ank=20250703 43993

Nyfosa Plogen 4 Fastighets AB
Org nr 559168-5879

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 Plogen 4 Fastighets AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 24 juni 2025.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Nacka den 24 juni 2025

Carl-Johan Hugner

ank=20250702;20250703043994

Nyfosa Plogen 4 Fastighets AB
Org nr 559168-5879

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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.

Transaktion 09222115557549991318 Signerat CH, MK

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hög inflation och höga marknadsräntor påverkade bolagets fastighets- och finansieringskostnader under större delen av året. Fastighetskostnader hänförliga till uthyrda lokaler debiteras i stor del till hyresgästerna. Effekten från höga finansieringskostnader motverkas delvis genom att hyreskontrakten innehåller villkor för indexuppräkning mot KPI.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter	tkr	3 760	2 360	1 971	2 417
Driftnetto	tkr	1 060	-301	42	-3 329
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 532	-1 622	-769	-3 956
Överskottsgrad	%	28,2	neg.	2,1	neg.
Soliditet	%	9,2	0,3	0,2	0,2
Redovisat värde fastigheter	tkr	36 632	28 959	13 450	13 558

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

ank=20250702;20250703043995

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Marknadsräntorna har vänt ner under senare delen av 2024 och förväntas sjunka ytterligare under det kommande året. Den ökade risken för osäkra hyresfordringar kommer bestå på kort sikt. På längre sikt kan den minskade ekonomiska aktiviteten i samhället eller förändrade lokalbehov hos hyresgästerna påverka efterfrågan på bolagets lokaler. Detta skulle kunna leda till en ökning av långsiktiga vakanser, pressade hyresnivåer och fastighetsvärden. Bolagets verksamhet drivs vidare med fokus på att säkra en stabil finansiell ställning och likviditet.

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 årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		47 250
Årets resultat		3 869 659
	kronor	3 916 909

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		3 916 909
	kronor	3 916 909

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

Transaktion 09222115557549991318 Signerat CH, MK

Resultaträkning	**Not**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter	4, 5	3 760	2 360
Fastighetskostnader			
-Driftskostnader		-1 886	-1 756
-Underhållskostnader		-341	-292
-Fastighetsskatt		-124	-124
Fastighetsadministration		-349	-489
Driftnetto		1 060	-301
Central administration		-144	-124
Avskrivningar		-1 309	-108
Rörelseresultat	6	-393	-533
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 146	-1 091
Summa resultat från finansiella poster		-1 139	-1 089
Resultat efter finansiella poster		-1 532	-1 622
Bokslutsdispositioner	9	6 383	733
Skatt på årets resultat	10	-981	-22
Årets resultat		3 870	-911

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

ank=20250703439 96

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	36 632	28 959
Summa anläggningstillgångar		36 632	28 959
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	12		
Fordringar hos koncernföretag		6 384	2 910
Övriga kortfristiga fordringar		1	2 995
		6 385	5 905
Summa omsättningstillgångar		6 385	5 905
Summa tillgångar		43 017	34 864

Transaktion 09222115557549991318 Signerat CH, MK

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		47	959
Årets resultat		3 870	-911
		3 917	48
Summa eget kapital		3 967	98
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	1 088	107
Summa avsättningar		1 088	107
Långfristiga skulder	12, 14		
Skulder till koncernföretag		18 060	18 060
Summa långfristiga skulder		18 060	18 060
Kortfristiga skulder	12		
Leverantörsskulder		4	4 454
Skulder till koncernföretag		19 541	11 946
Aktuella skatteskulder		5	10
Övriga skulder		76	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		276	189
Summa kortfristiga skulder		19 902	16 599
Summa eget kapital och skulder		43 017	34 864

ank=20250702;20250703143997

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	**50**	**8**	**58**
Aktieägartillskott		950	950
Årets resultat	–	-911	-911
Eget kapital 2023-12-31	**50**	**48**	**98**
Årets resultat	–	3 870	3 870
Eget kapital 2024-12-31	**50**	**3 917**	**3 967**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

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

Transaktion 09222115557549991318 Signerat CH, MK

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-393	-533
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 309	108
Erhållen ränta	7	2
Erlagd ränta	-1 146	-1 091
Betald inkomstskatt	-5	19
	-228	-1 495
Förändring av kortfristiga fordringar	-481	12 314
Förändring av kortfristiga skulder	9 691	3 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 982	14 667
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 982	-15 617
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 982	-15 617
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	-	950
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	950
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	0	0

ank=20250703439 98

Noter

Not 1 Allmän information

Nyfosa Plogen 4 Fastigheter AB, org nr 559168-5879, med säte i Nacka är ett helägt dotterbolag till Nyfosa Norden AB, org nr 556710-6892, med säte i Nacka, Sverige.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Nyfosa Plogen 4 Fastigheter AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Nyfosa AB (publ.), org nr 559131-0833, med säte i Nacka.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

Intäkter

Bolagets hyresintäkter delas upp i två delar - Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda inbegriper sedvanlig hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning med mera.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktsperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Finansiella intäkter och kostnader

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

Skatter

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 beaktas ej.

Koncernbidrag

Bolaget redovisar koncernbidrag som bokslutsdisposition.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader 100 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Upplysning lämnas om värdering till verkligt värde enligt IAS 40 avseende förvaltningsfastigheter.

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.

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 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.

ank=20250702;20250703439990

Nya IFRS redovisningsstandarder som ännu inte börjat tillämpas

Av IASB godkända, nya och ändrade IFRS redovisningsstandarder 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.

Överskottsgrad

Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.

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.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 11 Förvaltningsfastigheter.

Transaktion 09222115557549991318 Signerat CH, MK

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan. Hyresintäkterna i denna not inkluderar även serviceintäkter.

	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	3 954	1 006
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	14 424	1 780
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	6 802	564
Summa	25 180	3 350

Not 5 Hyresintäkter

Uppdelning av hyresintäkter enligt IFRS 15.

	2024	2023
Hyresintäkter	3 649	2 297
Serviceintäkter	111	63
Summa	3 760	2 360

Not 6 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:

		2024	2023
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	-279	-221

ank=20250702;20250703440000

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	7	2
Summa	7	2

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-1 146	-1 090
Räntekostnader, övriga	-	-1
Summa	-1 146	-1 091

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	6 383	733
Summa	6 383	733

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-981	-22
Summa	-981	-22

Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	-4 850	-889
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-999	183
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-173	-224
Skatteeffekt av avdrag för tidigare ej avdragsgilla ränta	190	19
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	-
Redovisad skattekostnad	-981	-22

ank=20250703:4001

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 480	13 863
Investeringar	8 982	15 617
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 462	29 480
Ingående avskrivningar	-521	-413
Årets avskrivningar	-1 309	-108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 830	-521
Redovisat värde	36 632	28 959

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 37 700 tkr (28 600 tkr). Det verkliga värdet har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida kassaflödena som driftnettot genererar analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Värderingen har gjorts utifrån en kombinerad ortsprismetod utifrån redovisad jämförelseköp och avkastningsmetod, dvs en transaktionsbaserad metod. Värdering av företagets fastigheter har skett med indata hänförligt till nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 12 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 koncerninterna lån som löper med rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning av marknadsränta med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 181 tkr (181 tkr).

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

Transaktion 09222115557549991318 Signerat CH, MK

ank=20250702;20250703440002

Not 13 Uppskjuten skatt

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatt			
Uppskjuten skatte hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	107	107
Netto uppskjuten skatt	**0**	**107**	**107**

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatt			
Uppskjuten skatt hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	1 088	1 088
Netto uppskjuten skatt	**0**	**1 088**	**1 088**

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 14 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	18 060	18 060
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	18 060	18 060

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag:		
Fastighetsinteckningar	18 540	18 540
Summa ställda säkerheter	18 540	18 540

Transaktion 09222115557549991318 Signerat CH, MK

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har efter räkenskapsårets slut förvärvats av Nyfosa Wera HoldCo 9 AB.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2025 för fastställelse.

Nacka, dag för undertecknande (se verifikat)

Carl-Johan Hugner

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

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

ank=20250702-20250703-4004

Verifikat

Transaktion 09222115557549991318

Dokument

559168-5879_Nyfosa Plogen 4 Fastighets AB_ÅR 2024
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-06-19 17:34:18 CEST (+0200) av Matilda Fahlström (MF)
Färdigställt 2025-06-19 21:36:05 CEST (+0200)

Initierare

Matilda Fahlström (MF)
matilda.fahlstrom@nyfosa.se
+46708457339

Signerare

Carl-Johan Hugner (CH)
carl-johan.hugner@nyfosa.se
+46 70 772 58 26

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Carl-Johan Hugner"
Signerade 2025-06-19 19:42:41 CEST (+0200)

Marc Karlsson (MK)
marc.karlsson@kpmg.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARC KARLSSON"
Signerade 2025-06-19 21:36:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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

ank=20250702;20250703440003

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nyfosa Plogen 4 Fastighets AB, org. nr 559168-5879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nyfosa Plogen 4 Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nyfosa Plogen 4 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Plogen 4 Fastighets 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 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.

Transaktion 09222115557549991318 Signerat CH, MK

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 Plogen 4 Fastighets 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 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 Plogen 4 Fastighets 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 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557549991318 Signerat CH, MK