

# JV NORDVÄST FASTIGHET AB

## ÅRSREDOVISNING

2023-02-23 – 2023-12-31

Undertecknad styrelseledamot i JV Nordväst Fastighet AB intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 27 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen samt övriga bifogade handlingar överensstämmer med originalen.

Stockholm den

24/6

2024



Clas Hjorth

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>Sid</b>
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	5
KONCERNENS BALANSRÄKNING	6
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	7
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	8
KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	9
MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING	26
MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING	27
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	28
MODERFÖRETAGETS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	29
UNDERSKRIFTER	33

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för JV Nordväst Fastighet AB, org. nr 559423-6084 med säte i Stockholm, får härmed avge följande årsredovisning och koncernredovisning för perioden 2023-02-23 – 2023-12-31, bolagets första räkenskapsår.

## Information om verksamheten

JV Nordväst Fastighet AB är moderföretag i en koncern som bildades 2023-02-23. Bolaget innehar per den 31 december 2023 via dotterföretag tre hotellfastigheter som är belägna i medelstora städer i Sverige. Verksamheterna i hotellfastigheterna drivs av ett närstående bolag, JV Nordväst Operatör AB, under varumärket Comfort Hotels. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 13 500 kvadratmeter och antal rum till cirka 320. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 292 000 TKR per 31 december 2023.

Bolaget har under året ej haft några anställda eller utbetalat löner eller andra ersättningar till styrelsen.

## Ägarförhållanden

Bolaget är ett Joint Venture-samarbete mellan Up North Property AS, org.nr 926 782 282, med säte i Norge och Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214, med säte i Stockholm.

## Väsentliga händelser i koncernen under räkenskapsperioden

Koncernen förvärvade den 31 juli 2023 tre hotellfastigheter via bolag från Västerkulla Hotell Holding AB. Fastigheterna är belägna i Helsingborg, Jönköping och Eskilstuna. Operatörsverksamheten i hotellen drivs av JV Nordväst Operatör AB. I samband med förvärvet omförhandlades de tre hotellhyresavtalen som löper till mitten av 2043. Vidare träffades en överenskommelse om att JV Nordväst Fastighet AB-koncernen ska uppgradera fastigheterna under kommande år.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

### Omvärldsrisker

Koncernen har identifierat ett antal faktorer i omvärlden som har påverkan på företagets verksamhet. Dessa är till exempel ekonomisk konjunktur, regional utveckling, politiska beslut samt säkerhetsläget. JV Nordväst Fastighets styrelse och ledning följer nogsamt utvecklingen i omvärlden för att hantera och reducera omvärldsriskernas negativa påverkan på koncernens verksamhet.

### Framtida utveckling

Arbetet med att aktivt utveckla fastighetsportföljen kommer att fortsätta under året. Utveckling av befintliga fastigheter sker alltid i samarbete med hyresgästen och avser olika typer av arbeten såsom till exempel badrumsrenoveringar, tillskapande av nya rum i befintlig fastighet samt ny- till-och ombyggnader.

### Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk, ränterisk, kreditrisk och likviditetsrisk. JV Nordväst Fastighets verksamhet bedrivs endast i Sverige och de inköp som görs är från svenska bolag vilket inte leder till någon valutarisk i koncernen. Som en följd av koncernens kapitalintensiva verksamhet är koncernens största finansiella risker hänförliga till tillgång på krediter och likviditet. Således skulle en försvårad möjlighet till upplåning kunna få en negativ påverkan på bland annat koncernens förmåga till nya förvärv och refinansiering.

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Koncernens ränterisk uppstår främst genom den del av upplåningen som löper med rörlig ränta, d v s den del som inte är räntesäkrad.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor:

Balanserat resultat	129 849 000
Årets resultat	<u>76 788</u>
	<u>129 925 788</u>

kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen i kronor disponeras så att:

i ny räkning överförs	<u>129 925 788</u>
	<u>129 925 788</u>

kronor

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

Belopp i TKR	Not	2023-02-23- 2023-12-31
<u>Rörelsens intäkter:</u>		
Hysesintäkter	5,11,20	7 766
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>7 766</b>
<u>Fastighetskostnader:</u>		
Drift och förvaltning	6,11	-208
Underhåll och hyresgästanpassning		-424
Fastighetsskatt		-634
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 266</b>
<b>DRIFTSÖVERSKOTT</b>		<b>6 500</b>
Verkligt värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	32 321
<b>RESULTAT FASTIGHETSVERKSAMHETEN</b>		<b>38 820</b>
Central administration	7,8,20	-954
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>37 866</b>
Ränteintäkter		654
Räntekostnader	18,19	-4 037
Finansiella poster - netto		-3 383
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>34 483</b>
Inkomstskatt	9	-7 295
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>27 188</b>
<u>Övrigt totalresultat</u>		
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat</i>		
Kassaflödessäkringar		-3 875
Inkomstskatt hänförlig till posterna ovan	9	798
<b>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</b>		<b>-3 077</b>
<b>SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET</b>		<b>24 111</b>

Årets resultat och summa totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Noterna på sidorna 9 till 25 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

**KONCERNENS BALANSRÄKNING**

Belopp i TKR	Not	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	11	292 000
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>292 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Övriga kortfristiga fordringar	12	498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12,13	137
Likvida medel	12,15	44 828
<b>SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		<b>45 462</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>45 462</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>337 462</b>

Belopp i TKR	Not	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL SOM KAN HÄNFÖRAS TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE</b>		
Aktiekapital	16	100
Övrigt tillskjutet kapital		129 849
Balanserad vinst inklusive årets resultat		24 111
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>154 060</b>
Skulder till kreditinstitut	12,18,19,21	165 750
Derivatinstrument	12,21	3 967
Uppskjutna skatteskulder	17	6 866
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>176 583</b>
Leverantörsskulder	12,20	844
Aktuell skatteskuld		611
Övriga kortfristiga skulder	12	549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12,14,20	4 816
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>6 819</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>337 462</b>

Noterna på sidorna 9 till 25 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

OK ✓

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

Belopp i TKR	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Säkrings- reserv	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Årets resultat				27 188	27 188
Övrigt totalresultat för året			-3 077		-3 077
<b>SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 077</b>	<b>27 188</b>	<b>24 111</b>
<i>Transaktioner med aktieägare:</i>					
Inbetalning aktiekapital	100				100
Övrigt tillskjutet kapital		129 849			129 849
<b>UTGÅENDE BALANS PER 31 DEC 2023</b>	<b>100</b>	<b>129 849</b>	<b>-3 077</b>	<b>27 188</b>	<b>154 060</b>

2024100401455

OK W

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**

Belopp i TKR	Not	2023
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat		37 866
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22	-32 320
Erhållen ränta		654
Erlagd ränta		-2 413
Betalda inkomstskatter		-55
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET</b>		<b>3 732</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av fordringar		-438
Ökning/minskning av skulder		-3 511
<b>SUMMA FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITEL</b>		<b>-3 949</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>-217</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	11	-142
Förvärv av förvaltningsfastigheter, netto likvidpåverkan		-84 762
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-84 904</b>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		
Nyemission	21	100
Tillskott från aktieägare		129 849
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>129 949</b>
<i>Minskning/ökning likvida medel</i>		
Årets kassaflöde		44 828
Likvida medel vid årets början		-
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>44 828</b>

2024100401456

OK W

## KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Allmän information

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget JV Nordväst Fastighet AB (moderföretaget) med org. nr 559423-6084 och dess dotterföretag (koncernen). Moderföretaget är registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Västmannagatan 4, 111 24 Stockholm.

Koncernens och moderbolagets huvudinriktning är att äga och förvalta kommersiella fastigheter.

Styrelsen har den *14 maj* 2024 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TKR).

### Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Noten innehåller en förteckning över de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats när denna koncernredovisning har upprättats. Koncernredovisningen omfattar det legala moderbolaget JV Nordväst Fastighet AB och dess dotterföretag.

#### 2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för JV Nordväst Fastighetkoncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, förutom för:

- Finansiella instrument – värderade till verkligt värde (derivatinstrument)
- Förvaltningsfastigheter – värderade till verkligt värde

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

#### *Nya och ändrade standarder som ännu inte har tillämpats av koncernen*

Nya eller ändrade standarder och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 eller senare har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms få någon påverkan på koncernen i framtiden.

#### 2.2 Koncernredovisning

##### *(a) Dotterföretag*

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinst och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

*(b) Rörelseförvärv och tillgångsförvärv*

Ett förvärv av ett bolag utgör antingen ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. När det är en tillgång som förvärvas omfattas förvärvet inte av IFRS 3 *Rörelseförvärv*.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärv av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar och skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Tillgångsförvärv

Ett förvärv av tillgångar föreligger om till exempel det förvärvade företaget endast äger en eller flera fastigheter med hyreskontrakt, men förvärvet inte innefattar processer som erfordras för att bedriva rörelseverksamhet. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna, baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringar kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv.

Se även not 4 *Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål*.

**2.3 Materiella anläggningstillgångar***(a) Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheter utgörs huvudsakligen av fastigheter som JV Nordväst Fastighet sedan hyr ut till externa parter som bedriver hotellverksamhet i fastigheterna. Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehålls i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i det egna företagets verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativt ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av koncernens fastigheter har bedömts utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses användas som förvaltningsfastigheter när arbetet är färdigställt, klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga utgifter. I efterföljande perioder redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i rapport över totalresultat i posten "Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter". I not 11 finns en närmare beskrivning av grunderna för koncernens värdering av förvaltningsfastigheterna.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del, d v s sådana som är värdehöjande, och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Vid förvärv eller försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

**2.4 Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess

återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar, som tidigare har skrivits ned görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

## 2.5 Finansiella instrument

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och är beskrivna nedan.

### (a) Första redovisningstillfället

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, för en tillgång eller finansiell skuld som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar och finansiella skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i rapporten över totalresultat.

### (b) Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i kategorin upplupet anskaffningsvärde och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

#### Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se nedskrivning nedan). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och ingår i finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna långfristiga fordringar, kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

#### Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens övriga finansiella skulder klassificeras som efterföljande värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Övriga finansiella skulder består av skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristiga), leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader.

### (c) Bortbokning av finansiella instrument

#### Bortbokning av finansiella tillgångar

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller har överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

#### Bortbokning av finansiella skulder

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförts till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i rapporten över totalresultat.

Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i rapport över totalresultat. Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

### Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp, eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten, både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

### 2.6 Derivatinstrument och säkringsåtgärder

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar, i slutet av varje rapportperiod. Metoden för att redovisa den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering beror på om derivatet identifierats som ett säkringsinstrument och, om så är fallet, på karaktären hos den post som säkrats. JV Nordväst Fastighet innehar derivatinstrument i form av ränteswappar för vilka koncernen uppfyller kriterierna för säkringsredovisning i IFRS 9. Ränteswapparna har därmed identifierats som säkringsinstrument avseende säkring av rörliga räntebetalning hänförliga till koncernens upplåning från kreditinstitut, det vill säga en kassaflödesäkring.

Då transaktionen ingås dokumenterar JV Nordväst Fastighet det ekonomiska förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. JV Nordväst Fastighet dokumenterar också sin bedömning av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner kommer att fortsätta vara effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna. JV Nordväst Fastighet dokumenterar sina mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin när säkringen ingås.

Upplysning om verkligt värde för olika derivatinstrument som används för säkringssyften återfinns i not 3. Förändringar i säkringsreserven i eget kapital framgår av koncernens rapport över förändringar i eget kapital. Hela det verkliga värdet på ett derivat som utgör säkringsinstrument klassificeras som anläggningstillgång eller långfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid är längre än 12 månader, och som omsättningstillgång eller kortfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid understiger 12 månader. Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på säkringsinstrumentet, som identifierats som kassaflödesäkringar och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning, redovisas via övrigt totalresultat i säkringsreserven i eget kapital. Ineffektiv del av värdeförändringen redovisas omedelbart i årets resultat och inkluderas i posten *Verkligt värdeförändringar derivatinstrument*.

Belopp som ackumulerats i säkringsreserven i eget kapital omklassificeras till årets resultat i de perioder då den säkrade posten påverkar resultatet. Vinsten eller förlusten hänförlig till den effektiva delen av ränteswappar som säkrar upplåning med rörlig ränta redovisas i totalresultatet inom posten *Verkligt värdeförändring derivatinstrument*.

### 2.7 Nedskrivning av finansiella tillgångar

#### *(a) Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde*

Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförlusterna som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringens livslängd. För att mäta förväntade kreditförluster har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Koncernens förväntade kreditförluster har inte bedömts väsentliga varför ingen justering har gjorts i redovisningen avseende dessa per 2023-12-31.

### 2.8 Kundfordringar

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda tjänster i den löpande verksamheten. Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att insamla avtalsenliga kassaflöden. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

### 2.9 Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, endast banktillgodohavanden.

### 2.10 Aktiekapital

Koncernens stamaktier klassificeras som eget kapital.

### 2.11 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

### 2.12 Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbelopp redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Skulden klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden.

### 2.13 Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i rapporten över totalresultat, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade, eller i praktiken beslutade, i Sverige där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och det redovisade värdet i koncernredovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skatt redovisas inte heller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat, som till exempel vid tillgångsförvärv. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser och skattelagar som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjuten skatteskuld beräknas på skattepliktiga temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag, förutom för uppskjutna skatteskulder där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader avseende innehav i dotterföretag, redovisas endast i den omfattning det är sannolikt att den temporära skillnaden kommer att återföras i framtiden och det kommer att finnas skattepliktiga överskott som avdraget kan utnyttjas mot.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

## 2.14 Intäktsredovisning

### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter avser i allt väsentligt hyresintäkter från uthyrning av lokaler som används till hotellverksamhet. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från fastighetsförvaltning redovisas baserat på villkoren i hyresavtalen. För de hyresintäkter som baseras på fast hyra redovisas hyran linjärt över kontraktets löptid. I de fall hyran baseras på omsättning redovisas hyra i den period den uppstod. Hyresrabatter redovisas linjärt över kontraktets löptid. Hyror betalas i allt väsentligt i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

### *Övriga fastighetsintäkter*

Övriga fastighetsintäkter utgörs huvudsakligen av fastighetsskatt och redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalen.

## 2.15 Leasing

### Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal avseende förvaltningsfastigheter klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter i balansräkningen. Hyresintäkter redovisas linjärt under leasingperioden alternativt i den period som de har uppstått beroende på om hyresavtalet är ett fasthyresavtal eller om det är ett omsättningsbaserat hyresavtal (se redovisningsprinciper för intäktsredovisning ovan).

### Koncernen som leasetagare

Koncernen har inga leasingavtal.

## 2.16 Segmentsrapportering

Rörelsesegmenten rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Styrelsen i koncernmoderbolaget motsvarar den högste verkställande beslutsfattaren för koncernen och utvärderar koncernens finansiella ställning och resultat samt fattar strategiska beslut. Koncernens interna rapportering består av uppföljning av resultatmått för koncernen som helhet. Då den högste verkställande beslutsfattaren fattar beslut om tilldelning av resurser samt bedömer resultat utifrån koncernen som helhet bedöms koncernen som helhet utgöra ett segment.

## 2.17 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

## Not 3 Finansiell riskhantering

### *3.1 Finansiella riskfaktorer*

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernen är inte exponerad för någon väsentlig valutarisk då inga transaktioner, tillgångar eller skulder förekommer i utländsk valuta. Koncernen har inte heller några utländska dotterföretag. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

När alla kriterier för säkringsredovisning är uppfyllda tillämpas säkringsredovisning för att eliminera de effekter som, i redovisningen, finns mellan derivatinstrumentet och den säkrade posten. Koncernen använder sig av derivatinstrument i form av ränteswappar för att säkra ränterisk avseende kassaflödet i rörliga räntebetalningar hänförliga till koncernens upplåning. Detta innebär att koncernen redovisar en fast räntekostnad i årets resultat för de säkrade lånen.

OK ✓

Riskhanteringen sköts av företagsledningen enligt de policys som fastställts av styrelsen. Styrelsen upprättar skriftliga policys såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden, såsom ränterisk, kreditrisk och likviditetsrisk.

### 3.1.1 Marknadsrisk

#### Ränterisk

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar är kopplade till marknadsräntor och påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som löper med rörlig ränta. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde, vilken eventuellt delvis neutraliseras av banktillgodo-havanden med rörlig ränta. Koncernens policy är att eliminera och minimera ränterisk genom upplåning till fast ränta, vilket uppnås med hjälp av ränteswappar. Normalt ingår JV Nordväst Fastighets upplåning till rörlig ränta och tecknar sedan ränteswapavtal med fast ränta. Koncernen använder sig av derivatinstrument i form av ränteswappar för att hantera ränterisken avseende rörliga räntebetalningar på upplåningen, det vill säga en kassaflödessäkring.

JV Nordväst Fastighetkoncernen strävar efter en låg riskprofil och att koncernens låneportfölj ska ha en genomsnittlig räntebindningstid mellan 3-5 år, såvida styrelsen inte beslutar annat. Inriktningen för finansverksamheten ska vara att reducera negativa avvikelser i koncernens resultat, eget kapital samt kassaflöde som orsakas av bland annat ränteförändringar. Derivat får användas för att eliminera och minimera de ränterisker som uppstår i koncernen. Derivaten ska vara kopplade till en underliggande exponering. Koncernen ingår ränteswappar som har samma kritiska villkor som det säkrade föremålet. Kritiska villkor kan vara referensränta, ränteomsättningsdagar, betaldagar, förfalldag och nominellt belopp. Koncernen säkrar inte 100 % av lånen och identifierar därför bara den andel av utestående lån som motsvaras av swapparnas nominella belopp. Eftersom de kritiska villkoren varit matchade under hela räkenskapsåret 2023, har den ekonomiska relationen varit 100 % effektiv. Ingen ineffektivitet har därmed redovisats i rapporten över totalresultat.

#### Instrument som används av koncernen

Utestående ränteswappar täcker 51,3 % av det rörliga utestående lånekapitalet. De fasta räntorna för ränteswappar som utgör säkringsinstrument uppgår till 3,46% och den rörliga låneräntan till STIBOR 3 mån + marginal om 2,00 %.

Swapavtalen kräver avräkning av räntefordran eller ränteskuld var 90:e dag. Avräkningarna sammanfaller med de datum då ränta ska betalas på den underliggande skulden.

#### Säkringsredovisningens påverkan på finansiell ställning och resultat

Ränteswapparna påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

Derivatinstrument - ränteswappar	2023
Redovisat belopp (långfristig skuld), totalt TKR	3 875
Nominellt belopp, totalt TKR	85 000
Säkringskvot <sup>1)</sup>	1/1
Värdeförändring för utestående ränteswappar, TKR	-3 875

1) Säkringskvoten har beräknats som nominellt värde av räntesäkring i förhållande till lån med rörlig ränta som skall säkras.

Derivatinstrument - förfallostruktur, år	2023
2028	85 000
SUMMA	85 000

OK ✓

Säkringen har varit effektiv under 2023 varför ingen ineffektivitet har redovisats i resultaträkningen.

#### Känslighetsanalys

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 165 750 TKR (exkl. avdrag för periodiserade transaktionskostnader) och koncernens likvida medel till 44 828 TKR. En förändring av ränteläget med +/- 0,25 %-enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 205 TKR. Påverkan på eget kapital (reserver) till följd av en ökning/minskning av det verkliga värdet på ränteswappar om räntan ändras med +/- 0,25%-enheter uppgår till +/- 884 TKR.

#### *3.1.2 Kreditrisk*

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot JV Nordväst Fastighet. Kreditrisk kan uppstå på tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt på kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Kreditrisk hanteras av koncernledningen. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras.

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kund- respektive hyresfordringar. Varje koncernföretag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för varje ny kund/hyresgäst. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens/hyresgästens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimiter fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet. Koncernen har en väldiversifierad fastighetsportfölj som kännetecknas av väletablerade hyresgäster. De största hyresgästerna sett utifrån ett intäktsredovisningsperspektiv utgörs av Comfort Hotels som är ett etablerat varumärke.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inga förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter. Koncernens beräkning av förväntade kreditförluster på kundfordringar och hyresfordringar uppgår till oväsentliga belopp och därmed har ingen justering gjorts i redovisningen.

#### *3.1.3 Likviditetsrisk*

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med företagets likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för sina kommersiella åtaganden. Kassafloodesprognoser upprättas löpande för koncernens rörelsedrivande företag med rapportering till ledningen. Ledningen följer noga rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. Om överskottslikviditet skulle uppstå kan företagsledningen placera i lämpliga instrument beroende på vilket instrument som har lämplig löptid eller tillräcklig likviditet för att tillgodose utrymmet som bestäms av ovan nämnda prognoser.

Nedanstående tabell analyserar koncernens ickederivata finansiella skulder och derivatinstrument (ränteswappar) som utgör finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflodena förutom för ränteswappar. Framtida kassafloden avseende rörliga räntor har beräknats med utgångspunkt från den ränta som gällde per balansdagen. Framtida kassafloden avseende fasta räntor (derivat räntesäkring) har beräknats med utgångspunkt från den rörliga ränta som gällde vid balansdagen.

Per 31 december 2023, TKR	>3 mån.	3 mån - 1 år	1 - 2 år	2 -5 år	< 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	-	-	165 750	-	-	165 750	165 750
Ränta lån	2 608	7 771	7 743	-	-	18 122	1 758
Derivatinstrument, räntesäkring	-142	-424	-565	-1 459	-	-2 591	-91
Leverantörsskulder	844	-	-	-	-	844	844
Övriga skulder	283	-	-	-	-	283	283
Upplupna kostnader	1 244	-	-	-	-	1 244	1 244
<b>SUMMA</b>	<b>4 838</b>	<b>7 347</b>	<b>172 927</b>	<b>-1 459</b>	<b>-</b>	<b>183 653</b>	<b>169 788</b>

### 3.2 Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet så att den kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som nettoskuld plus eget kapital.

TKR	2023-12-31
Total upplåning (not 18)	165 750
Avgår: likvida medel	-44 828
<b>NETTOSKULD</b>	<b>120 922</b>
Eget kapital	154 060
<b>TOTALT KAPITAL</b>	<b>274 982</b>

### 3.3 Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

De olika nivåerna i verkligt värde-hierarkin definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (d.v.s. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (d.v.s. ej observerbara data) (nivå 3)

Koncernens tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen avser:

- Förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar, se upplysning om hur det verkliga värdet beräknas och nivå i verkligt värde-hierarkin i not 11. Förvaltningsfastigheter värderas i nivå 3.
- Derivatinstrument, se upplysning om hur det verkliga värdet beräknas i not 3.1. Derivatinstrument värderas i nivå 2 i verkligt värde-hierarkin.

För koncernens övriga finansiella tillgångar och skulder bedöms redovisade värden i allt väsentligt motsvara det verkliga värdet, då räntan på långfristiga finansiella instrument är rörlig och marknadsmässig och för kortfristiga finansiella instrument är diskonterings-effekten oväsentlig.

### Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser, som anses rimliga under rådande förhållanden.

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att

motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

#### Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av avkastningskrav, bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på de externa värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Not 11 *Förvaltningsfastigheter* innehåller mer detaljerad information om de bedömningar och antaganden som gjorts i samband med beräkning av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter.

#### Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvets primära syfte är att förvärva fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under räkenskapsåret 2023 förvärvades tre fastigheter i Sverige som har uppfyllt kriterierna för tillgångsförvärv.

#### Not 5 Fördelning av hyresintäkter

##### Avtalade framtida hyresintäkter

Merparten av hyresintäkterna är omsättningsbaserade med olika procentsatser på logi och konferensintäkter respektive restaurang och övriga intäkter beräknat på hyresgästens intäkter. För de omsättningsbaserade hyresavtalen är garantihyran samt fastighetsskatt fasta. Årligen sker en avräkning då mellanskillnaden mellan intäktsfört belopp och verkligt utfall beräknas. Övriga hyresgäster har fasthyresavtal med årlig indexuppräknings. Återstående genomsnittlig hyreskontraktslängd vid räkenskapsårets slut uppgick till 19 år för aktuell portfölj.

TKR	2023
Inom 1 år	15 026
Mellan 1 och 5 år	60 105
Mer än 5 år	219 133
<b>SUMMA</b>	<b>294 265</b>

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Framtida sammanlagda minimileaseavgifter för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter fördelas enligt följande:

Av årets totala hyresintäkter om 7 766 TKR ingår variabla hyresintäkter med 1 798 TKR.

Utöver hyresintäkter från fastigheter som hyrs ut till hotellverksamhet kommer ca 2% av hyresintäkterna från uthyrning av antennplatser. Löptiden på dessa avtal är betydligt kortare och ingår inte i ovanstående förfallostruktur.

Samtliga hyresintäkter utgörs av kunder i Sverige och samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.

#### Not 6 Fastighetskostnader

Driftskostnader består främst av kostnader för fastighetsskötsel och myndighetsbesiktningar. Förvaltningskostnader består främst av kostnader för extern förvaltning samt

off ✓

fastighetsrelaterad administration. Underhållskostnader består av kostnader för akut och planerat underhåll. Inga kostnader för personal eller avskrivningar ingår som en del av fastighetskostnaderna.

#### Not 7 Central administration

I centrala administrationskostnader ingår kostnader för centrala funktioner som ledning, ekonomi, revision (se även not 9 *Ersättningar till revisorerna*), juridik, IT och bolagsadministration. Koncernen har ingen egen anställd personal.

#### Not 8 Ersättningar till revisorerna

TKR	2023
<i>PwC</i>	
– Revisionsuppdraget	135
– Övriga tjänster	15
<b>SUMMA</b>	<b>165</b>

#### Not 9 Inkomstskatt

TKR	2023
<i>Aktuell skatt:</i>	
Aktuell skatt på årets resultat	-427
<b>SUMMA AKTUELL SKATT</b>	<b>-427</b>
<i>Uppskjuten skatt:</i>	
Uppskjuten skattekostnad	-6 868
<b>SUMMA UPPSKJUTEN SKATT<sup>1)</sup></b>	<b>-6 868</b>
<b>SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-7 295</b>

1) Se not 17 *Uppskjuten skatt*

I övrigt totalresultat ingår inkomstskatt hänförlig till kassaflödessakringar med 798 TKR.

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av den svenska skattesatsen för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

TKR	2023
<i>Resultat före skatt</i>	34 483
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6%	-7 103
<i>Skatteeffekter av:</i>	
Ej avdragsgilla kostnader	-356
Övrig post	165
<b>SKATTEKOSTNAD PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-7 295</b>

Vägd genomsnittlig skattesats var 21,2 %.

#### Not 10 Innehav och investeringar i dotterföretag

I koncernen ingår följande dotterföretag per den 31 dec 2023.

Namn	Org. nr	Säte	Andel stamaktier/andelar som ägs av koncernen (%)
Fastighets AB Homeprop Vörten 3	556981-3198	Stockholm, Sverige	100
Klostergatan 28 i Jönköping AB	556721-1882	Stockholm, Sverige	100
KB Kvarnen 14	916548-8686	Stockholm, Sverige	100
JV Nordväst Komplementär AB	559423-6092	Stockholm, Sverige	100

Samtliga dotterföretag konsolideras i koncernen. Rösträttsandelen i samtliga dotterföretag skiljer sig inte från den ägda andelen stamaktier.

Ytterligare information om dotterföretagen finns i not 6 *Andelar i koncernföretag* i noterna till moderbolagets balansräkning.

#### Not 11 Förvaltningsfastigheter

JV Nordväst Fastighet redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i verkligt värde redovisas som *Verkligt värdeförändring förvaltningsfastigheter* i koncernens rapport över totalresultat. Koncernens fastighetsbestånd utgörs av tre förvaltningsfastigheter vilka i allt väsentligt hyrs ut till hotellverksamhet. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt.

Förvaltningsfastigheter, TKR	2023-12-31
Förvärv av fastigheter	259 538
Investeringar i befintliga fastigheter	142
Värdeförändring netto	32 321
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>292 000</b>

#### *Anläggningstillgångar som har ställts som säkerhet*

Inteckningar i förvaltningsfastigheter om 261 850 TKR har ställts som säkerhet för lån hos kreditinstitut, se även not 19 *Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*.

#### *Väsentliga åtaganden*

Koncernen har åtaganden gentemot hyresgästerna att under de kommande tre åren investera ca 70 MSEK i koncernens tre fastigheter.

#### *Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter*

TKR	2023
Hysesintäkter <sup>1)</sup>	7 766
Kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-1 266
Förändring i verkligt värde <sup>2)</sup>	32 321
<b>SUMMA</b>	<b>38 820</b>

1) Varav garanterad hyra uppgår till 5 283 TKR.

2) Ägda förvaltningsfastigheter

Se not 5 *Fördelning hyresintäkter* avseende framtida minimileaseavgifter för operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter.

#### *Beräkning av verkligt värde*

##### Värderingsmetod

Koncernen låter årligen samtliga förvaltningsfastigheter värderas av externa, oberoende fastighetsvärderare. Värdering görs för varje enskild fastighet.

Värderingsmodellen utgörs av en vedertagen och beprövad kassaflödesmodell med diskontering av framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera. Antagandet för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på bland annat nuvarande utgående hyra, ortens samt närområdets framtida utveckling, fastighetens förutsättningar och position, marknadshyra, långsiktiga drifts- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov för en kalkylperiod om 10 år. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Utgångspunkten i värderingen ligger i respektive hotellfastighets affärsplan vilken uppdateras en gång per år och där hänsyn bland annat tas till utveckling i underliggande operatörsverksamhet, marknadsutveckling, avtalsituation, drifts- och underhållsfrågor och

MA ✓

investeringar i syfte att långsiktigt maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning. Värderingsmodellen beräknar nuvärdet av förvaltningsfastigheternas driftsnetton, hyresinbetalningarna minus utbetalningarna avseende drift, underhåll, fastighetsskatt och övriga fastighetskostnader. Vid beräkning av restvärdet har ett marknadsmässigt direktavkastningskrav tillämpats. Vid bedömning av hyresinbetalningarna och hotellfastigheternas (hotellfastigheter som löper med omsättningsbaserad hyra) framtida intjäningsförmåga beräknas de underliggande intäkterna i operatörens (hyresgästens) verksamhet med beaktande och analys av bland annat utbud och efterfrågan, marknadsandelar, segment och snittpriser. Utifrån analysen skattas operatörens intäkter och den omsättningsbaserade hyran appliceras enligt avtal för att på så sätt beräkna total hotellhyra (för fastigheter där i allt väsentligt omsättningsbaserad hyra utgår).

Därutöver inhämtas uppgifter rörande fastighetsdata, hotellbeläggningar, genomsnittliga rumspriser, konkurrentanalys från offentliga källor. Vissa hotellfastigheter innehåller även en mindre andel övriga hyresgäster (antennplatser) och för dessa beräknas intäkterna utifrån rådande hyresavtal. Med fastighetsutbetalningar avses drift, underhåll, fastighetsskatt och övriga fastighetskostnader. De direktavkastningskrav som tillämpas i kalkylerna tar sin utgångspunkt i marknadens direktavkastningskrav som i mån av tillgång härletts ur försäljningar av jämförbara hotellfastigheter. I brist på sådan information används en kombination av JV Nordväst Fastighets erfarenhet av hotellfastighets-transaktioner samt ortsprismetoden. Andra viktiga faktorer omfattar bl. a fastighetens skick, läge och utvecklingsmöjligheter. Värdering sker utifrån nivå 3 i verkligt värdehierarkin för samtliga förvaltningsfastigheter.

Vid slutet av räkenskapsåret uppdaterar ledningen sin bedömning av det verkliga värdet för varje fastighet och tar då hänsyn till de oberoende värderingarna. Ledningen fastställer fastigheternas värde inom ett intervall av rimliga verkligt värdebedömningar.

För innevarande räkenskapsår genomfördes den externa värderingen av oberoende fastighetsvärderare. Den externa värderingen är en förenklad värdering och värdebedömningarna grundar sig vad avser sakuppgifter på erhållen information från JV Nordväst Fastighet AB. Särskilda förutsättningar har angivits för respektive objekts värderingsutlåtande. Marknadsvärderingen på fastigheterna är genomförda med ett skattat osäkerhetsintervall om 5 – 8 Mkr per fastighet.

De direktavkastningskrav som används i värderingarna ligger i intervallet 6,2 – 6,4% och diskonteringsräntan i intervallet 8,2 – 8,4%.

#### Känslighetsanalys

Nedanstående tabell visar hur en förändring av väsentliga antaganden påverkar förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

MKR	Förändring	Värdeeffekt
		2023
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-27/+33
Diskonteringsränta	+/- 0,5%	-17/+19
Hyresintäkter	+/-0,1%	+/-0,2

#### Hierarki för verkligt värde

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). Se not 3.3 *Beräkning av samt upplysning om verkligt värde* avseende beskrivning av de olika nivåerna i verkligt värdehierarkin.

OK ✓

## Not 12 Finansiella instrument per kategori

TKR	2023 Upplupet anskaffnings- värde
<i>Tillgångar i balansräkningen</i>	
Övriga fordringar	196
Likvida medel	44 828
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>45 025</b>

TKR	2023 Upplupet anskaffnings- värde
<i>Skulder i balansräkningen</i>	
Skulder till kreditinstitut (långa och kortfristiga)	165 750
Derivatinstrument	
Leverantörsskulder	844
Övriga kortfristiga skulder	281
Upplupna kostnader	1 904
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>168 779</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TKR	2023-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	137
<b>SUMMA</b>	<b>137</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TKR	2023-12-31
Upplupna fastighetskostnader	346
Upplupna räntekostnader	1 558
Förutbetalda hyresintäkter	2 912
<b>SUMMA</b>	<b>4 816</b>

## Not 15 Likvida medel

TKR	2023-12-31
Banktillgodohavanden	44 828
<b>SUMMA</b>	<b>44 828</b>

## Not 16 Aktiekapital

Aktiekapitalet består per den 31 december 2023 av 100 000 stamaktier med kvotvärdet 1 kr. Antal aktier och aktiekapital har varit oförändrat under perioden 23 februari 2023 till 31 december 2023. Alla aktier som har emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

OK  
✓

**Not 17 Uppskjuten skatt**

Förändring i uppskjutna skatteskulder under året, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion, framgår av nedanstående tabell.

Uppskjutna skatteskulder, TKR	Förvaltnings- fastigheter	Derivatinstrument	Övrigt	Summa
Redovisat i årets resultat	6 950		-82	6 868
Redovisat i övrigt totalresultat		-798		-798
Övrigt			796	796
<b>UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2023</b>	<b>6 950</b>	<b>-798</b>	<b>714</b>	<b>6 866</b>

Uppskjutna skatteskulder, TKR	2023-12-31
– uppskjutna skatteskulder som ska betalas efter mer än 12 månader	6 866
<b>SUMMA</b>	<b>6 866</b>

Uppskjuten skatteskuld avseende förvaltningsfastigheter avser temporära skillnader mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde. Justeringsbeloppet utgörs av skillnaden mellan fastighetens redovisade anskaffningsvärde vid förvärvstidpunkten, efter avdrag för skatterabatt, och fastigheternas skattemässiga värde vid förvärvstidpunkten.

Det finns inga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats.

*Skatt som redovisas i övrigt totalresultat*

Under året har uppskjuten skatt om 798 TKR hänförlig till värdeförändring avseende derivatinstrument redovisats i övrigt totalresultat.

**Not 18 Upplåning**

Skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För förfallostruktur, se not 3.1.

TKR	2023-12-31
<i>Långfristig upplåning</i>	
Skulder till kreditinstitut	165 750
<b>SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING</b>	<b>165 750</b>
<i>Kortfristig upplåning</i>	
Skulder till kreditinstitut	-
<b>SUMMA KORTFRISTIG UPPLÅNING</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL UPPLÅNING</b>	<b>165 750</b>

*Skulder till ägarna*

Inga lån har tagits upp från ägarna under 2023.

*Skulder till kreditinstitut*

Skulder till kreditinstitut förfaller 2025 och den genomsnittliga ränta för 2023 uppgår till 5,7% per år. Koncernens upplåning är i SEK. För förfallostruktur kopplad till räntederivat, se nedanstående tabeller.

För skulder till kreditinstitut uppgående till 165 750 TKR har säkerhet ställts i form av inteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter, se även not 19 *Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*.

2024100401472

Förfallostruktur avseende räntebindning 31 december 2023

	Räntebindning uppdelat på instrument				Räntebindning derivat		
	Krediter, tkr	Derivat, tkr	Belopp, tkr <sup>1)</sup>	Andel, %	Volym, tkr	Genomsnittsränta derivat, %	Andel %
<1 år	165 750	-85 000	80 750	100			
1-2 år							
2-3 år							
4-5 år		85 000					
> 5 år					85 000	3,5%	100%
<b>SUMMA</b>	<b>165 750</b>	<b>0</b>	<b>80 750</b>	<b>100</b>	<b>85 000</b>	<b>0,0%</b>	<b>100%</b>

1) Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden.

TKR	Redovisat värde	Verkligt värde
	2023-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	165 750	165 750
Derivatinstrument	3 967	3 967
<b>SUMMA</b>	<b>169 717</b>	<b>169 717</b>

Verkligt värde på koncernens långfristiga respektive kortfristiga upplåning bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet, då lånen löper med rörlig marknadsmässig ränta för långfristig upplåning, samt diskonteringseffekten är oväsentlig för kortfristig upplåning.

**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter, TKR	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	261 850
<b>SUMMA</b>	<b>261 850</b>

Eventalförpliktelser, TKR	2023-12-31
Borgensåtaganden avseende lån kreditinstitut i dotterföretag	167 400
<b>SUMMA</b>	<b>167 400</b>

**Not 20 Närstående**

Inget enskilt bolag eller person har bestämmande inflytande över JV Nordväst Fastighetskoncernen. Up North Property AS och Västerkulla Hotell Holding AB har dock betydande inflytande över JV Nordväst Fastighet AB. Närstående parter är ägarna, närstående bolag till ägarna, dotterföretag inom koncernen, ledande befattningshavare samt styrelseledamöter i koncernen och deras närstående.

Transaktionerna sker på marknadsmässiga villkor. Inget enskilt bolag eller person har bestämmande inflytande över JV Nordväst Fastighet AB.

Koncernen har erhållit hyresintäkter om 7,7 MSEK från bolag närstående till ägarna.

Koncernen har köpt administrativa tjänster om 0,8 MSEK från Västerkulla Hotell Holding AB.

Mellanhavanden med närstående bolag till ägarna, TKR	2023-12-31
Leverantörsskulder	29
Förutbetalda hyresintäkter	2 810

*AA*  
✓

## Not 21 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

TKR	2023-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster		2023-12-31
				Marknadsvärde derivat	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut		165 750	-165 750			0
Derivatinstrument				-3 875	-91	-3 967
SUMMA	0	165 750	-165 750	-3 875	-91	-3 967

## Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

TKR	2023
Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter	32 321
SUMMA	32 321

## Not 23 Händelser efter rapportperiodens slut

Inget väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens slut.

**MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING**

Belopp i TKR	Not	2023-02-23- 2023-12-31
<u>Rörelsens intäkter:</u>		
Förvaltningsintäkter	8,10	1 139
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 139</b>
<u>Rörelsens kostnader:</u>		
Förvaltningskostnader		-833
<b>DRIFTSÖVERSKOTT</b>		<b>305</b>
<b>SUMMA RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR</b>		
Administrationskostnader	3,4	-251
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>54</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	6	133
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>189</b>
Skatt på årets resultat	5	-112
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>77</b>

2024100401474


**MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING**

Belopp i TKR	Not	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	6	129 926
<b>SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>129 926</b>
<hr/>		
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>129 926</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	8	342
Övriga fordringar		201
<b>SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		<b>543</b>
<hr/>		
Kassa och bank		27
<hr/>		
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>569</b>
<hr/>		
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>130 495</b>

Belopp i TKR	Not	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	7	100
<b>SUMMA BUNDET EGET KAPITAL</b>		<b>100</b>
<hr/>		
<i>Fritt eget kapital</i>	11	
Balanserat resultat		129 849
Årets resultat		77
<b>SUMMA FRITT EGET KAPITAL</b>		<b>129 926</b>
<hr/>		
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>130 026</b>
<b>SKULDER</b>		
Långfristiga skulder		
Uppskjutna skatteskulder		28
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>28</b>
<hr/>		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		29
Aktuella skatteskulder		64
Övriga skulder		135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	214
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>441</b>
<hr/>		
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 495</b>

2024100401475

**MODERFÖRETAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL**

Belopp i TKR	Not	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
		Aktiekapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	
Nyemission		100	0	100
Aktieägartillskott			129 849	129 849
Årets resultat			77	77
<b>UTGÅENDE EGET KAPITAL PER 31 DEC 2023</b>		<b>100</b>	<b>129 926</b>	<b>130 026</b>

2024100401476

*OA*  
✓

## MODERFÖRETAGETS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Allmän information

JV Nordväst Fastighet AB, org. nr 559423-6084 (moderföretaget i JV Nordväst Fastighet AB-koncernen) är ett företag som äger och förvaltar fastigheter genom helägda dotterföretag.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Västmannagatan 4, 111 24 Stockholm.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor (TKR). 2023 är bolagets första räkenskapsår.

### Not 2 Sammanfattning av moderföretagets redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning upprättats anges nedan.

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i not 4 i koncernredovisningens tilläggsupplysningar.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningens not 3.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

#### *Uppställningsformer*

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer koncernens uppställningsform men ska innehålla de komponenter som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst vad avser finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

#### *Andelar i dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader. När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten *Resultat från andelar i koncernföretag*.

#### *Obeskattade reserver*

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserven.

#### *Finansiella instrument*

IFRS 9 tillämpas ej i moderföretaget. Moderföretaget tillämpar istället de punkter som anges i RFR 2 (IFRS 9 *Finansiella instrument*, p. 3-10).

Finansiella instrument värderas vid anskaffningstidpunkten till anskaffningsvärde. I efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att

innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättnings-tillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas. För en fordran som redovisas till upplupet anskaffningsvärde på koncernnivå innebär detta att den förlustriskreserv som redovisas i koncernen i enlighet med IFRS 9 även ska tas upp i moderföretaget.

### Not 3 Administrationskostnader

I administrationskostnader ingår kostnader för centrala funktioner som ledning, ekonomi, revision, juridik, IT och bolagsadministration.

Bolag har en haft några anställda under året eller betalat ut löner eller andra ersättningar till styrelsen.

### Not 4 Ersättningar till revisorerna

TKR	2023
PwC	
– Revisionsuppdraget	135
– Övriga tjänster	15
<b>SUMMA</b>	<b>150</b>

### Not 5 Skatt på årets resultat

Redovisad skatt i resultaträkningen, TKR	2023
<i>Aktuell skatt:</i>	
Aktuell skatt på årets resultat	-85
<i>Uppskjuten skatt:</i>	
Förändring skatt på temporära skillnader	-28
<b>SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-112</b>

Inkomstskatten på resultatet före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av skattesatsen för resultatet i moderföretaget enligt följande.

TKR	2023
Resultat före skatt	189
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6 %	-39
<b>Skatteeffekter av:</b>	
Ej skattepliktiga intäkter	-40
Ej avdragsgilla kostnader	-6
Temporära skillnader	-28
<b>SUMMA REDOVISAD SKATT</b>	<b>-112</b>

Det finns inga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats.

## Not 6 Andelar i koncernföretag

TKR	2023-12-31
Förvärv under året	129 792
Andel i resultat från KB	133
<b>UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE</b>	<b>129 926</b>

Namn	Organisationsnummer	Säte	Ägarandel	Redovisat värde
				2023-12-31
JV Nordväst Komplementär AB Fastighets AB Homeprop	559423-6092	Stockholm	100%	18 305
Vörten 3	556785-7718	Stockholm	100%	46 684
Klostergatan 28 i Jönköping AB	556721-1882	Stockholm	100%	47 864
KB Kvarnen 14	913548-8686	Stockholm	48%	17 434

## Not 7 Aktiekapital

För information om aktiekapital se not 16 *Aktiekapital* i koncernredovisningen.

## Not 8 Närstående

Inga transaktioner har genomförts med närstående på annat än marknadsmässiga villkor.

*Försäljning och inköp av varor och tjänster*

Försäljning till koncernföretag uppgår till 1 139 TKR. Inköp tjänster från närstående bolag uppgår till 833 TKR.

TKR	2023-12-31
<i>Fordringar på närstående:</i>	
Fordringar hos koncernföretag	342

*Ersättning till ledande befattningshavare*

Bolaget har ej haft några anställda under året eller utbetalat löner eller andra ersättningar till styrelsen.

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser, TKR	2023-12-31
Borgen ställd för dotterföretags räkning avseende lån från kreditinstitut	167 400
Kommanditdelägare i KB Kvarnen 14	15
<b>TOTALT</b>	<b>167 415</b>

## Not 10 Förvaltningsintäkter

Förvaltningsintäkter utgörs av koncerninterna intäkter för centrala administrativa tjänster. Utfördelningen sker på marknadsmässiga villkor.

OA ✓

2024100401480

**Not 11 Förslag till disposition av vinst eller förlust**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i kronor:

Balanserat resultat	129 849 000
Årets resultat	<u>76 788</u>
kronor	<u>129 925 788</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen i kronor disponeras så att

Styrelsen föreslår att vinstmedlen, i kronor, disponeras så att i ny räkning överförs	<u>129 925 788</u>
kronor	<u>129 925 788</u>

**Not 12 Skulder till ägarna**

Moderbolaget har inga skulder till ägarna.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

TKR	2023-12-31
Upplupna administrativa kostnader	<u>214</u>
<b>SUMMA</b>	<u>214</u>

**Not 14 Händelser efter balansdagens utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens utgång.

OK ✓

**UNDERSKRIFTER**

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman **27** maj 2024 för fastställelse.

Styrelsen försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den **14 maj** 2024

  
Svein Arild Steen-Mevold  
Ordförande


  
Øystein Bårvåg Grini  
Styrelseledamot

  
Johan Hessius  
Styrelseledamot

  
Clas Hjorth  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den **14/5** - 2024

PricewaterhouseCoopers AB

  
Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i JV Nordväst Fastighet AB, org.nr 559423-6084

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för JV Nordväst Fastighet AB för räkenskapsåret 23 februari 2023 till 31 december 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och koncernens kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 revisions sed 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för JV Nordväst Fastighet AB för räkenskapsåret 23 februari 2023 till 31 december 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 14 maj 2024

PricewaterhouseCoopers AB



Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor