

Årsredovisning

för

NCC Property Fyrtiofem AB

559080-0321

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-11.

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

2024-06-14

Styrelsen för NCC Property Fyrtiofem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 har under året fortsatt utvecklingen av kontorsprojektet MIMO i Mölndal. Projektet omfattar drygt 30 000 kvm uthyrningsbar area och förväntas vara färdigställt under år 2024.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt bolag till NCC Fastigheter Fem AB, org. nr 559080-0297 med säte i Solna. NCC Fastigheter Fem 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

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	6 100	-5 706	444
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-5 706	5 706	0
Erhållna aktieägartillskott		52 000		52 000
Årets resultat			-44 820	-44 820
Belopp vid årets utgång	50	52 394	-44 820	7 624

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	52 393 853
årets förlust	-44 820 287
	7 573 566
disponeras så att i ny räkning överföres	7 573 566
	7 573 566

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		6 541	5 631
Kostnad för produktion och förvaltning		-3 907	-4 663
Bruttoresultat		2 634	968
Rörelseresultat	2	2 634	968
Resultat från finansiella poster			
Övriga räntetäckter och liknande resultatposter	3	44	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-44 860	-5 708
		-44 816	-5 705
Resultat efter finansiella poster		-42 182	-4 737
Bokslutsdispositioner	5	-2 638	-969
Resultat före skatt		-44 820	-5 706
Årets resultat		-44 820	-5 706

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

6

1 022 453

689 936

1 022 453

689 936

Summa anläggningstillgångar

1 022 453

689 936

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 100

0

Övriga fordringar

8 171

12 324

9 271

12 324

Summa omsättningstillgångar

9 271

12 324

SUMMA TILLGÅNGAR

1 031 724

702 260

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

52 394

6 100

Årets resultat

-44 820

-5 706

7 574

394

Summa eget kapital

7 624

444

Långfristiga skulder

7

Skulder till koncernföretag

979 075

635 781

Övriga skulder

712

520

Summa långfristiga skulder

979 787

636 301

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 688

10 194

Skulder till koncernföretag

38 838

54 154

Aktuella skatteskulder

240

532

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 547

635

Summa kortfristiga skulder

44 313

65 515

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 031 724

702 260

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Byte av redovisningsprincip

Bolaget har bytt redovisningsprincip avseende Materiella anläggningstillgångar och Varulager jämfört med tidigare räkenskapsår. Fastighetsprojektets klassificering som anläggningstillgång och värdering till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar ger en mer rättvisande bild av det förväntade framtida flödet av ekonomiska fördelar. Jämförelseårets Materiella anläggningstillgångar har justerats med + 689 936 Tkr och Varulager har justerats med - 689 936 Tkr. Förändringen av redovisningsprincip har inte påverkat resultaträkningen eller balansomslutningen för jämförelseåret.

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 företagens rätt till betalning är säkerställd.

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.

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 överförts 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.

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.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0
Övriga ränteintäkter	44	3
	44	3

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-44 860	-5 708
	-44 860	-5 708

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-2 638	-969
	-2 638	-969

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	689 936	0
Inköp	332 517	492 659
Omklassificeringar	0	197 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 022 453	689 936
Utgående redovisat värde	1 022 453	689 936

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Solna 2024-05-31

Petra Krüger
Petra Krüger
Ordförande

Anna-Maria Hammarlund
Anna-Maria Hammarlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-31

PricewaterhouseCoopers AB

Valentyn Zhuravel
Valentyn Zhuravel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NCC Property Fyrtiofem AB, org.nr 559080-0321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NCC Property Fyrtiofem AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NCC Property Fyrtiofem ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Fyrtiofem 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 Fyrtiofem 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. 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 Fyrtiofem AB för år 2023 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 Fyrtiofem 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, 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 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.

Stockholm den 31 maj 2024

PricewaterhouseCoopers AB

Valentyn Zhuravel
Auktoriserad revisor