

Årsredovisning
för
NS Real Estate Sweden AB
559322-0436

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-11-30

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-25.
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:

Emil Yletyinen, Styrelseledamot
2026-04-14

Styrelsen för NS Real Estate Sweden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-11-30.

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

Bolaget skall bedriva fastighetsförvaltning, bedriva handel med och förvaltning av värdepapper jämte därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Boden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har nya ägare tagit över och räkenskapsåret har justerats och därmed är årets räkenskapsår 11 månader långt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
	(11 mån)			
Nettoomsättning	833	856	767	674
Resultat efter finansiella poster	-303	-454	-169	146
Soliditet (%)	12,7	17,4	21,4	25,3

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	1 311 100	-178 285	1 157 815
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-178 285	178 285	0
Årets resultat			-127 644	-127 644
Belopp vid årets utgång	25 000	1 132 815	-127 644	1 030 171

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 132 815
årets förlust	-127 644
	1 005 171
disponeras så att i ny räkning överföres	1 005 171
	1 005 171

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

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-11-30
(11 mån)

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	833 108	855 868
Övriga rörelseintäkter	3 512	240
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	836 620	856 108

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-934 831	-1 062 642
Personalkostnader	-18 018	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-100 406	-109 595
Summa rörelsekostnader	-1 053 255	-1 172 237
Rörelseresultat	-216 635	-316 129

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	989	1 612
Räntekostnader och liknande resultatposter	-86 998	-139 761
Summa finansiella poster	-86 009	-138 149
Resultat efter finansiella poster	-302 644	-454 278

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag	175 000	0
Förändring av periodiseringsfonder	0	275 993
Summa bokslutsdispositioner	175 000	275 993
Resultat före skatt	-127 644	-178 285

Årets resultat

-127 644 **-178 285**

Balansräkning	Not	2025-11-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	6 090 663	6 191 069
Summa materiella anläggningstillgångar		6 090 663	6 191 069
Summa anläggningstillgångar		6 090 663	6 191 069
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 202	39 083
Fordringar hos koncernföretag		175 000	0
Övriga fordringar		117 159	111 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 645	13 732
Summa kortfristiga fordringar		343 006	164 657
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		491 719	293 700
Summa kassa och bank		491 719	293 700
Summa omsättningstillgångar		834 725	458 357
SUMMA TILLGÅNGAR		6 925 388	6 649 426

Balansräkning	Not	2025-11-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 132 815	1 311 100
Årets resultat		-127 644	-178 285
Summa fritt eget kapital		1 005 171	1 132 815
Summa eget kapital		1 030 171	1 157 815
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	4 964 443	5 118 466
Summa långfristiga skulder		4 964 443	5 118 466
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		205 364	205 364
Leverantörsskulder		27 961	23 234
Skulder till koncernföretag		500 000	0
Skatteskulder		32 778	15 774
Övriga skulder		7 584	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 087	128 773
Summa kortfristiga skulder		930 774	373 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 925 388	6 649 426

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 50 år

Not Ställda säkerheter

	2025-11-30	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 550 000	5 550 000
	5 550 000	5 550 000

Not 2 Byggnader och mark

	2025-11-30	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 570 222	6 457 103
Inköp	0	113 119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 570 222	6 570 222
Ingående avskrivningar	-379 153	-269 558
Årets avskrivningar	-100 406	-109 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-479 559	-379 153
Utgående redovisat värde	6 090 663	6 191 069

Not 3 Långfristiga skulder

	2025-11-30	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 294 187	4 397 810
	4 294 187	4 397 810

Not Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Daniel Svensson, Digikeeper Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i SRF-konsulterna.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25

Emil Yletyinen
Emil Yletyinen
Ordförande
2026-03-25

Jimmy Andersson
Jimmy Andersson
2026-03-25

Tobias Björk
Tobias Björk
2026-03-25

David Mikaelsson
David Mikaelsson
2026-03-25

Linus Ölund
Linus Ölund
2026-03-25

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-25

Daniel Olofsson
Daniel Olofsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för NS Real Estate Ssweden AB för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-11-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NS Real Estate Ssweden ABs finansiella ställning per den 2025-11-30 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 Ssweden 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024-01-01 - 2024-12-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-02-13 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Ssweden AB för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-11-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Ssweden 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 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 2026-03-25

Daniel Olofsson

Daniel Olofsson
Auktoriserad revisor