet (%)	17	21	41	45	42

Bolagets resultat efter finansiella kostnader har utvecklats negativt till följd av ökade ränekostnader. Den nya lagerbyggnaden har inneburit ökade koncerninterna lån. Detta i kombination med höjda räntor har lett till att bolaget redovisar en förlust efter finansiella poster för räkenskapsåret.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hela verksamhetsåret 21/22 har företaget byggt ett nytt lager och logistikkontor i Lund på totalt 5200 m<sup>2</sup>. Byggnaden hyrs ut till NDI Sweden AB och togs i drift i oktober 2022.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 434 174
årets förlust	-689 012
	<b>9 745 162</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 745 162
	<b>9 745 162</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>	<b>2021-07-01 -2022-06-30</b>
Nettoomsättning	3	10 080 717	8 390 822
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>10 080 717</b>	<b>8 390 822</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-6 366 315	-5 236 913
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 318 170	-1 345 767
Övriga rörelsekostnader		6 039	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 678 446</b>	<b>-6 582 680</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 402 271</b>	<b>1 808 142</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 142	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 252 652	-584 377
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-2 228 510</b>	<b>-584 377</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-826 239</b>	<b>1 223 765</b>
Bokslutsdispositioner	4	0	-1 419 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-826 239</b>	<b>-195 235</b>
Skatt på årets resultat		137 227	-42 720
<b>Årets resultat</b>		<b>-689 012</b>	<b>-237 955</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	80 006 322	33 175 385
Inventarier, verktyg och installationer	6	264 629	25 130
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	38 504 567
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 270 951</b>	<b>71 705 082</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		129 928	0
		<b>129 928</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 400 879</b>	<b>71 705 082</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 087	0
Aktuella skattefordringar		328 788	525 295
Övriga fordringar		1 837 771	349 103
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 198 646</b>	<b>874 398</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 877 520	127 513
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 076 166</b>	<b>1 001 911</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 477 045</b>	<b>72 706 993</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	8	4 376 275	4 529 718
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 496 275</b>	<b>4 649 718</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		10 434 174	10 518 686
Årets resultat		-689 012	-237 955
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 745 162</b>	<b>10 280 731</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 241 437</b>	<b>14 930 449</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	9	1 256 800	1 215 023
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 256 800</b>	<b>1 215 023</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		53 300	2 305 780
Skulder till koncernföretag		68 405 027	53 589 458
Övriga skulder		0	201 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		520 481	465 145
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>68 978 808</b>	<b>56 561 521</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 477 045</b>	<b>72 706 993</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-07-01</b>	<b>100 000</b>	<b>4 703 161</b>	<b>10 325 118</b>	<b>40 125</b>	<b>15 168 404</b>
Beslut på årsstämma			40 125	-40 125	0
Förändring av uppskrivningsfond		-153 443	153 443		0
Årets resultat				-237 955	-237 955
<b>Utgående eget kapital 2022-06-30</b>	<b>100 000</b>	<b>4 549 718</b>	<b>10 518 686</b>	<b>-237 955</b>	<b>14 930 449</b>
Beslut på årsstämma			-237 955	237 955	0
Förändring av uppskrivningsfond		-153 443	153 443		0
Årets resultat				-689 012	-689 012
<b>Utgående eget kapital 2023-06-30</b>	<b>100 000</b>	<b>4 396 275</b>	<b>10 434 174</b>	<b>-689 012</b>	<b>14 241 437</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Kundfordringar skrivs ner i den utsträckning de bedöms som osäkra. Individuell bedömning sker.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Komponenter skrivs av separat över bedömd nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

### Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning. ✓

### Not 3 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till NDI Sweden AB, org nr 556221-8353 med säte i Lund. NDI Sweden AB ingår i en koncern där NDI Holding A/S, 20198508, med säte i Danmark, upprättar koncernredovisning för den stora koncernen. Det utländska moderföretagets koncernredovisning finns att tillgå hos NDI Holding A/S, Danmark.

#### Inköp och försäljning inom koncernen

Av bolaget totala inköp och försäljning avser 2 % (3 %) av inköpen och 89 % (88 %) av försäljningen andra företag inom koncernen.

#### Ränta och utdelning inom koncernen

Av bolagets totala ränteintäkter och räntekostnader avser 0 % (0 %) av ränteintäkterna och 99 % (98 %) av räntekostnaderna andra företag inom koncernen.

### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Lämnade koncernbidrag	0	-1 419 000
	0	-1 419 000

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	53 405 345	53 405 345
Inköp	10 633 862	0
Försäljningar/utrangeringar	-23 071	0
Omklassificeringar	38 504 567	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 520 703</b>	<b>53 405 345</b>
Ingående avskrivningar	-25 932 928	-24 796 204
Försäljningar/utrangeringar	17 110	0
Årets avskrivningar	-2 106 312	-1 136 724
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 022 130</b>	<b>-25 932 928</b>
Ingående uppskrivningar	5 702 968	5 898 187
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-195 219	-195 219
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>5 507 749</b>	<b>5 702 968</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 006 322</b>	<b>33 175 385</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	504 655	567 871
Inköp	256 138	0
Försäljningar/utrangeringar	-37 221	-63 216
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>723 572</b>	<b>504 655</b>
Ingående avskrivningar	-479 525	-528 917
Försäljningar/utrangeringar	37 221	63 216
Årets avskrivningar	-16 639	-13 824
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-458 943</b>	<b>-479 525</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>264 629</b>	<b>25 130</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	38 504 567	0
Inköp	0	38 504 567
Omklassificeringar	-38 504 567	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>38 504 567</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>38 504 567</b>

**Not 8 Uppskrivningsfond**

	2023-06-30	2022-06-30
Belopp vid årets ingång	4 529 718	4 683 161
Belopp som tagits i anspråk under året	-153 443	-153 443
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 376 275</b>	<b>4 529 718</b>

**Not 9 Avsättning för skatt på uppskrivningsfond**

	2023-06-30	2022-06-30
Belopp vid årets ingång	1 215 023	1 215 023
Tillkommande belopp	41 777	0
	<b>1 256 800</b>	<b>1 215 023</b>

Lund 2023-10-25

  
René Kristensen  
Verkställande direktör

  
Benny Kristensen  
Styrelseordförande

  
Kristinn Hansen  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-10-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Pär Hammensjö  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NDI - Bygg och Industriby AB, org.nr 556514-6213

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NDI - Bygg och Industriby AB för räkenskapsåret 1 juli 2022 till 30 juni 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NDI - Bygg och Industriby ABs finansiella ställning per den 30 juni 2023 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 NDI - Bygg och Industriby 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 NDI - Bygg och Industriby 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.

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 och verkställande direktörens förvaltning för NDI - Bygg och Industriby AB för räkenskapsåret 1 juli 2022 till 30 juni 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NDI - Bygg och Industriby 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 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. Den 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.

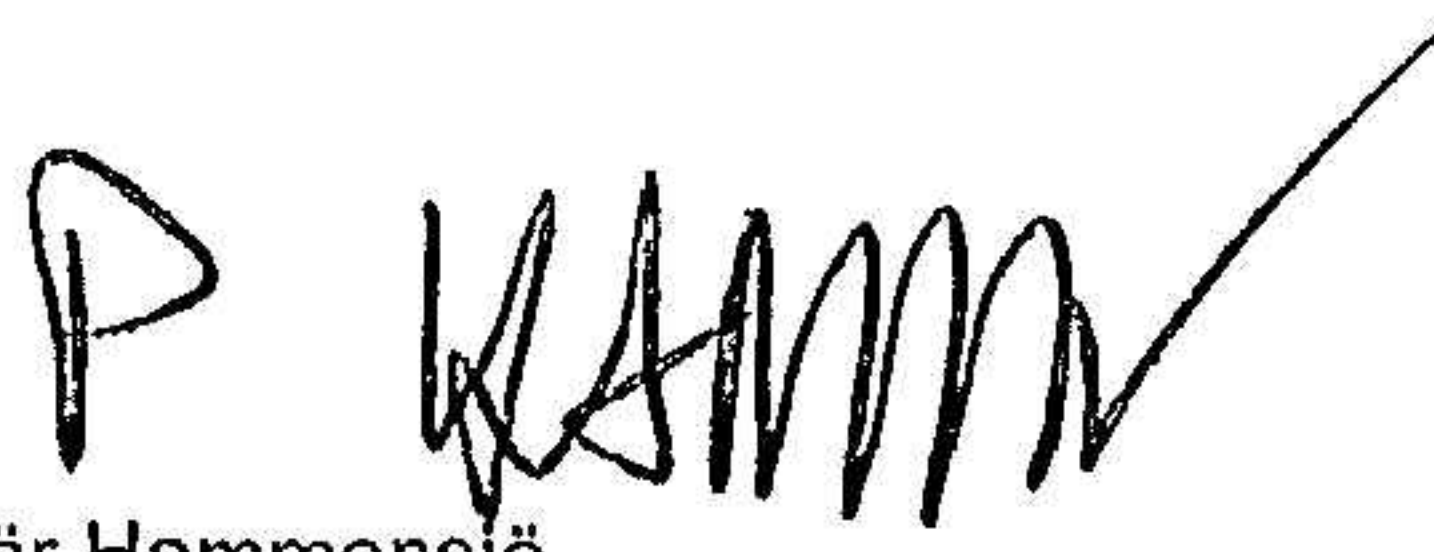
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

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.

Malmö den 25 oktober 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Pär Hammensjö  
Auktoriserad revisor