

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSI Invest AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2022-06-30



Kristoffer Jönasson  
Styrelseledamot

2022072804765

Bolagsverket

2022-07-27

Årsredovisning för

# NSI Invest AB

556926-7833

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

## Innehållsförteckning:

## Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	8

2022072804756

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NSI Invest AB, 556926-7833, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter direkt och indirekt via dotterbolag. Företagets säte är Härnösand.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat dotterbolagen NSI Fastigheter Holding I AB, NSI Fastigheter Holding II AB och Birsta Handelplats AB.

Bolaget har sålt dotterbolagen Björneborg 11 AB och NSI Invest Drottningsskeppet AB.

#### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	15 777 077	11 770 479	11 071 711	9 384 633
Resultat efter finansiella poster	19 327 980	6 002 318	192 043	4 828 867
Soliditet, %	53	53	67	66

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000		110 931 714
Disposition enl årsstämmobeslut			
Utdelning			-2 700 000
Årets resultat			18 742 203
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>		<b>126 973 917</b>

#### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 126 973 917, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	108 231 714
årets resultat	18 742 203
<b>Totalt</b>	<b>126 973 917</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	126 973 917
<b>Summa</b>	<b>126 973 917</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		15 777 077	11 770 479
Övriga rörelseintäkter		555 258	342 304
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>16 332 335</b>	<b>12 112 783</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-6 172 574	-3 645 304
Personalkostnader	2	-9 111 602	-7 698 890
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-814 184	-253 752
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 098 360</b>	<b>-11 597 946</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>233 975</b>	<b>514 837</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		20 290 695	6 131 159
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		750 531	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 947 221	-643 678
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>19 094 005</b>	<b>5 487 481</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>19 327 980</b>	<b>6 002 318</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner		-585 777	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-585 777</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>18 742 203</b>	<b>6 002 318</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>18 742 203</b>	<b>6 002 318</b>

2022072804758

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	14 100 466	14 320 212
Maskiner och andra tekniska anläggningar		1 704 000	495 000
Inventarier, verktyg och installationer	5	780 374	231 084
Summa materiella anläggningstillgångar		16 584 840	15 046 296
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	6	134 588 238	143 686 651
Fordringar hos koncernföretag	7	69 040 309	32 045 298
Andra långfristiga värdepappersinnehav		75 000	35 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		203 703 547	175 766 949
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>220 288 387</b>	<b>190 813 245</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		133 058	133 058
Övriga fordringar		348 880	406 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 900 055	19 163 168
Summa kortfristiga fordringar		18 381 993	19 702 272
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		10 227	54 066
Summa kassa och bank		10 227	54 066
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 392 220</b>	<b>19 756 338</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>238 680 607</b>	<b>210 569 583</b>

2022072804759

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		108 231 714	104 929 396
Årets resultat		18 742 203	6 002 318
Summa fritt eget kapital		126 973 917	110 931 714
<b>Summa eget kapital</b>		<b>127 023 917</b>	<b>110 981 714</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 508 482	2 010 082
Skulder till koncernföretag		96 820 563	88 362 962
Summa långfristiga skulder		100 329 045	90 373 044
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		473 172	258 432
Leverantörsskulder		700 618	194 299
Skatteskulder		10 130	76 670
Övriga skulder		7 381 677	5 016 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 762 048	3 668 875
Summa kortfristiga skulder		11 327 645	9 214 825
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>238 680 607</b>	<b>210 569 583</b>

2022072804760

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Not 2 Personal

#### Personal

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Medelantalet anställda	11	10
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>10</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	1 715 447	542 301
Räntekostnader, övriga	231 774	101 377
<b>Summa</b>	<b>1 947 221</b>	<b>643 678</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 221 325	15 221 325
	15 221 325	15 221 325
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-901 113	-681 366
-Årets avskrivning enligt plan	-219 746	-219 747
	-1 120 859	-901 113
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 100 466</b>	<b>14 320 212</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	447 344	281 310
-Nyanskaffningar	717 728	235 000
-Avyttringar och utrangeringar		-68 966
Vid årets slut	1 165 072	447 344
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-216 260	-204 086
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		21 831
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-168 438	-34 005
Vid årets slut	-384 698	-216 260
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>780 374</b>	<b>231 084</b>

## Not 6 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	149 486 651	
-Vid årets början		107 142 348
-Förvärv	9 115 790	34 744 303
-Avyttring	-22 414 203	-100 000
-Lämnade aktieägartillskott		7 700 000
-Lömnat aktieägartillskott	4 200 000	
Vid årets slut	140 388 238	149 486 651
Akkumulerade nedskrivningar:		-7 000 000
-Vid årets början	-5 800 000	-5 800 000
-Under året återförda nedskrivningar		7 000 000
Vid årets slut	-5 800 000	-5 800 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>134 588 238</b>	<b>143 686 651</b>

## Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 045 298	31 779 967
Årets lämnade lån	73 235 772	13 257 722
Årets Amorteringar	-36 240 761	-12 992 391
-Omklassificeringar		-53 438 948
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>69 040 309</b>	<b>-21 393 650</b>

## Not 8 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	1 322 413	1 091 307
	<b>1 322 413</b>	<b>1 091 307</b>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning		-
Andra Ställda säkerheter	183 191 349	101 074 022
<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	183 191 349	101 074 022
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>183 191 349</b>	<b>101 074 022</b>

### Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har sålt NSI Invest Trollhättan AB.

## Not 11 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning


## Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Underskrifter

Sundsvall 2022-06-30



Kristoffer Johansson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2022  
Grant Thornton Sweden AB



Niklas Elzes  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

2022072804764

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i NSI Invest AB  
Org.nr. 556926-7833

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSI Invest AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSI Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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.

### 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 NSI Invest 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 NSI Invest AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 NSI Invest 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 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, 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.

Sundsvall den 30 juni 2022

Grant Thornton Sweden AB



Niklas Elzes

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

R