

**Årsredovisning för**  
**NS Real Estate Sweden AB**

559322-0436

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	7

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-28. 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**

John Olsson  
Styrelseledamot

2023-06-28

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NS Real Estate Sweden AB, 559322-0436, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Piteå bedriver fastighetsförvaltning, handel med och förvaltning av värdepapper.

Omsättningen har ökat för att det kommit till mera hyresgäster.

#### Flerårsöversikt

	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	674 065	337 938
Resultat efter finansiella poster	146 226	55 306
Soliditet %	25,3	23,7

#### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 000		1 164 386
Balanseras i ny räkning		1 164 386	-1 164 386
Årets resultat			86 090
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>1 164 386</b>	<b>86 090</b>

#### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr 2022-01-01 - 2022-12-31
Balanserat resultat	1 164 386
Årets resultat	86 090
<b>Summa</b>	<b>1 250 476</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

	2022-01-01 - 2022-12-31
Balanseras i ny räkning	1 250 476
<b>Summa</b>	<b>1 250 476</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-06-11 - 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		674 065	337 938
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>674 065</b>	<b>337 938</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-350 346	-188 447
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-106 484	-56 305
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-456 830</b>	<b>-244 752</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>217 235</b>	<b>93 186</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		312	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 321	-37 905
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 009</b>	<b>-37 880</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>146 226</b>	<b>55 306</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	1 900 000
Förändring av periodiseringsfonder		-37 167	-488 826
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-37 167</b>	<b>1 411 174</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>109 059</b>	<b>1 466 480</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-22 969	-302 094
<b>Årets resultat</b>		<b>86 090</b>	<b>1 164 386</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	6 251 914	6 358 398
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 251 914</b>	<b>6 358 398</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 251 914</b>	<b>6 358 398</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		26 969	33 430
Fordringar hos koncernföretag		300 000	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>326 969</b>	<b>33 430</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		102 503	264 293
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>102 503</b>	<b>264 293</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>429 472</b>	<b>297 723</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 681 386</b>	<b>6 656 121</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 164 386	0
Årets resultat		86 090	1 164 386
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 250 476</b>	<b>1 164 386</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 275 476</b>	<b>1 189 386</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		525 993	488 826
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>525 993</b>	<b>488 826</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>4</b>		
<b>Summa avsättningar</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<b>3</b>	4 324 220	4 439 532
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 324 220</b>	<b>4 439 532</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		115 312	115 312
Leverantörsskulder		19 251	17 324
Skatteskulder		325 063	302 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 071	103 647
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>555 697</b>	<b>538 377</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 681 386</b>	<b>6 656 121</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Avskrivning

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

### Materiella anläggningstillgångar

<i>Följande avskrivningstider tillämpas:</i>	<i>År</i>
Byggnader	50

### Not 2 Byggnader och mark

	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-06-11 - 2021-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	6 414 703	
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp		6 414 703
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>6 414 703</b>	<b>6 414 703</b>
Ingående avskrivningar	-56 305	
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-106 484	-56 305
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-162 789</b>	<b>-56 305</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 251 914</b>	<b>6 358 398</b>

### Not 3 Långfristiga skulder

	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-06-11 - 2021-12-31</i>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	3 862 972	3 978 284

## Not 4 Ställda säkerheter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-06-11 - 2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 612 500	4 612 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 612 500</b>	<b>4 612 500</b>

## Underskrifter

Piteå

Emil Grahn 2023-06-27  
Emil Grahn Datum  
Styrelseledamot

John Olsson 2023-06-27  
John Olsson Datum  
Styrelseordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-27

Carola Lundgren  
Carola Lundgren  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NS Real Estate Sweden AB  
Org.nr 559322-0436

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för NS Real Estate Sweden AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NS Real Estate Sweden ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 NS Real Estate Sweden 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 NS Real Estate Sweden AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 NS Real Estate Sweden 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 tryggt 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 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.

Piteå 2023-06-27



*Carola Lundgren*

---

Carola Lundgren  
Godkänd revisor, medlem i FAR

NS Real Estate Sweden AB, Org.nr 559322-0436