

**Årsredovisning**  
för  
**Hofs Park Växjö AB**  
559136-7247

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-28. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. 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:**

Fredrik Öman, Styrelsesuppleant  
2024-06-28

Styrelsen och verkställande direktören för Hofs Park Växjö AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Växjö.

Företaget har sitt säte i Växjö.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fastigheterna färdigställts och rymmer totalt över 190 hyreslägenheter och ett antal lokaler fördelat i fem huskroppar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 043	480	0	1 899
Resultat efter finansiella poster	-5 455	14	-3	1 887
Soliditet (%)	4,4	0,4	0,9	4,9

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000		1 643 152	-111 233	1 581 919
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-111 233	111 233	0
		28 287 717			28 287 717
Årets resultat				-8 775 642	-8 775 642
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>28 287 717</b>	<b>1 531 919</b>	<b>-8 775 642</b>	<b>21 093 994</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 531 919
årets förlust	-8 775 642
	<b>-7 243 723</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-7 243 723
	<b>-7 243 723</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		10 042 668	479 881
Övriga rörelseintäkter		210 273	1 065 652
		<b>10 252 941</b>	<b>1 545 533</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 363 182	-29 749
Övriga externa kostnader		-1 312 276	-104 346
Personalkostnader	2	-579 606	-67 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 898 722	-337 096
		<b>-8 153 786</b>	<b>-538 601</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 099 155</b>	<b>1 006 932</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	28 274	5 147
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-7 582 867	-1 040 060
		<b>-7 554 593</b>	<b>-1 034 913</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 455 438</b>	<b>-27 981</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 455 438</b>	<b>-27 981</b>
Skatt på årets resultat	5	-3 320 204	-83 252
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 775 642</b>	<b>-111 233</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	455 000 000	266 709 552
Inventarier, verktyg och installationer	7	294 364	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	108 820 637
		<b>455 294 364</b>	<b>375 530 189</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>455 294 364</b>	<b>375 530 189</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 515 576	1 424 594
Fordringar hos koncernföretag		0	112 500
Aktuella skattefordringar		265 566	0
Övriga fordringar		23 327 956	29 957 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 968	40 858
		<b>25 240 066</b>	<b>31 535 875</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 095 230	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 335 296</b>	<b>31 535 875</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>482 629 660</b>	<b>407 066 064</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	11	28 287 717	0
		<b>28 337 717</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 531 919	1 643 152
Årets resultat		-8 775 642	-111 233
		<b>-7 243 723</b>	<b>1 531 919</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 093 994</b>	<b>1 581 919</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		10 659 334	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>10 659 334</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		55 000 000	25 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	327 669 126	278 794 126
Leverantörsskulder		163 472	243 083
Skulder till koncernföretag		65 338 043	100 286 806
Aktuella skatteskulder		0	148 362
Övriga skulder		225 362	22 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 480 329	988 843
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>395 876 332</b>	<b>380 484 145</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>482 629 660</b>	<b>407 066 064</b>

## 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Stomme	100 år
Markanläggningar	50 år
Tak och fönster	50 år
Installationer	25-50 år
Övriga komponenter	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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	0

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	0	5 141
Övriga ränteintäkter	28 274	6
	<b>28 274</b>	<b>5 147</b>

#### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	0	-238 811
Övriga räntekostnader	-7 582 867	-801 249
	<b>-7 582 867</b>	<b>-1 040 060</b>

#### Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Aktuell skatt	0	-83 252
Uppskjuten skatt	-3 320 204	0
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-3 320 204</b>	<b>-83 252</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	267 046 648	6 068 662
Inköp	48 675 604	0
Omklassificeringar	108 820 637	260 977 986
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>424 542 889</b>	<b>267 046 648</b>
Ingående avskrivningar	-337 096	0
Årets avskrivningar	-4 832 640	-337 096
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 169 736</b>	<b>-337 096</b>
Årets uppskrivningar	35 626 847	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>35 626 847</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>455 000 000</b>	<b>266 709 552</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	360 446	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>360 446</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-66 082	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-66 082</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>294 364</b>	<b>0</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 820 637	182 641 034
Inköp		187 157 589
Omklassificeringar	-108 820 637	-260 977 986
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>108 820 637</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>108 820 637</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	330 000 000	330 000 000
	<b>330 000 000</b>	<b>330 000 000</b>

### Not 10 Uppgifter om moderföretag

Företaget är helägt dotterföretag till Hofs Park Sverige AB, org nr 559284-7940 med säte i Växjö. Företaget ingår i en koncern där Anders Öman Holding AB, org nr 556483-0395 med säte i Växjö upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen.

### Not 11 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	0	
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	28 287 717	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 287 717</b>	

Växjö 2024-06-26

*Anders Öman*  
Anders Öman  
Styrelsens ordförande

*Anders Svensson*  
Anders Svensson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-27

Ernst & Young AB

*Franz Lindström*  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hofs Park Växjö AB, org.nr 559136-7247

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hofs Park Växjö AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hofs Park Växjö 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.

#### 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 Hofs Park Växjö 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## 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 av Hofs Park Växjö AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hofs Park Växjö 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. 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 styrelseledamoten eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit 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 revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 27 juni 2024

Ernst & Young AB

*Franz Lindström*

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor