

**Årsredovisning**  
för  
**NITCUS Fastighetsförvaltning AB**  
559310-4978

Räkenskapsåret  
2024-05-01 - 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.  
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:**

Jenny Mateluna Magee, Styrelseledamot  
2025-06-30

Styrelsen för NITCUS Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2024-12-31.

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

Verksamhetens omfattning består i att äga och förvalta fastigheter samt aktier. Företaget har sitt säte i Vellinge.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b> (8 mån)	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b> (13 mån)
Nettoomsättning	678	1 342	1 018	1 018
Resultat efter finansiella poster	-1 206	147	1	622
Soliditet (%)	0,3	1,6	0,4	0,5

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	14 776	115 816	<b>155 592</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		115 816	-115 816	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		1 076 000		<b>1 076 000</b>
Årets resultat			-1 205 768	<b>-1 205 768</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>1 206 592</b>	<b>-1 205 768</b>	<b>25 824</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 076 000 kr (y).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 206 592
årets förlust	-1 205 768
	<b>824</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	824
	<b>824</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-05-01 -2024-12-31 (8 mån)	2023-05-01 -2024-04-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		678 439	1 341 658
Övriga rörelseintäkter		0	2 375
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>678 439</b>	<b>1 344 033</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 417 398	-409 479
Personalkostnader	2	0	-51 939
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-130 226	-191 278
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 547 624</b>	<b>-652 696</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-869 185</b>	<b>691 337</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 606	-544 442
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-336 583</b>	<b>-544 247</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 205 768</b>	<b>147 090</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 205 768</b>	<b>147 090</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-31 274
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 205 768</b>	<b>115 816</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2024-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	8 327 375	8 448 791
Inventarier, verktyg och installationer	4	103 678	31 296
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	499 443
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 431 053</b>	<b>8 979 530</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 431 053</b>	<b>8 979 530</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		826 000	450 000
Övriga fordringar		50 622	1 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 313	387 801
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>882 935</b>	<b>839 631</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		318 296	29 972
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>318 296</b>	<b>29 972</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 201 231</b>	<b>869 603</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 632 284</b>	<b>9 849 133</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2024-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 206 592	14 776
Årets resultat		-1 205 768	115 816
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>824</b>	<b>130 592</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 824</b>	<b>155 592</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	8 190 000	8 430 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 190 000</b>	<b>8 430 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		360 000	360 000
Leverantörsskulder		86 231	6 250
Skatteskulder		0	26 497
Övriga skulder		690 814	659 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		279 415	211 110
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 416 460</b>	<b>1 263 541</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 632 284</b>	<b>9 849 133</b>

## 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	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024-05-01 -2024-12-31	2023-05-01 -2024-04-30
Medelantalet anställda	0	0

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	8 957 091	8 957 091
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 957 091</b>	<b>8 957 091</b>
Ingående avskrivningar	-508 300	-326 182
Årets avskrivningar	-121 416	-182 118
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-629 716</b>	<b>-508 300</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 327 375</b>	<b>8 448 791</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	45 799	45 799
Inköp	81 192	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>126 991</b>	<b>45 799</b>
Ingående avskrivningar	-14 503	-5 343
Årets avskrivningar	-8 810	-9 160
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 313</b>	<b>-14 503</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 678</b>	<b>31 296</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2024-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	499 443	0
Inköp	537 880	499 443
i år kostnadsförts	-1 037 323	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>499 443</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>499 443</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2024-04-30</b>
Förfaller senare än 5 år	6 750 000	6 990 000
	<b>6 750 000</b>	<b>6 990 000</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2024-04-30</b>
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

**Not Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är helägt dotterbolag till MARERI Förvaltning AB, säte Helsingborg.

Vellinge 2025-06-29

*Jenny Mateluna Magee*  
Jenny Mateluna Magee

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-29

*Jesper Ahlkvist*  
Jesper Ahlkvist  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i NITCUS Fastighetsförvaltning AB, org.nr 559310-4978

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för NITCUS Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2024-05-01 -- 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NITCUS Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 NITCUS Fastighetsförvaltning 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 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*

Mina 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 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. 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för NITCUS Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2024-05-01 -- 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till NITCUS Fastighetsförvaltning 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 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*

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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 räkenskaperna. 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.

Lund  
2025-06-29

*Jesper Ahlkvist*  
Jesper Ahlkvist  
Auktoriserad revisor