

**Årsredovisning**  
för  
**NCC Property Åttiofem AB**  
559217-4733

Räkenskapsåret

2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i NCC Property Åttiofem AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 23 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Solna 2023-06-21



Anna-Maria Hammarlund

**Årsredovisning**  
för  
**NCC Property Attiofem AB**

559217-4733

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för NCC Property Åttiofem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska bedriva handel med samt förädla, bebygga och förvalta fastigheter samt driva annan därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Solna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 26 oktober 2022 förvärvade bolaget fastigheten Solna Vågrummet 1.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt bolag till NCC Fastigheter Tio AB, org.nr 559217-4709 med säte i Solna.

Jämfört med föregående år har ingen förändring skett i ägarförhållandet.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	1	1	52
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1	-1	0
Årets resultat			-8	-8
Belopp vid årets utgång	50	2	-8	44

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 580
årets förlust	-7 647
	-6 067
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 067
	-6 067

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		254	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>254</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>254</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	0	1
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-8	0
		<b>-5</b>	<b>1</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>249</b>	<b>1</b>
Bokslutsdispositioner	6	-257	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8</b>	<b>1</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8</b>	<b>1</b>



## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

7

0

52

0

52

**Summa anläggningstillgångar**

0

52

#### Omsättningstillgångar

Exploateringsfastigheter

8

8 400

0

8 400

0

**Summa omsättningstillgångar**

8 400

0

**SUMMA TILLGÅNGAR**

8 400

52



## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

2

1

Årets resultat

-8

1

-6

2

**Summa eget kapital**

**44**

**52**

#### Långfristiga skulder

9

Skulder till koncernföretag

8 356

0

**Summa långfristiga skulder**

**8 356**

**0**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**8 400**

**52**



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet 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 överförts och bolaget 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.

#### 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.

## Varulager

### Omsättningsfastigheter

I anskaffningsvärdet för omsättningsfastigheter ingår förvärvskostnader, projekteringskostnader samt produktionskostnader för ny-, till- eller ombyggnad. Omsättningsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (bedömt marknadsvärde enligt årlig intern värdering).

Exploateringsfastigheter är bolagets innehav av mark- och byggrätter för framtida fastighetsutveckling och försäljning. En fastighet med uthyrda byggnader rubriceras som exploateringsfastighet om avsikten är att befintlig byggnad ska rivas eller byggas om.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0

### Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Ränteintäkter koncernföretag	0	1
	<b>0</b>	<b>1</b>

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	3	0
	<b>3</b>	<b>0</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-8	0
	<b>-8</b>	<b>0</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-257	0
	-257	0

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52	51
Tillkommande fordringar	0	1
Avgående fordringar	-52	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>52</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>52</b>

**Not 8 Exploateringsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	8 400	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 400</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 400</b>	<b>0</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Solna den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**

Petra Krüger  
Ordförande

Anna-Maria Hammarlund

Vår revisionsberättelse har lämnats samma dag som min elektroniska underskrift

PricewaterhouseCoopers AB

Valentyn Zhuravel  
Auktoriserad revisor

# Verification

Transaction 09222115557492238082

## Document

2308 Prop 85, 559217-4733 ÅR 2022  
Main document  
9 pages  
*Initiated on 2023-05-10 08:34:11 CEST (+0200) by NCC  
Digital Signature Tool (NDST)  
Finalised on 2023-05-12 16:20:43 CEST (+0200)*

## Initiator

NCC Digital Signature Tool (NDST)  
NCC  
*noreply@ncc.se*

## Signing parties

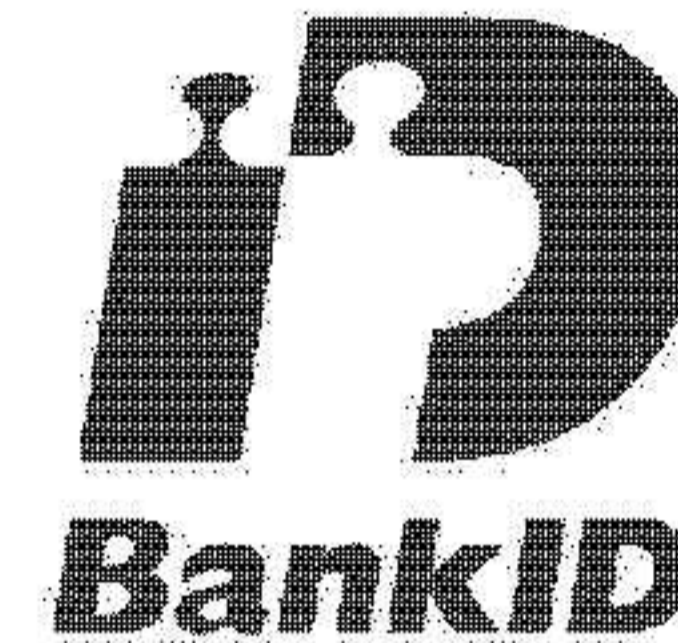
Petra Krüger (PK)  
NCC  
*petra.kruger@ncc.se*  
+46705126956



---

*The name returned by Swedish BankID was "PETRA  
KRÜGER"  
Signed 2023-05-10 17:16:36 CEST (+0200)*

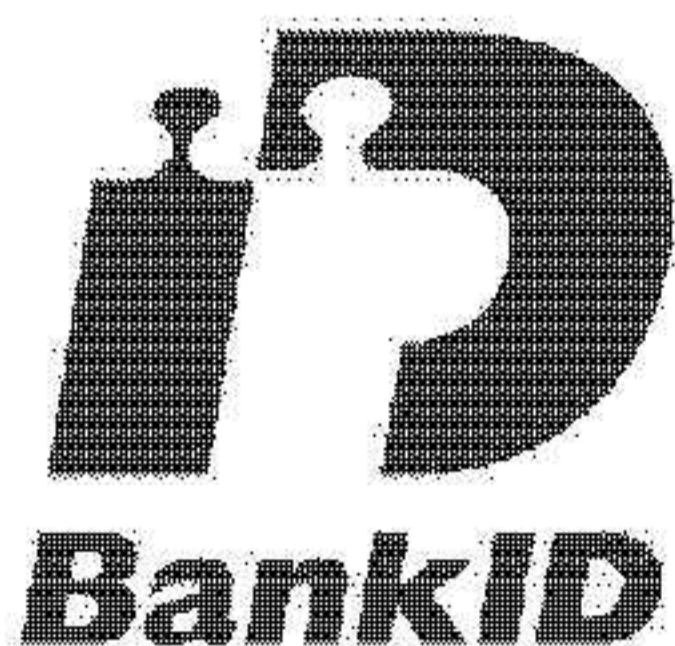
Anna-Maria Hammarlund (AH)  
NCC  
*anna-maria.hammarlund@ncc.se*  
+46703893792



---

*The name returned by Swedish BankID was "Anna-Maria  
Hammarlund"  
Signed 2023-05-10 16:21:26 CEST (+0200)*

Valentyn Zhuravel (VZ)  
PricewaterhouseCoopers AB  
*valentin.x.zhuravel@pwc.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "VALENTYN  
ZHURAVEL"  
Signed 2023-05-12 16:20:43 CEST (+0200)*



# Verification

Transaction 09222115557492238082

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NCC Property Åttiofem AB, org.nr 559217-4733

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NCC Property Åttiofem AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NCC Property Åttiofem 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 för NCC Property Åttiofem 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 NCC Property Åttiofem 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 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 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 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 förvaltning för NCC Property Åttiofem AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NCC Property Åttiofem 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
- 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 revisionsssed 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Valentyn Zhuravel  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-12 14:20:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: VALENTYN ZHURAVEL

Datum

Valentyn Zhuravel

Director

Leveranskanal: E-post