

NSS Real Estate AB
Org nr 556974-3833

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

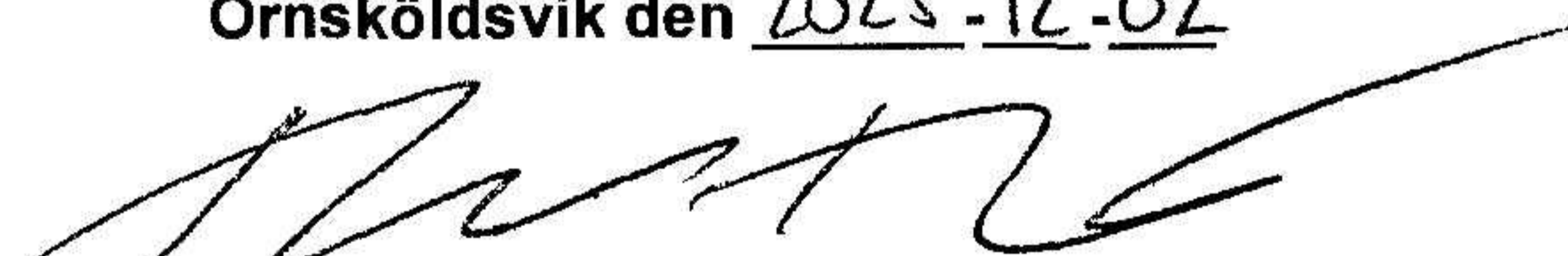
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	8

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 årsstämman den 2025-12-02

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Örnsköldsvik den 2025-12-02



Daniel Fahlgren

NSS Real Estate AB
Org nr 556974-3833

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

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.

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 2023-07-01	1 000 000	2 494 240	1 896 355	5 390 595
Förändring uppskrivningsfond		-43 680	43 680	-
Årets resultat			345 416	345 416
Eget kapital 2025-06-30	1 000 000	2 450 560	2 285 451	5 736 011

Aktiekapitalet består av 10.000 aktier.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under räkenskapsåret har ÅSRODA Aktiebolag anskaffats, innefattande 2 st hyresfastigheter.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Nettoomsättning	tkr	9 862	9 379	8 798	8 132	7 820
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 108	137	854	1 683	1 138
Balansomslutning	tkr	78 157	69 909	67 345	65 137	63 889
Antal anställda	st	2	2	2	2	2
Soliditet	%	7,3	7,7	8,5	8,8	10,2
Avkastning på totalt kapital	%	4,5	4,4	4,1	3,7	3,0
Avkastning på eget kapital	%	19,3	2,5	15,0	29,0	17,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		1 940 035
Årets resultat		345 416
	kronor	<u>2 285 451</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		<u>2 285 451</u>
	kronor	<u>2 285 451</u>

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Nettoomsättning		9 861 892	9 379 371
Övriga rörelseintäkter		304 529	173 876
		<u>10 166 421</u>	<u>9 553 247</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-4 260 805	-4 320 755
Personalkostnader	2	-1 675 491	-1 444 081
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-905 648	-860 100
		<u>-6 841 944</u>	<u>-6 624 936</u>
Summa rörelsens kostnader			
		-6 841 944	-6 624 936
Rörelseresultat		3 324 477	2 928 311
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194 143	173 976
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 410 808	-2 965 407
		<u>-2 216 665</u>	<u>-2 791 431</u>
Summa resultat från finansiella poster			
		-2 216 665	-2 791 431
Resultat efter finansiella poster		1 107 812	136 880
Bokslutsdispositioner	3	-	205 176
Uppskjuten skatt		-762 396	-223 889
		<u>345 416</u>	<u>118 167</u>
Årets vinst			
		345 416	118 167

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	4	283 253	327 704
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	55 447 970	52 335 270
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-	3 333
Inventarier, verktyg och installationer	7	560 142	3 125
		<u>56 008 112</u>	<u>52 341 728</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	8	11 029 030	7 326 927
Fordringar hos koncernföretag	9	3 575 000	3 175 000
		<u>14 604 030</u>	<u>10 501 927</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>70 895 395</u>	<u>63 171 359</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 877 642	1 704 250
Övriga kortfristiga fordringar		84 370	58 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		515 831	406 602
		<u>2 477 843</u>	<u>2 169 254</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>4 783 542</u>	<u>4 568 381</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 261 385</u>	<u>6 737 635</u>
Summa tillgångar		<u>78 156 780</u>	<u>69 908 994</u>

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond	10	2 450 560	2 494 240
		<u>3 450 560</u>	<u>3 494 240</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		1 940 035	1 778 188
Årets vinst		345 416	118 167
		<u>2 285 451</u>	<u>1 896 355</u>
Summa eget kapital		<u>5 736 011</u>	<u>5 390 595</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	11	5 814 350	5 051 954
Summa avsättningar		<u>5 814 350</u>	<u>5 051 954</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	61 491 941	55 000 778
Summa långfristiga skulder		<u>61 491 941</u>	<u>55 000 778</u>

2025120307594

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
Kortfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		1 618 920	1 385 516
Förskott från kunder		-	77
Leverantörsskulder		387 973	314 502
Skatteskulder		18 482	2 127
Övriga kortfristiga skulder		70 451	55 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 018 652	2 708 328
Summa kortfristiga skulder		<u>5 114 478</u>	<u>4 465 667</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>78 156 780</u>	<u>69 908 994</u>

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 koncernvärdemetoden

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, uträngas 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 överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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).

2025120307598

Not 2 Personal

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Medelantalet anställda		
Män	2	2
	—	—
Totalt	<u>2</u>	<u>2</u>

Not 3 Bokslutsdispositioner

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	178 176
Förändring av periodiseringsfond	-	372 000
Lämnade koncernbidrag	-	<u>-345 000</u>
Summa	<u>0</u>	<u>205 176</u>

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

	2024-07-01 <u>-2025-06-30</u>	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	444 500	444 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444 500	444 500
Ingående avskrivningar	-116 796	-72 345
Årets avskrivningar	<u>-44 451</u>	<u>-44 451</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-161 247	-116 796
Utgående restvärde enligt plan	<u>283 253</u>	<u>327 704</u>

Not 5 Byggnader och mark

	2024-07-01 <u>-2025-06-30</u>	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	55 266 006	54 562 524
Inköp	<u>3 958 581</u>	<u>703 482</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 224 587	55 266 006
Ingående avskrivningar	-5 424 976	-4 675 507
Årets avskrivningar	<u>-802 201</u>	<u>-749 469</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 227 177	-5 424 976
Ingående uppskrivningar	2 494 240	2 537 920
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	<u>-43 680</u>	<u>-43 680</u>
Utgående uppskrivningar	2 450 560	2 494 240
Utgående restvärde enligt plan	<u>55 447 970</u>	<u>52 335 270</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	46 336 906	43 233 172
Bokfört värde mark i Sverige	9 111 064	9 102 098

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Årets förändringar	_____	_____
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Ingående avskrivningar	-96 667	-76 667
Årets förändringar	_____	_____
-Avskrivningar	-3 333	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 000	-96 667
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>3 333</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	25 000	155 191
Årets förändringar	_____	_____
-Inköp	569 000	-
-Försäljningar och utrangeringar	-	-130 191
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	594 000	25 000
Årets förändringar	_____	_____
Ingående avskrivningar	-21 875	-149 566
-Försäljningar och utrangeringar	-	130 191
-Avskrivningar	-11 983	-2 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 858	-21 875
Utgående restvärde enligt plan	<u>560 142</u>	<u>3 125</u>

Not 8 Andelar i koncernföretag

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	7 326 927	7 326 927
Tillkommande fordringar	3 702 103	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 029 030	7 326 927

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 175 000	1 120 000
- Tillkommande fordringar	400 000	2 400 000
- Avgående fordringar	-	-345 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 575 000	3 175 000
Utgående redovisat värde	<u>3 575 000</u>	<u>3 175 000</u>

Not 10 Uppskrivningsfond

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Ingående saldo	2 494 240	2 537 920
Övrig överföring till fritt eget kapital	-43 680	-43 680
Utgående saldo	<u>2 450 560</u>	<u>2 494 240</u>

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

Not 11 Uppskjuten skatt

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
<p>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</p> <p>uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter</p>	<p>5 814 350</p> <hr/> <p>5 814 350</p>	<p>5 051 954</p> <hr/> <p>5 051 954</p>

Not 12 Upplåning

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	61 491 941	55 000 778
Summa	61 491 941	55 000 778
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	1 618 920	1 385 516
Summa	1 618 920	1 385 516
Summa räntebärande skulder	<u>63 110 861</u>	<u>56 386 294</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	55 016 261	49 445 539
Summa	<u>55 016 261</u>	<u>49 445 539</u>

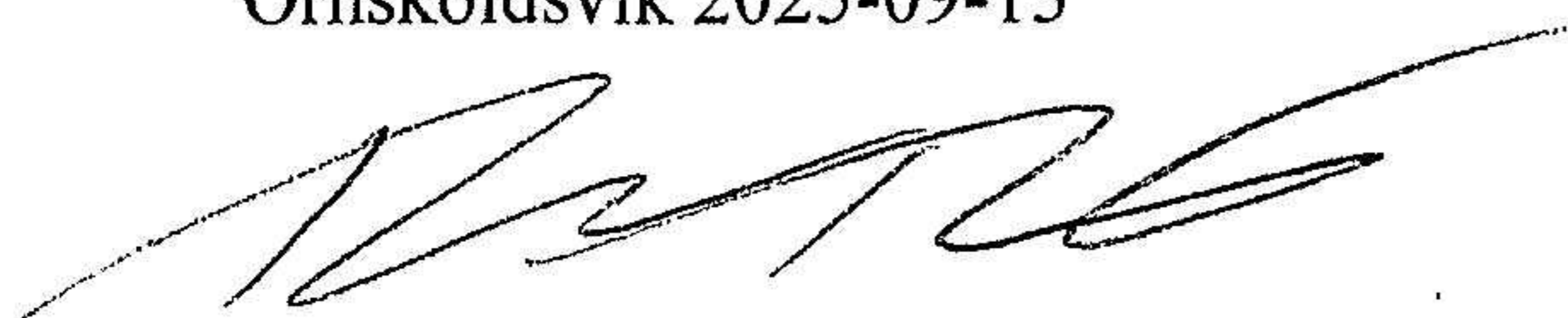
Not 13 Ställda säkerheter

2025120307603

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	65 550 700	60 035 600
	<u>65 550 700</u>	<u>60 035 600</u>

Generellt borgensåtagande för Nätrahusen AB

Örnsköldsvik 2025-09-13



Daniel Fahlgren
Styrelseordförande

2025-09-13



Tomas Noren
VD

2025-09-13

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-12-02



Joakim Grundin
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2025120307604

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 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 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

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 2024-07-01 - 2025-06-30 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Örnsköldsvik den 2 december 2025

Joakim Grundin
Auktoriserad Revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

2025120307605