

Årsredovisning

Nya Ellstorp Holding AB

Org.nr 559275-0458

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nya Ellstorp Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 5 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö den 5 juni 2023



Tomas Strandberg

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Nya Ellstorp Holding AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsens säte: Malmö

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föremålet för bolagets verksamhet skall vara att äga och förvalta aktier i dotterbolag och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detaljplan 5564 avseende Malmö Innerstaden 30:80 har under året antagits.

Bolaget har under året förvärvat dotterbolaget Nya Ellstorp Fastighets AB (559073-4728) som äger del av fastigheten Malmö Innerstaden 30:80. Fastigheten är föremål för överföring till olika projektbolag vilka under början av 2023 kommer att överföras till respektive ägare i Bolaget.

Exploateringsavtal, som möjliggjorde antagande av detaljplanen, har under året slutits mellan Nya Ellstorp Fastighets AB (tidigare Jernhusen Stockholm 144 AB och Malmö Kommun genom dess Tekniska nämnd. Genom ovan förvärv övertog Bolaget ansvaret för exploateringsavtalet rätta fullgörande gentemot Malmö Stad.

Bolaget har särskilt beaktat hur effekterna av det rådande världsläget kan komma att påverka bolagets framtida utveckling, och /eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Bolaget bedömer att påverkan på bolaget i dagsläget är begränsat.

Ägarförhållanden

MKB Nya Ellstorp AB	43,9%
HSB Nya Ellstorp Holding AB	41,3%
Hub Holding 2 AB	14,8%

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2020/21 (15 mån)
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-330	-18
Rörelsemarginal (%)	0,0	0,0
Avkastning på eget kap. (%)	-2,7	-0,1
Balansomslutning	159 745	14 336
Soliditet (%)	7,6	86,0
Antal anställda	0	0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	12 300 000	-17 700	12 332 300
Balanseras i ny räkning		-17 700	17 700	0
Årets resultat			-261 791	-261 791
Belopp vid årets utgång	50 000	12 282 300	-261 791	12 070 509

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 282 300
årets förlust	-261 791
	12 020 509
disponeras så att	
i ny räkning överföres	12 020 509
	12 020 509

2023070632758



Resultaträkning	Not	2022-01-01	2020-10-05
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
			(15 mån)
<hr/>			
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		0	0
		0	0
<hr/>			
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-4 300	-14 209
		-4 300	-14 209
Rörelseresultat		-4 300	-14 209
<hr/>			
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 494	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 905	-3 491
		-325 411	-3 491
Resultat efter finansiella poster		-329 711	-17 700
<hr/>			
Resultat före skatt		-329 711	-17 700
<hr/>			
Skatt på årets resultat		67 920	0
Årets resultat		-261 791	-17 700

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<hr/>			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2	133 453 923	50 000
Uppskjuten skattefordran	3	67 920	0
		133 521 843	50 000
Summa anläggningstillgångar		133 521 843	50 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		26 150 600	2 817 412
Övriga fordringar		0	9 404 568
		26 150 600	12 221 980
<i>Kassa och bank</i>		72 256	2 063 811
Summa omsättningstillgångar		26 222 856	14 285 791
SUMMA TILLGÅNGAR		159 744 699	14 335 791

2023070632759



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		12 282 300	12 300 000
Årets resultat		-261 791	-17 700
		12 020 509	12 282 300
Summa eget kapital		12 070 509	12 332 300
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	5	147 335 285	2 000 000
Summa långfristiga skulder		147 335 285	2 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		338 905	3 491
Summa kortfristiga skulder		338 905	3 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 744 699	14 335 791

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Koncernredovisning upprättas inte med hänsyn till undantaget i ÅRL 7:3.

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.

Skatt

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.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

2023070632760



Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Inköp	133 364 326	50 000
Aktieägartillskott	39 597	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 453 923	50 000
Utgående redovisat värde	133 453 923	50 000

Not 3 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	67 920	0
Belopp vid årets utgång	67 920	0

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Gunnar Östenson
Ordförande

Dan Magnusson

Michael Carlsson

Tomas Strandberg

Marcus Altengård

Marie Thelander Dellhag

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

Ernst & Young AB

Henrik Rosengren
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557494089273

Dokument

Nya Ellstorp Holding AB - årsredovisning 2022
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2023-06-04 11:49:57 CEST (+0200) av Gunnar Östenson (GÖ)
Färdigställt 2023-06-05 13:58:58 CEST (+0200)

Signerande parter

Gunnar Östenson (GÖ)
MKB Fastighets AB, (Malmö Kommunala Bostadsbolag)
Personnummer 19560403-1970
gunnar.ostenson@mkbfastighet.se
Signerade 2023-06-04 11:49:57 CEST (+0200)

Marie Thelander Dellhag (MTD)
MKB
marie.thelanderdellhag@mkbfastighet.se
+46703659120



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marie Elisabeth Dellhag"
Signerade 2023-06-05 07:30:42 CEST (+0200)

Michael Carlsson (MC)
HSB
michael.carlsson@hsb.se
+46702280022

Marcus Altengård (MA)
HSB
marcus.altengard@hsb.se
+46725400159



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAEL CARLSSON"
Signerade 2023-06-04 17:22:00 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marcus Peter Altengård"
Signerade 2023-06-05 10:30:31 CEST (+0200)

Tomas Strandberg (TS)
Hub Park
tomas.strandberg@hubpark.se
+46704341907

Dan Magnusson (DM)
Byggnadsfirman Otto Magnusson
dan.magnusson@ottobygg.se
+46704588351



Verifikat

Transaktion 09222115557494089273



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Strandberg"
Signerade 2023-06-05 10:44:17 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN
MAGNUSSON"
Signerade 2023-06-04 12:36:10 CEST (+0200)

Henrik Rosengren (HR)
EY
henrik.rosengren@se.ey.com
+468630924



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK ROSENGREN"
Signerade 2023-06-05 13:58:58 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>





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nya Ellstorp Holding AB, org.nr 559275-0458

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nya Ellstorp Holding AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nya Ellstorp Holding 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 Nya Ellstorp Holding 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 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 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 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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Nya Ellstorp Holding AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nya Ellstorp Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Henrik Rosengren
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HENRIK ROSENGREN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19790215xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-05 12:01:42 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023070632764

Penneo dokumentnyckel: 5Z0XX-406BU-TPEEM-TOCXN-YOZ4W-EKYEY