

Årsredovisning

för

Möller Fastigheter Navaren 9 AB

559284-4848

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Möller Fastigheter Navaren 9 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2023-05-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uppsala



Andreas Jul Røsjø

Årsredovisning
för
Möller Fastigheter Navaren 9 AB
559284-4848
Räkenskapsåret
2022

Styrelsen och verkställande direktören för Möller Fastigheter Navaren 9 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

Information om verksamheten

Möller Fastigheter Navaren 9 AB äger och förvaltar fastigheter med lokalisering i Eskilstuna, den huvudsakliga inriktningen är att tillgodose de önskemål och krav som ställs inom respektive hyresgästs verksamhetsområde.

Företaget har sitt säte i Uppsala.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har byggprojektet som pågått sedan 2021 färdigställts och hela anläggningen är aktiverad och i bruk.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Möller Fastigheter Sverige AB, org nr 559272-9619 som tillhör Møller Eiendom Sverige AS, org nr 996 975 754 med säte i Oslo, Norge, som i sin tur är dotterbolag till Møller Eiendom Holding AS, org nr 997 077 857 med säte i Oslo, Norge.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2020/21
Nettoomsättning	7 370	4 624
Resultat efter finansiella poster	-4 519	2 957
Balansomslutning	153 446	99 019
Soliditet (%)	3,9	1,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000		1 070 680	1 095 680
Disposition enligt beslut av årsstämman:		1 070 680	-1 070 680	0
Årets resultat			4 820 236	4 820 236
Belopp vid årets utgång	25 000	1 070 680	4 820 236	5 915 916

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 070 680
årets vinst	4 820 236
	5 890 916

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	5 000 000
i ny räkning överföres	890 916
	5 890 916

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

2025052407323

2023052407324

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2020-11-20 -2021-12-31 (14 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		7 369 977 7 369 977	4 624 082 4 624 082
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 570 965	-817 444
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 631 626	-496 379
		-10 202 591	-1 313 823
Rörelseresultat		-2 832 614	3 310 259
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		850	2 195
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 686 928	-355 373
		-1 686 078	-353 178
Resultat efter finansiella poster		-4 518 692	2 957 081
Bokslutsdispositioner		11 262 000	-1 593 896
Resultat före skatt		6 743 308	1 363 185
Skatt på årets resultat		-1 923 072	-292 505
Årets resultat		4 820 236	1 070 680

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 3 132 767 733 38 780 506

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar 4 36 912 49 446 618

132 804 645 88 227 124

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran 3 834 924 20 198

3 834 924 20 198

Summa anläggningstillgångar 136 639 569 88 247 322

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 3 736 683 0

Fordringar hos koncernföretag 9 532 630 0

Aktuella skattefordringar 3 232 776 3 017 630

Övriga fordringar 143 7 745 089

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 304 020 8 529

16 806 252 10 771 248

Summa omsättningstillgångar 16 806 252 10 771 248

SUMMA TILLGÅNGAR

153 445 821 99 018 570

2023052407325

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 070 680

1 070 680

Årets resultat

4 820 236

0

5 890 916

1 070 680

Summa eget kapital

5 915 916

1 095 680

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

5 802 522

0

Summa avsättningar

5 802 522

0

Långfristiga skulder

5

Skulder till koncernföretag

134 792 390

91 869 858

Summa långfristiga skulder

134 792 390

91 869 858

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 506 538

2 882 335

Skulder till koncernföretag

414 111

3 145 696

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 014 344

25 001

Summa kortfristiga skulder

6 934 993

6 053 032

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

153 445 821

99 018 570

Noter

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Markinventarier	20-50 år
Byggnader	25-50 år
VVS	15-30 år
El	20-30 år
Tele och System	15-20 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

balansomslutning.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2020-11-20 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	1 679 156	338 045
Övriga räntekostnader	7 772	17 328
	1 686 928	355 373

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 276 885	0
Inköp	0	14 122 235
Försäljningar/utrangeringar	-5 028 000	0
Omklassificeringar	100 618 954	25 154 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 867 839	39 276 885
Ingående avskrivningar	-496 379	0
Försäljningar/utrangeringar	472 349	0
Årets avskrivningar	-2 076 075	-496 379
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 100 105	-496 379
Utgående redovisat värde	132 767 734	38 780 506
Bokfört värde byggnader	129 546 030	35 558 903
Bokfört värde mark	3 221 603	3 221 603
	132 767 633	38 780 506

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 446 618	0
Inköp	53 989 162	74 601 268
Försäljningar/utrangeringar	-2 780 014	0
Omklassificeringar	-100 618 854	-25 154 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 912	49 446 618
Utgående redovisat värde	36 912	49 446 618

Omklassificering gäller aktivering av byggnationskostnader och bygglåneränta för VW-hall och skadecenter. Av beloppet rör 1 221 613kr aktiverade bygglåneräntor

2023052407529

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	134 792 390	91 869 858
	134 792 390	91 869 858

Bolaget har en långsiktig kassakredit utan limit där Møller Eiendom Holding AS står som ägare och administratör av den svenska koncernkontoordningen i Nordea Sverige. Bolaget har inget garantiansvar utanför Nordea utöver att eventuellt inestående belopp på bankkontot står som säkerhet för övriga bolags negativa saldon inom koncernkontoordningen.

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

Fastigheten i Möller Fastigheter Navaren 9 AB är ställda som säkerhet för ett lån om 1 230 MNOK till Møller Eiendom Holding AS som förfaller 2024-12-12.

202305240730

Uppsala den dag som framgår av vår digitala signatur

Andreas Jul Røsjø
Ordförande

Kent Lövestedt

Dagny Stensgård Wik

Øyvind Hartveit
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur,

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Kylberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-27 14:30:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS KYLBERG

Datum

Lars Kylberg
Partner

Leveranskanal: E-post

MÖLLER FASTIGHETER NAVAREN 9 AB 559284-4848 Sverige

Signerat med Norskt BankID (AdES)

2023-04-26 15:39:33 UTC

Namn returnerat från Norskt BankID (AdES): Andreas Jul Røsjø

Datum

Andreas Jul Røsjø
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Norskt BankID (AdES)

2023-04-26 15:09:58 UTC

Namn returnerat från Norskt BankID (AdES): Dagny Stensgård Wik

Datum

Dagny Stensgård Wik

Leveranskanal: E-post

Signerat med Norskt BankID (AdES)

2023-04-26 14:52:25 UTC

Namn returnerat från Norskt BankID (AdES): Øyvind Hartveit

Datum

Øyvind Hartveit
Verkställande Direktör

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-26 15:27:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Åke Lövestedt

Datum

Kent Lovestedt

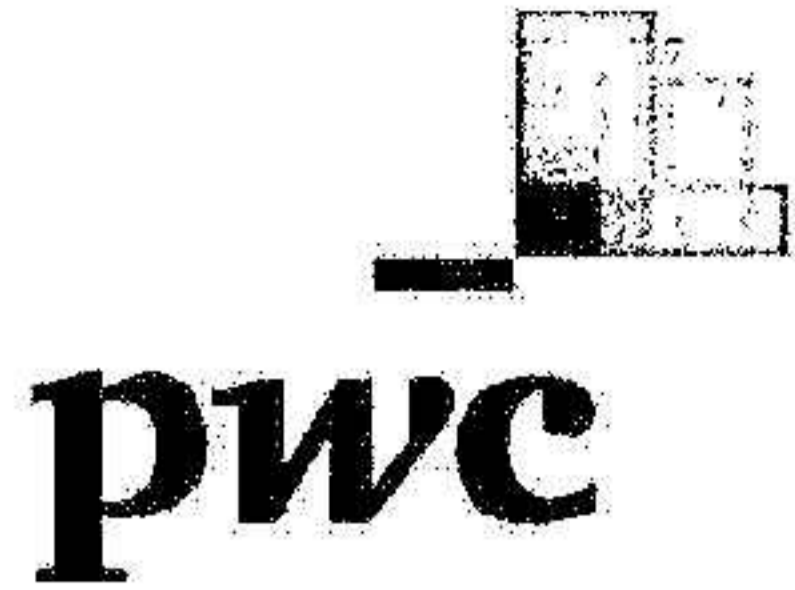
Leveranskanal: E-post

Granskare

Charlotta Engström

Leveranskanal: E-post

2023052407331



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Möller Fastigheter Navaren 9 AB, org.nr 559284-4848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Möller Fastigheter Navaren 9 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Möller Fastigheter Navaren 9 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 Möller Fastigheter Navaren 9 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Möller Fastigheter Navaren 9 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

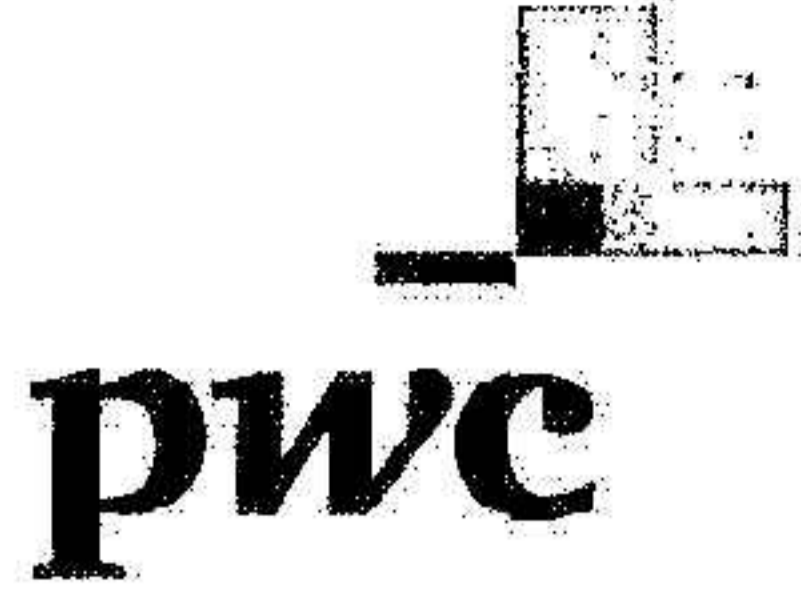
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning 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 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

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 revisionsssed 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/revisorsansvar. 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 och verkställande direktörens förvaltning för Möller Fastigheter Navaren 9 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Möller Fastigheter Navaren 9 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 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. Den 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
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår digitala signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Kylberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-27 14:29:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS KYLBERG

Datum

Lars Kylberg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025052407554