

Nyfosa NYAB 80 AB  
Org nr 559248-4314

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                                   | Sida |
|--|------|
| - förvaltningsberättelse                   | 2    |
| - resultaträkning                          | 4    |
| - balansräkning                            | 5    |
| - rapport över förändringar i eget kapital | 6    |
| - kassaflödesanalys                        | 7    |
| - noter                                    | 8    |

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

Undertecknad styrelseledamot i Nyfosa NYAB 80 AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2024-04-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Nacka den 2024-04-30

Stina Lindh Hök

**Nyfosa NYAB 80 AB**  
**Org nr 559248-4314**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                                   | Sida |
|--|------|
| - förvaltningsberättelse                   | 2    |
| - resultaträkning                          | 4    |
| - balansräkning                            | 5    |
| - rapport över förändringar i eget kapital | 6    |
| - kassaflödesanalys                        | 7    |
| - noter                                    | 8    |

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hög inflation och stigande marknadsräntor påverkade bolagets och dess dotterbolags finansieringskostnader samt dotterbolagens fastighetskostnader.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

|                                   |     | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 179 997     | 334 997     | 131 977     | -1          |
| Balansomslutning                  | tkr | 1 632 406   | 1 632 405   | 1 517 405   | 26          |
| Soliditet                         | %   | 13,2        | 20,5        | 8,7         | 96,2        |
| Räntetäckningsgrad                | ggr | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bedömningen är att inflations- och räntenivåerna kommer att vara kvar på relativt höga nivåer en tid framöver. Bolagets verksamhet förväntas drivas vidare med fokus på 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 | 35 000 001         |
| Årets resultat         | 180 000 028        |
|                        | <hr/>              |
|                        | kronor 215 000 029 |

|  |                    |
|--|--------------------|
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 8 400 kr per aktie, totalt i ny räkning överförs | 210 000 000        |
|  | 5 000 029          |
|  | <hr/>              |
|  | kronor 215 000 029 |

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

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

| <b>Resultaträkning</b>                        | <b>Not</b> | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|---|------------|----------------|----------------|
| <b>Rörelsens kostnader</b>                    |            |                |                |
| Övriga externa kostnader                      |            | -3             | -3             |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>              |            | -3             | -3             |
| <b>Rörelseresultat</b>                        |            | -3             | -3             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>       |            |                |                |
| Resultat från andelar i koncernföretag        | 4          | 180 000        | 335 000        |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b> |            | 180 000        | 335 000        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>      |            | 179 997        | 334 997        |
| Bokslutsdispositioner                         | 5          | 3              | 3              |
| <b>Årets resultat</b>                         |            | <u>180 000</u> | <u>335 000</u> |

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

| <b>Balansräkning</b>                                     | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                             |            |                   |                   |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>                 |            |                   |                   |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag 6 |            | 1 632 401         | 1 632 401         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                       |            | <u>1 632 401</u>  | <u>1 632 401</u>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                             |            |                   |                   |
| <u>Kortfristiga fordringar</u>                           | 7, 8       |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag                            |            | 3                 | 3                 |
| Övriga kortfristiga fordringar                           |            | 2                 | 1                 |
|  |            | —                 | —                 |
|  |            | 5                 | 4                 |
|  |            | —                 | —                 |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                       |            | <u>5</u>          | <u>4</u>          |
| <b>Summa tillgångar</b>                                  |            | <u>1 632 406</u>  | <u>1 632 405</u>  |
| <br>   |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                      |            |                   |                   |
| <u>Bundet eget kapital</u>                               |            |                   |                   |
| Aktiekapital   |            | 25                | 25                |
| <u>Fritt eget kapital</u>                                |            |                   |                   |
| Balanserad vinst   |            | 35 000            | -                 |
| Årets resultat   |            | 180 000           | 335 000           |
|  |            | <u>215 000</u>    | <u>335 000</u>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |            | <u>215 025</u>    | <u>335 025</u>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              | 7, 8       |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                              |            | 1 417 381         | 1 297 380         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |            | <u>1 417 381</u>  | <u>1 297 380</u>  |
|  |            | —                 | —                 |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                    |            | <u>1 632 406</u>  | <u>1 632 405</u>  |

## Rapport över förändringar i eget kapital

|   | <u>Aktie-<br/>kapital</u> | <u>Fritt eget<br/>kapital</u> | <u>Totalt eget<br/>kapital</u> |
|---|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>Eget kapital 2021-12-31</b>            | <b>25</b>                 | <b>132 000</b>                | <b>132 025</b>                 |
| Utdelning beslutad på ordinarie årsstämma |                           | -132 000                      | -132 000                       |
| Årets resultat                            | —                         | <u>335 000</u>                | <u>335 000</u>                 |
| <b>Eget kapital 2022-12-31</b>            | <b>25</b>                 | <b>335 000</b>                | <b>335 025</b>                 |
| Utdelning beslutad på ordinarie årsstämma |                           | -300 000                      | -300 000                       |
| Årets resultat                            | —                         | <u>180 000</u>                | <u>180 000</u>                 |
| <b>Eget kapital 2023-12-31</b>            | <b>25</b>                 | <b>215 000</b>                | <b>215 025</b>                 |

### *Klassificering av eget kapital*

#### *Aktiekapital*

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

#### *Fritt eget kapital*

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

| <b>Kassaflödesanalys</b>                         | <b>2023</b>     | <b>2022</b>     |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                  |                 |                 |
| Rörelseresultat                                  | -3              | -3              |
| <i>Resultat efter finansiella poster</i>         |                 |                 |
| Erhållen utdelning                               | 180 000         | 335 000         |
|  | <u>179 997</u>  | <u>334 997</u>  |
| <br>   |                 |                 |
| Ökning/minskning av rörelsefordringar            | -1              | -1              |
| Ökning/minskning av rörelseskulder               | 120 004         | -87 996         |
|  | <u>300 000</u>  | <u>247 000</u>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>300 000</b>  | <b>247 000</b>  |
| <br>   |                 |                 |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                  |                 |                 |
| Investeringar i intressebolag                    | -               | -115 000        |
|  | <u>0</u>        | <u>-115 000</u> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>0</b>        | <b>-115 000</b> |
| <br>   |                 |                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                 |                 |                 |
| Utbetald utdelning                               | -300 000        | -132 000        |
|  | <u>-300 000</u> | <u>-132 000</u> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-300 000</b> | <b>-132 000</b> |
| <br>   |                 |                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                          | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>            | <b>-</b>        | <b>-</b>        |
|  | <u>0</u>        | <u>0</u>        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>              | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

## Noter

### Not 1 Allmän information

Nyfosa NYAB 80 AB, org nr 559248-4314, med säte i Nacka är ett helägt dotterbolag till Nyfosa Holding AB, org nr 559134-9443, med säte i Nacka, Sverige.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som NYAB 80 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Nyfosa AB (publ.), org nr 559131-0833, med säte i Nacka.

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

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras om inte annat framgår nedan.

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

### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

### Intäkter

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

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

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

### **Finansiella intäkter och kostnader**

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

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget fastställt sina finansiella rapporter.

### **Personal**

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

### **Skatter**

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

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

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

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

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

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

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

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

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

### **Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

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

### **Nedskrivningar**

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

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

### **Andelar i koncernföretag**

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

### **Andelar i joint ventures**

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

### **Likvida medel**

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

### **Avsättningar**

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

### **Finansiella instrument**

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

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

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

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

### **Skulder**

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

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

### **Kassaflödesanalys**

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

### Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

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

### Nyckeltalsdefinitioner

#### *Soliditet*

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

#### *Räntetäckningsgrad*

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

### Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

### Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

|             | <u>2023</u>    | <u>2022</u>    |
|-------------|----------------|----------------|
| Utdelningar | 180 000        | 335 000        |
| Summa       | <u>180 000</u> | <u>335 000</u> |

### Not 5 Bokslutsdispositioner

|                        | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Erhållna koncernbidrag | 3           | 3           |
| Summa                  | <u>3</u>    | <u>3</u>    |

**Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

|  | <u>Org nr</u>               | <u>Säte</u>                   |                     |                                       |
|--|-----------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Söderport Property Investment AB       | 559194-8681                 | Stockholm                     |                     |                                       |
|  | <u>Kapital-<br/>andel %</u> | <u>Rösträtts-<br/>andel %</u> | <u>Antal aktier</u> | <u>Bokfört<br/>värde<br/>23-12-31</u> |
| Söderport Property Investment AB       | 50                          | 50                            | 50 000              | <u>1 632 401</u>                      |
| Summa                                  |                             |                               |                     | <u>1 632 401</u>                      |
|  |                             |                               |                     | <u>Bokfört<br/>värde<br/>22-12-31</u> |
|  |                             |                               |                     | <u>1 632 401</u>                      |
|  |                             |                               |                     | <u>2023-12-31</u>                     |
|  |                             |                               |                     | <u>2022-12-31</u>                     |
| Ingående anskaffningsvärden            |                             |                               |                     | 1 632 401                             |
| Nyemission                             |                             |                               |                     | -                                     |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde |                             |                               |                     | 1 632 401                             |
| Utgående redovisat värde               |                             |                               |                     | 1 632 401                             |

**Not 7 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.

## **Not 8      Finansiella instrument**

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas.

Av de finansiella instrument som ska kategoriindelas i enlighet med IFRS klassificeras samtliga finansiella tillgångar som låne- och kundfordringar och samtliga finansiella skulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

**Not 9      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2024 för fastställelse.

Nacka, dag för undertecknande (se verifikat)

Stina Lindh Hök

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

KPMG AB

Marc Karlsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nyfosa NYAB 80 AB, org. nr 559248-4314

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nyfosa NYAB 80 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nyfosa NYAB 80 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 NYAB 80 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.

## 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 NYAB 80 AB för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nyfosa NYAB 80 AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557514694824

## Dokument

**559248-4314\_Nyfosa NYAB 80 AB\_ÅR 2023**  
Huvuddokument  
17 sidor  
*Startades 2024-04-08 15:21:08 CEST (+0200) av Emelie Stenmark (ES)*  
*Färdigställt 2024-04-25 15:45:50 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerare

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"STINA LINDH HÖK"*  
*Signerade 2024-04-08 16:42:34 CEST (+0200)*

**Marc Karlsson (MK)**  
KPMG AB  
*marc.karlsson@kpmg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"MARC KARLSSON"*  
*Signerade 2024-04-25 15:45:50 CEST (+0200)*

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

