

Årsredovisning

för

Nessen Förvaltnings AB

556041-3329

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-29.

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:

Johan Nessen, Styrelseledamot
2023-06-29

Styrelsen och verkställande direktören för Nessen Förvaltnings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består huvudsakligen i att förvalta bolagets och koncernens fastigheter. Bolaget äger fastigheten Värmland 8 på Lidingö. Nessen Förvaltnings AB är komplementär till och äger 59% av andelarna i Nessens Fastigheter KB (902003-7587). Under verksamhetsåret har omfattande renovering och ombyggnad skett av bolagets fastighet Värmland 8 på Lidingö på begäran av hyresgästen. Nytt långsiktigt hyresavtal har träffats.

Bolaget är dotterbolag till Åhs Kontorstjänst AB (556111-8810). Moderbolaget i den största koncernen som bolaget är dotterföretag till är Förvaltnings AB Två Enn (556061-5527) med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 172	2 509	2 486	2 418
Resultat efter finansiella poster	1 398	-2 807	1 659	1 181
Soliditet (%)	56	56	68	67

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	16 999 000	100 000	6 314 191	-2 807 024	21 106 167
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-2 807 024	2 807 024	0
Årets resultat					2 017 742	2 017 742
Belopp vid årets utgång	500 000	16 999 000	100 000	3 507 167	2 017 742	23 123 909

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 507 167
årets vinst	2 017 742
	5 524 909
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 524 909
	5 524 909

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 171 666	2 508 883
Övriga rörelseintäkter		1 374	3 177
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 173 040	2 512 060
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-877 326	-5 307 473
Personalkostnader	2	-642 001	-919 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-63 684	-45 922
Summa rörelsekostnader		-1 583 011	-6 273 307
Rörelseresultat		590 029	-3 761 247
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 009 656	1 099 652
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 943	-145 429
Summa finansiella poster		807 713	954 223
Resultat efter finansiella poster		1 397 742	-2 807 024
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		620 000	0
Summa bokslutsdispositioner		620 000	0
Resultat före skatt		2 017 742	-2 807 024
Årets resultat		2 017 742	-2 807 024

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	3 279 258	3 342 942
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Konst		19 607	19 607
Summa materiella anläggningstillgångar		3 298 865	3 362 549

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	5	20 747 691	19 738 035
Fordringar hos koncernföretag		6 782 000	6 782 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		52 505	52 505
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 582 196	26 572 540
Summa anläggningstillgångar		30 881 061	29 935 089

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		9 086 448	6 502 925
Övriga fordringar		359 705	392 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185 988	27 975
Summa kortfristiga fordringar		9 632 141	6 923 795

Kassa och bank

Kassa och bank	6	858 484	588 477
Summa kassa och bank		858 484	588 477
Summa omsättningstillgångar		10 490 625	7 512 272

SUMMA TILLGÅNGAR

41 371 686

37 447 361

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Uppskrivningsfond		16 999 000	16 999 000
Reservfond		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		17 599 000	17 599 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 507 167	6 314 191
Årets resultat		2 017 742	-2 807 024
Summa fritt eget kapital		5 524 909	3 507 167
Summa eget kapital		23 123 909	21 106 167
Långfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 705 105	5 044 924
Skulder till koncernföretag		5 372 910	4 172 011
Summa långfristiga skulder		13 078 015	9 216 935
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 123 668	6 157 517
Förskott från kunder		1 108 234	643 728
Leverantörsskulder		37 843	760
Övriga skulder		808 993	182 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8, 9, 10	-91 024	-139 754
Summa kortfristiga skulder		5 169 762	7 124 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 371 686	37 447 361

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	2	2

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 895 782	2 829 505
Inköp	0	1 066 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 895 782	3 895 782
Ingående avskrivningar	-552 840	-506 918
Årets avskrivningar	-63 684	-45 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-616 524	-552 840
Utgående redovisat värde	3 279 258	3 342 942

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 415	154 415
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 415	154 415
Ingående avskrivningar	-154 415	-154 415
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 415	-154 415
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 738 035	18 638 383
Andel av årets resultat	1 009 656	1 099 652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 747 691	19 738 035
Utgående redovisat värde	20 747 691	19 738 035

Not 6 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	300 000	300 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än 5 år	8 960 433	9 481 661
	8 960 433	9 481 661

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	400 000	400 000
Fastighetsinteckning	11 553 500	11 553 500
	11 953 500	11 953 500

Not 9 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	66 984 216	67 601 022
	66 984 216	67 601 022

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Namn	Org.nr	Säte
Åhs Kontorstjänst AB	556111-8810	Stockholm

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm 2023-06-28

Johan Nessen
Johan Nessen
Verkställande direktör

Eva Nessen
Eva Nessen

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-29

Christian Törnquist
Christian Törnquist
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nessen Förvaltnings AB

Org.nr 556041-3329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nessen Förvaltnings AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nessen Förvaltnings 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.

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 Nessen Förvaltnings 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 lämpligt, 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.

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 Nessen Förvaltnings AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Nessen Förvaltnings 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 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.

Stockholm 2023-06-29

Christian Törnquist
Christian Törnquist
Auktoriserad revisor