

**Årsredovisning**  
för  
**NCC Property Sjuttioåtta AB**  
559080-4125

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-11.  
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:**

Anna-Maria Hammarlund, Styrelseledamot  
2025-06-25

Styrelsen för NCC Property Sjuttioåtta AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Bolaget är ägare till fastigheten Trafikflyget 12 och har under året fortsatt utvecklingen av projektet Hangar 5. Projektet blev färdigställt under år 2024.

### Ägarförhållanden

Företaget är helägt dotterföretag till NCC Fastigheter Åtta AB, org.nr 559132-0360 med säte i Solna. NCC Fastigheter Åtta AB ingår i en koncern där NCC AB (publ.), org.nr 556034-5174 med säte i Solna, är moderföretag.

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	63 769	-52 830	10 989
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-52 830	52 830	0
Erhållna aktieägartillskott		49 000		49 000
Årets resultat			-48 049	-48 049
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>59 939</b>	<b>-48 049</b>	<b>11 941</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	59 939 464
årets förlust	-48 048 739
	<b>11 890 725</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	11 890 725
	<b>11 890 725</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		62 075	49 448
Kostnad för produktion och förvaltning		-36 006	-8 456
<b>Bruttoresultat</b>		<b>26 069</b>	<b>40 992</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>26 069</b>	<b>40 992</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-59 597	-52 822
		<b>-59 596</b>	<b>-52 817</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-33 527</b>	<b>-11 825</b>
Bokslutsdispositioner	5	-14 522	-41 005
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-48 049</b>	<b>-52 830</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-48 049</b>	<b>-52 830</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	977 267	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	48 467	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	1 049 371
		<b>1 025 734</b>	<b>1 049 371</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran		12 507	12 507
		<b>12 507</b>	<b>12 507</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 038 241</b>	<b>1 061 878</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	720
Övriga fordringar		7	308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 035	0
		<b>3 042</b>	<b>1 028</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**3 042**

**1 028**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 041 283**

**1 062 907**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

59 939

63 769

Årets resultat

-48 049

-52 830

**11 891**

**10 939**

**Summa eget kapital**

**11 941**

**10 989**

#### Långfristiga skulder

9

Skulder till koncernföretag

1 012 241

1 029 135

Övriga skulder

2 260

2 260

**Summa långfristiga skulder**

**1 014 502**

**1 031 395**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

622

345

Skulder till koncernföretag

721

4 662

Aktuella skatteskulder

347

195

Övriga skulder

1 691

1 199

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11 460

14 122

**Summa kortfristiga skulder**

**14 841**

**20 522**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 041 283**

**1 062 907**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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.

Hysesintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indextillägg. Hysesintäkter betalas i förskott och redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

#### 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:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50-100 år
Markanläggningar	50-100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-50 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, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### *Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag*

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### **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 överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***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.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

**Not 2 Medelantalet anställda**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Medelantalet anställda	0	0

**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0
Övriga ränteintäkter	1	5
	<b>1</b>	<b>5</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-59 596	-52 822
Övriga räntekostnader	-1	0
	<b>-59 597</b>	<b>-52 822</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-14 522	-41 005
	<b>-14 522</b>	<b>-41 005</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	1 001 660	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 001 660</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-24 393	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 393</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>977 267</b>	<b>0</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 049 371	1 007 006
Inköp	3 307	42 365
Omklassificeringar	-1 052 678	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 049 371</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 049 371</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	51 018	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 018</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 551	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 551</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 467</b>	<b>0</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Solna 2025-05-28

*Petra Krüger*  
Petra Krüger  
Ordförande

*Anna-Maria Hammarlund*  
Anna-Maria Hammarlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Valentyn Zhuravel*  
Valentyn Zhuravel  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NCC Property Sjuttioåtta AB, org.nr 559080-4125

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NCC Property Sjuttioåtta AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NCC Property Sjuttioåtta ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Sjuttioåtta 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 Sjuttioåtta 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/revisorsansvar](http://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 förvaltning för NCC Property Sjuttioåtta AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 NCC Property Sjuttioåtta 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- 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 ersättningskyldighet 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 28 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valentyn Zhuravel  
Auktoriserad revisor