

Nyfosa Nord 2 TL AB  
Org nr 559276-2610

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Nyfosa Nord 2 TL AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämman den

19 april 2023.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Nacka den

19 april 2023

Stina Lindh BSK

**Nyfosa Nord 2 TL AB**  
**Org nr 559276-2610**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta aktier och andelar i dotterföretag, vars verksamhet i allt väsentligt är inriktad på fastighetsförvaltning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret präglades av krig i Europa med en ökad osäkerhet på marknaden med stigande inflationstakt och därmed stigande marknadsräntor. Bolaget har trots detta upprätthållit en stabil finansiell ställning, god likviditet och säkert kassaflöde.

Bolaget har under året bytt firmanamn från Nyfosa NYAB 117 AB till Nyfosa Nord 2 TL AB.

Bolaget har under årets internt förvärvats av Nyfosa Nord AB.

Bolaget har under året internt förvärvat 100% av aktierna i bolagen Nyfosa Nord 2 HoldCo 1 AB, Nyfosa Nord 2 HoldCo 2 AB och Nyfosa Nord 2 HoldCo 3 AB

Bolaget har under året förvärvat 99% av andelarna i bolaget Nyfosa Pedalen 2 Fastighets KB.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	tkr	7 368	-3	-
Balansomslutning	tkr	1 639 267	29	25
Soliditet	%	0,3	86,2	100,0
Räntetäckningsgrad	ggr	1,5	-	-

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2

### Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Bedömningen är att den makroekonomiska utvecklingen med ökade kostnader och osäkerhet på marknaden, kommer påverka bolaget en tid framöver, även om det är på en begränsad nivå. Bolagets verksamhet förväntas drivas vidare med en stabil finansiell ställning, god likviditet och säkert kassaflöde. Hur bolaget kommer att påverkas på längre sikt är i dagsläget svårt att bedöma.

### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Nyfosa AB (publ.) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning samt i not i denna årsredovisning.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat		4 898 194
	kronor	<u>4 898 194</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		4 898 194
	kronor	<u>4 898 194</u>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning		1 790	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 790</u>	<u>0</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 796	-3
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-1 796</u>	<u>-3</u>
<b>Rörelseresultat</b>	4	-6	-3
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	2 569	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	21 081	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-16 276	-
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>7 374</u>	<u>0</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		7 368	-3
Bokslutsdispositioner	8	-1 880	3
Skatt på årets resultat	9	-590	-
<b>Årets resultat</b>		<u>4 898</u>	<u>0</u>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

2023050502229

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	10	74 725	-
Fordringar hos koncernföretag	11	820 320	-
		<u>895 045</u>	<u>0</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>895 045</u>	<u>0</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	13		
Fordringar hos koncernföretag		744 183	28
Övriga kortfristiga fordringar		39	1
		<u>744 222</u>	<u>29</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>744 222</u>	<u>29</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>1 639 267</u>	<u>29</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets resultat		4 898	-
		4 898	0
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 923</u>	<u>25</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	590	-
<b>Summa avsättningar</b>		<u>590</u>	<u>0</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 16 15	798 851	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>798 851</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 16 15	12 305	-
Skulder till koncernföretag		816 730	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 866	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>834 903</u>	<u>4</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>1 639 267</u>	<u>29</u>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>
Årets resultat	—	—	—
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>
Årets resultat	—	<u>4 898</u>	<u>4 898</u>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>25</b>	<b>4 898</b>	<b>4 923</b>

### *Klassificering av eget kapital*

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 25 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

#### *Fritt eget kapital*

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-6	-3
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet			
Erhållen ränta		21 081	-
Erlagd ränta		-10 410	-
		<u>10 665</u>	<u>-3</u>
Förändring av kortfristiga fordringar		-746 073	-4
Förändring av kortfristiga skulder		816 728	4
		<u>81 320</u>	<u>-3</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-74 725	-
Förändring i fordringar i koncernföretag		-820 320	-
Insättningar i och uttag från HB/KB		2 569	-
		<u>-892 476</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring skulder till kreditinstitut	16	811 156	-
Erhållet koncernbidrag		-	3
		<u>811 156</u>	<u>3</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

### Not 1 Allmän information

Nyfosa Nord 2 TL AB, org nr 559276-2610, med säte i Nacka är ett helägt dotterbolag till Nyfosa Nord AB, org nr 559196-1163, med säte i Nacka, Sverige.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Nyfosa Nord 2 TL AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Nyfosa AB (publ.), org nr 559131-0833, med säte i Nacka.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras om inte annat framgår nedan.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av Nyfosa AB (publ.), org nr 559131-0833.

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK.

#### Intäkter

Resultat från försäljning av aktier och andelar redovisas under rubriken Resultat från andelar i koncernföretag. Intäkter från försäljning redovisas på tillträdesdagen om inte kontroll övergår till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett redovisas försäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Vid försäljningstillfället görs eventuella reserveringar för bland annat ej fakturerade försäljningsomkostnader eller andra kvarstående kostnader hänförliga till den gjorda affären.

Utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i den takt som arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

#### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter består främst av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget fastställt sina finansiella rapporter.

#### **Personal**

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

#### **Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

### **Klassificering av tillgångar och skulder**

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar i allt väsentligt består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som bolaget per balansdagen har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter balansdagen. Har bolaget inte en sådan rätt eller förväntas skulden regleras inom den normala verksamhetscykeln redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom tolv månader efter balansdagen.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

### **Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

### **Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Beträffande nedskrivningar av finansiella tillgångar, se vidare avsnitt Finansiella instrument nedan.

### **Andelar i koncernföretag**

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

### **Andelar i joint ventures**

Andelar i joint ventures redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för intresseföretag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

### **Finansiella instrument**

Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna hyresfordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, likvida medel och lånefordringar samt bland skulderna leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster.

För bolagets fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömningar för kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget gör en bedömning om reservering för fordringar som är förfallna med mer än 31 dagar. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för ev reserveringar. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till ett oväsentligt belopp.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### **Skulder**

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske. Eventuella transaktionskostnader redovisas som en minskning av skulden och periodiseras under skuldens löptid. Belåningen redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde.

Långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### *Soliditet*

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

#### *Räntetäckningsgrad*

Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader samt avskrivningar i relation till finansiella kostnader.

### Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

### Not 4 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Nyfosa AB (publ.)-koncernen. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Försäljning	(tkr)	1 790	-
Inköp	(tkr)	-1 755	-

**Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	2 569	-
Summa	<u>2 569</u>	<u>0</u>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	21 081	-
Summa	<u>21 081</u>	<u>0</u>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader, övriga	-15 581	-
Periodisering av anskaffningskostnader	-695	-
Summa	<u>-16 276</u>	<u>0</u>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Erhållna koncernbidrag	-	3
Lämnade koncernbidrag	-1 880	-
Summa	<u>-1 880</u>	<u>3</u>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på skattemässigt värde på fastigheter i HB/KB	-590	-

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Summa	<u>-590</u>	<u>0</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	5 488	-
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-1 131	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-11	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	990	-
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-438	-
Redovisad skattekostnad	<u>-590</u>	<u>0</u>

**Not 10 Andelar i koncernföretag**

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
Nyfosa Pedalen 2 Fastighets KB	969690-3971	Nacka
Nyfosa Nord 2 HoldCo 1 AB	559276-2628	Nacka
Nyfosa Nord 2 HoldCo 2 AB	559279-3847	Nacka
Nyfosa Nord 2 HoldCo 3 AB	556471-9291	Nacka

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 22-12-31</u>	<u>Bokfört värde 21-12-31</u>
Nyfosa Pedalen 2 Fastighets KB	99	99	-	53 662	-
Nyfosa Nord 2 HoldCo 1 AB	100	100	25 000	25	-
Nyfosa Nord 2 HoldCo 2 AB	100	100	25 000	25	-
Nyfosa Nord 2 HoldCo 3 AB	100	100	4 000	<u>21 013</u>	-
Summa				<u>74 725</u>	<u>0</u>

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Förvärv	<u>74 725</u>	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 725	0
Utgående redovisat värde	<u>74 725</u>	<u>0</u>

**Not 11 Fordringar hos koncernföretag**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
- Tillkommande fordringar	820 320	-
Utgående anskaffningsvärden	820 320	0
Redovisat värde	<u>820 320</u>	<u>0</u>

**Not 12 Uppskjuten skatteskuld**

<u>2022-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>			
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter HB/KB	-	590	590
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>590</b>	<b>590</b>

<u>2021-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>			
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter HB/KB	-	-	-
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

**Not 13 Finansiell riskhantering**

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna. I det yttersta moderbolaget, Nyfosa AB (publ.), finns en fastställd finanspolicy som gäller för varje enhet inom koncernen. finanspolicyn anger vilka riskmandat som medges för att uppnå bästa möjliga finansnetto inom de givna riskmandaten.

*Finansieringsrisk*

Avser risken att vi någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att

minska finansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att prognostisera finansieringsbehovet i verksamheten.

Skuldernas förfallostruktur framgår av noten Långfristiga skulder.

#### Ränterisk

Avser risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån.

Bolaget har finansierats med externt lån som löper med rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 7 892 903 kr.

#### Kapitalhantering

All företagsverksamhet är utsatt för förlustrisker. För bolaget är minskade värden på aktieinnehavet och minskade värden på indirekt ägda fastigheter de största potentiella finansiella riskerna. Det egna kapitalet ska vara tillräckligt stort för att fungera som en buffert mot dessa förlustrisker.

#### Not 14 Långfristiga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	798 851	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	<u>798 851</u>	<u>0</u>

#### Not 15 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	798 851	-
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 305	-
Summa skulder till kreditinstitut	<u>811 156</u>	<u>0</u>

**Not 16 Förändring av skulder inom finansieringsverksamheten**

	Checkräknings- kredit	Banklån	Övriga räntebärande skulder	Totalt
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	-	-	-	-
<i>Kassaflöden inom finansieringsverksamheten</i>				
upptagna lån	-	820 320	-	820 320
amortering av lån	-	-6 153	-	-6 153
<i>Summa kassaflöden inom finansieringsverksamheten</i>	0	814 167	0	814 167
Andra förändringar				
Aktiverade låneutgifter	-	-3 011	-	-3 011
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>0</b>	<b>811 156</b>	<b>0</b>	<b>811 156</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder:</b>		
Pantsatta aktier/andelar i dotterbolag	21 063	-
Summa ställda säkerheter	<u>21 063</u>	<u>0</u>

**Not 18 Eventualförpliktelser**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	17 506	-
Summa ansvarsförbindelser	<u>17 506</u>	<u>0</u>

**Not 19      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023 för fastställelse.

Nacka, dag för undertecknande (se verifikat)

Stina Lindh Hök

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Henrik Brorsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nyfosa Nord 2 TL AB, org. nr 559276-2610

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nyfosa Nord 2 TL AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nyfosa Nord 2 TL ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Nyfosa Nord 2 TL AB enligt god revisionssed 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 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 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.

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. 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 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 innehållet 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 förvaltning för Nyfosa Nord 2 TL 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 styrelseledamoten 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 Nyfosa Nord 2 TL AB enligt god revisors sed 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 styrelseledamoten 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Henrik Brorsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557490767168

## Dokument

**559276-2610\_Nyfosa Nord 2 TL AB\_ÅR 2022**  
Huvuddokument  
21 sidor  
*Startades 2023-04-13 12:28:27 CEST (+0200) av Emelie Stenmark (ES)*  
*Färdigställt 2023-04-17 13:33:57 CEST (+0200)*

## Initierare

**Emelie Stenmark (ES)**  
*emelie.stenmark@nyfosa.se*  
+46704585455

## Signerande parter

**Stina Lindh Hök (SLH)**  
*stina.lindh.hok@nyfosa.se*  
+46 70 577 18 85



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STINA LINDH HÖK"*  
*Signerade 2023-04-14 13:47:46 CEST (+0200)*

**Henrik Brorsson (HB)**  
KPMG AB  
*henrik.brorsson@kpmg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK BRORSSON"*  
*Signerade 2023-04-17 13:33:57 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

