

Årsredovisning
för
Nodi i Nya Hovås AB
556906-6797

Räkenskapsåret
2022


Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nodi i Nya Hovås AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 14 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg *14 juni 2023*


Bertil Rignäs



Årsredovisning
för
Nodi i Nya Hovås AB

556906-6797

Räkenskapsåret

2022



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Göteborg Hovås 451:69.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nya Hovås Fastigheter AB, 559134-2349.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 22 december 2022 tecknades avtal i vilket BG Intressenter AB förvärvar de återstående 50% av aktierna i Nya Hovås Fastigheter AB från Next Step Group Fastigheter AB. Tillträde sker den 16 januari 2023.

I en efterföljande affär daterad den 26 januari 2023 avyttrar BG Intressenter 25% av aktierna i Nya Hovås Fastigheter AB till Medical Inventions Sweden AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	10 184	5 898	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-4 370	2 190	-2 233	-60	-48
Balansomslutning	156 239	174 244	126 844	25 534	10 645

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 004 402	-586 120	468 282
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-586 120	586 120	0
Årets resultat			820 540	820 540
Belopp vid årets utgång	50 000	418 282	820 540	1 288 822

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	418 283
årets vinst	820 540
	1 238 823
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 238 823
	1 238 823

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



Nodi i Nya Hovås AB
Org.nr 556906-6797

3 (9)

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		10 184 476	5 898 139
Övriga rörelseintäkter		1 378 011	181 617
		11 562 487	6 079 756
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 213 136	-2 738 203
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 456 712	-862 169
		-13 669 848	-3 600 372
Rörelseresultat		-2 107 361	2 479 384
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-2 262 580	-289 428
		-2 262 465	-289 428
Resultat efter finansiella poster		-4 369 826	2 189 956
Bokslutsdispositioner	3	4 954 732	-1 435 431
Resultat före skatt		584 906	754 525
Skatt på årets resultat	4	235 634	-1 340 645
Årets resultat		820 540	-586 120

2025071400241

Nodi i Nya Hovås AB
Org.nr 556906-6797

4 (9)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	121 911 233	158 778 646
Inventarier, verktyg och installationer	6	26 410 701	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	27 700	0
		148 349 634	158 778 646

Summa anläggningstillgångar

148 349 634

158 778 646

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		145 489	2 064 841
Fordringar hos koncernföretag		4 954 732	0
Övriga kortfristiga fordringar		847 133	3 681 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 941 947	13 840
		7 889 301	5 760 340

Kassa och bank

0

9 704 749

Summa omsättningstillgångar

7 889 301

15 465 089

SUMMA TILLGÅNGAR

156 238 935

174 243 735

2023071400242



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		418 283	1 004 402
Årets resultat		820 540	-586 120
		1 238 823	418 282
Summa eget kapital		1 288 823	468 282
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		624 316	859 950
Summa avsättningar		624 316	859 950
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	8	25 124 526	41 673 664
Summa långfristiga skulder		25 124 526	41 673 664
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		127 315 000	127 315 000
Leverantörsskulder		473 878	1 269 213
Aktuella skatteskulder		707 990	246 800
Övriga skulder		250 456	444 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		453 946	1 965 853
Summa kortfristiga skulder		129 201 270	131 241 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 238 935	174 243 735

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.

Intäkter

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas förutbetalda hyresintäkter. Hysesrabatter periodiseras över dess löptid så vida de inte är hänförliga till störande byggnation under en begränsad period. Hysesintäkter redovisas för räkenskapsperioden i enlighet med hyresvillkoren. Intäkten redovisas netto efter rabatter och vakanser.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, ut rangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, kostnadsförs i bolagets resultaträkning.

Aktiverade byggnadsinventarier skrivs av under hyreskontraktets löptid för respektive lokal med mellan 3-10 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Handel- och Kontorsbyggnader

Stomme	60 år
Fasad	50 år
Hiss	40 år
Tak	30 år
Inre ytskikt	15 år
Installationer	40 år
Hyresgästanpassning	6 år
Byggnads- och markinventarie	5 år

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Spektrumhuset 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 koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp 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.

Not 2 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-454 574	-61 251
Övriga räntekostnader	-1 808 006	-228 177
	-2 262 580	-289 428

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	0	-1 435 431
Erhållna koncernbidrag	4 954 732	0
	4 954 732	-1 435 431

Not 4 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	235 634	-1 340 596
Skatt på årets resultat	235 634	-1 340 596

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 640 815	3 970 897
Inköp	0	155 669 918
Omklassificeringar	-33 013 376	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 627 439	159 640 815
Ingående avskrivningar	-862 169	0
Årets avskrivningar	-3 854 037	-862 169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 716 206	-862 169
Utgående restvärde enligt plan	121 911 233	158 778 646
Bokfört värde mark	3 970 897	3 970 897
	3 970 897	3 970 897

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	33 013 376	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 013 376	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-6 602 675	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 602 675	0
Utgående redovisat värde	26 410 701	0 ✓

Under året omklassificerat från byggnad.

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	107 264 275
Inköp	27 700	0
Omklassificeringar		-107 264 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 700	0
Utgående redovisat värde	27 700	0

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till koncernföretag	25 124 526	41 673 664
Summa skulder	25 124 526	41 673 664

Det finns ingen fastställd amorteringsplan till koncernföretag.

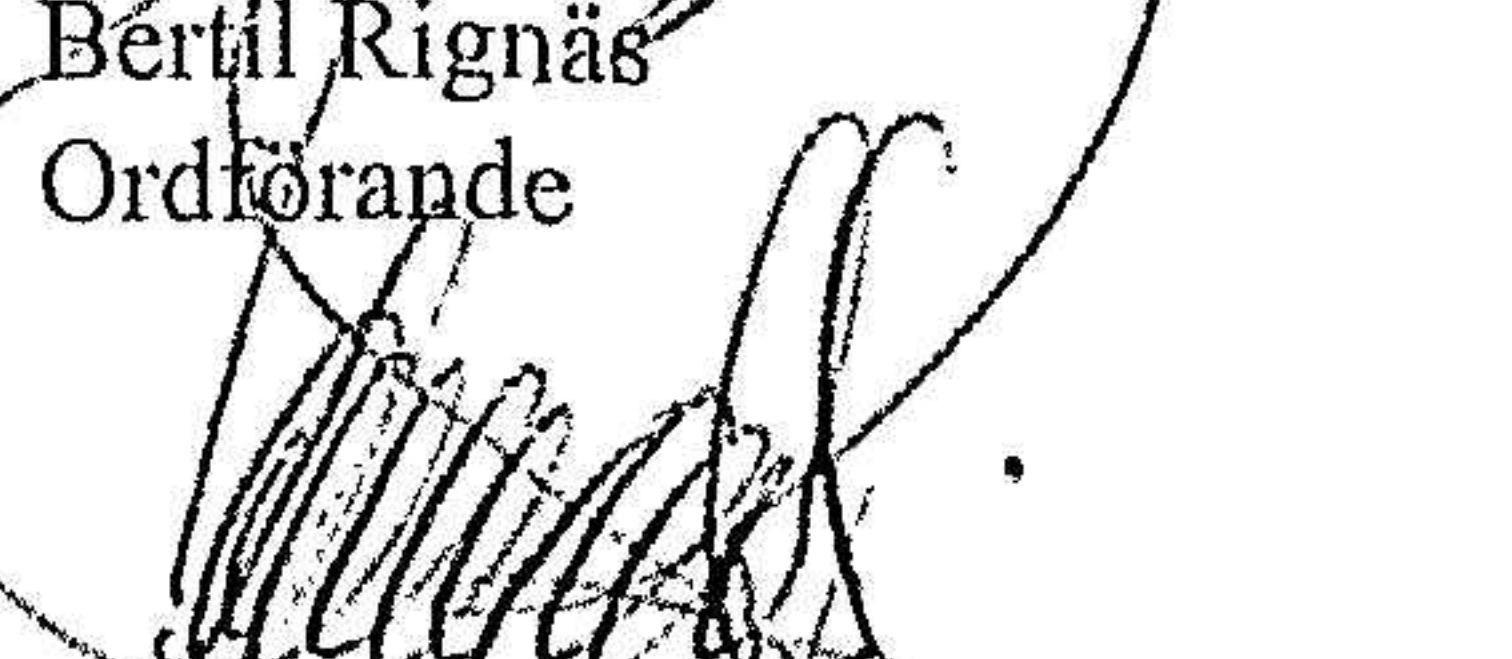
Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	128 000 000	128 000 000
	128 000 000	128 000 000

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

Göteborg den 14 juni 2023


Bertil Rignäs
Ordförande


Lennart Pehrsson


Joakim Garfvé

Vår revisionsberättelse har lämnats

14/6 -2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bengt Åron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nodi i Nya Hovås AB, org.nr 556906-6797

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nodi i Nya Hovås AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nodi i Nya Hovås ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Nodi i Nya Hovås 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 Nodi i Nya Hovås 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 Nodi i Nya Hovås 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 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 Nodi i Nya Hovås 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
- 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.

Göteborg den 14 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kron
Auktoriserad revisor