

# Årsredovisning

för

## Hofs Park Växjö AB

559136-7247

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hofs Park Växjö AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 1 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Växjö den 1 juni 2023



Anders Svensson

Styrelsen för Hofs Park Växjö AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger två fastigheter i Växjö. På fastigheterna utvecklar och bygger bolaget Hofs Park. Hofs Park är ett bostadsprojekt och totalt byggs över 190 hyresrätter på området. I december 2022 var tre av fem hus färdiga och inflytt har skett av totalt ca 90 lägenheter och två lokaler.

Företaget har sitt säte i Växjö.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2022 | 2021 | 2020  | 2019 |
|-----------------------------------|------|------|-------|------|
| Nettoomsättning                   | 480  | 0    | 1 899 | 2    |
| Resultat efter finansiella poster | 14   | -3   | 1 887 | -14  |
| Soliditet (%)                     | 0,4  | 0,9  | 4,9   | 0,2  |

### Förändringar i eget kapital

|                         | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt   |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|----------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000            | 300 000                | -3 617            | 346 383  |
| Årets resultat          |                   |                        | -111 233          | -111 233 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000            | 300 000                | -114 850          | 235 150  |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 1 643 152        |
| årets förlust          | -111 233         |
|                        | <b>1 531 919</b> |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 1 531 919        |
|                        | <b>1 531 919</b> |

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

## Resultaträkning

|   | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   |     | 479 881                   | 0                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 1 065 652                 | 0                         |
|   |     | <b>1 545 533</b>          | <b>0</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                               |     | -29 749                   | 0                         |
| Övriga externa kostnader                          |     | -104 346                  | 0                         |
| Personalkostnader                                 | 2   | -67 410                   | 0                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -337 096                  | 0                         |
|   |     | <b>-538 601</b>           | <b>0</b>                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>1 006 932</b>          | <b>0</b>                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | 3   | 5 147                     | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 4   | -1 040 060                | -3 162                    |
|   |     | <b>-1 034 913</b>         | <b>-3 162</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-27 981</b>            | <b>-3 162</b>             |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-27 981</b>            | <b>-3 162</b>             |
| Skatt på årets resultat                           | 5   | -83 252                   | -455                      |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-111 233</b>           | <b>-3 617</b>             |

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 6 266 709 552 6 068 662

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar 7 108 820 637 182 641 034

**375 530 189 188 709 696**

**Summa anläggningstillgångar**

**375 530 189**

**188 709 696**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar 1 424 594 0

Fordringar hos koncernföretag 112 500 0

Övriga fordringar 29 957 923 5 856

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 40 858 0

**31 535 875 5 856**

**Summa omsättningstillgångar**

**31 535 875**

**5 856**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**407 066 064**

**188 715 552**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000             | 50 000             |
|  |            | <b>50 000</b>      | <b>50 000</b>      |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 1 643 152          | 1 646 769          |
| Årets resultat                               |            | -111 233           | -3 617             |
|  |            | <b>1 531 919</b>   | <b>1 643 152</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>1 581 919</b>   | <b>1 693 152</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder                               |            | 25 000 000         | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>25 000 000</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 278 794 126        | 64 047 598         |
| Leverantörsskulder                           |            | 243 083            | 122 179            |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 100 286 806        | 122 175 082        |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 148 362            | 652 542            |
| Övriga skulder                               |            | 22 925             | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 988 843            | 24 999             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>380 484 145</b> | <b>187 022 400</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>407 066 064</b> | <b>188 715 552</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Stomme             | 100 år   |
| Markanläggningar   | 50 år    |
| Tak och fönster    | 50 år    |
| Installationer     | 25-50 år |
| Övriga komponenter | 10-50 år |

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### Not 2 Medelantalet anställda

|                        | 2022 | 2021 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 0    | 0    |

**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                   | 2022         | 2021     |
|-----------------------------------|--------------|----------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 5 141        | 0        |
| Övriga ränteintäkter              | 6            | 0        |
|                                   | <b>5 147</b> | <b>0</b> |

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                    | 2022              | 2021          |
|------------------------------------|-------------------|---------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -238 811          | 0             |
| Övriga räntekostnader              | -801 249          | -3 162        |
|                                    | <b>-1 040 060</b> | <b>-3 162</b> |

**Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt**

|                         | 2022    | 2021 |
|-------------------------|---------|------|
| Aktuell skatt           | -83 252 | -455 |
| Skatt på årets resultat | -83 252 | -455 |

**Not 6 Byggnader och mark**

|   | 2022-12-31         | 2021-12-31       |
|---|--------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 6 068 662          | 6 068 662        |
| Omklassificeringar                              | 260 977 986        | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>267 046 648</b> | <b>6 068 662</b> |
| Årets avskrivningar                             | -337 096           | 0                |
| Utgående ackumulerade avskrivningar             | -337 096           | 0                |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>266 709 552</b> | <b>6 068 662</b> |

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

|   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 182 641 034        | 28 791 959         |
| Inköp   | 187 157 589        | 153 849 075        |
| Omklassificeringar                              | -260 977 986       | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>108 820 637</b> | <b>182 641 034</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>108 820 637</b> | <b>182 641 034</b> |

**Not 8 Ställda säkerheter**

|  | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b> |                    |                    |
| Fastighetsinteckning                                     | 330 000 000        | 330 000 000        |
|  | <b>330 000 000</b> | <b>330 000 000</b> |

**Not 9 Uppgifter om moderföretag**

Företaget är helägt dotterföretag till Hofs Park Sverige AB, org nr 559284-7940 med säte i Växjö. Företaget ingår i en koncern där Anders Öman Holding AB, org nr 556483-0395 med säte i Växjö upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen.

Växjö den 19 maj 2023

  
Anders Öman  
Styrelsens ordförande

  
Anders Svensson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 1 juni 2023*

Ernst & Young AB

  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023062033965

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hofs Park Växjö AB, org.nr 559136-7247

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hofs Park Växjö AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hofs Park Växjö ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Hofs Park Växjö 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören 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 att 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better  
working world

2023062033966

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Hofs Park Växjö AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Hofs Park Växjö 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

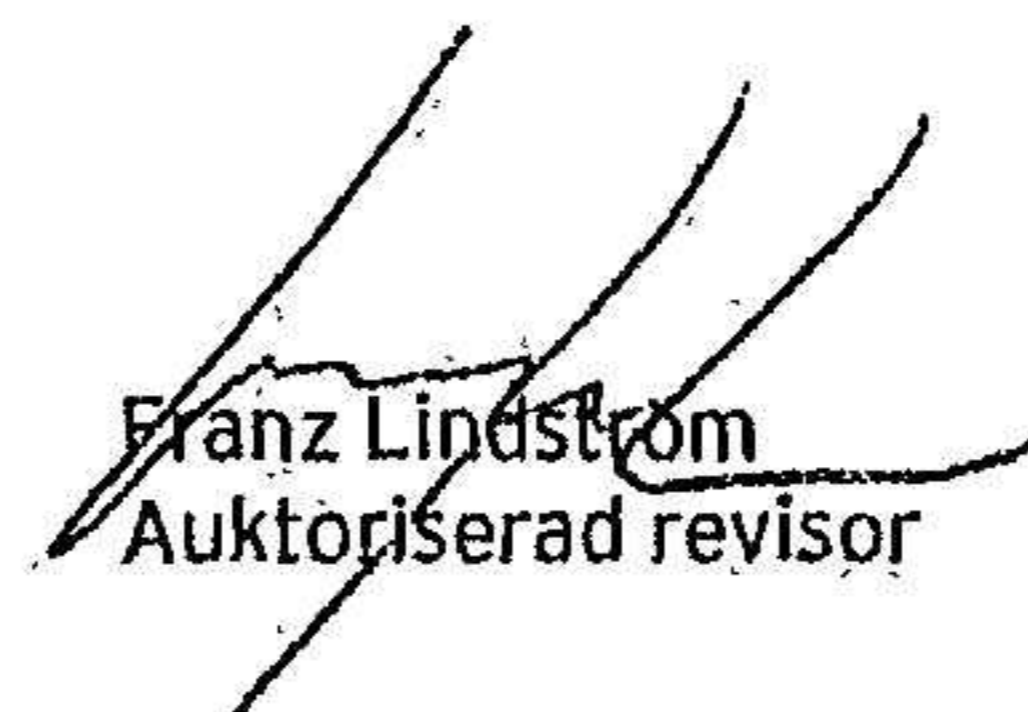
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 1 juni 2023

Ernst & Young AB

  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor