

Nyfosa Henry HoldCo AB
Org nr 559276-2677

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Undertecknad styrelseledamot i Nyfosa Henry HoldCo AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämman den

28 maj 2024.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Nacka den 28 maj 2024


Stina Lindh Nök

Nyfosa Henry HoldCo AB
Org nr 559276-2677

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta aktier och andelar i dotterföretag, 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.

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 600 tkr.

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	169 241	93 121	236 436	-2 327
Balansomslutning	tkr	4 575 797	4 445 040	4 313 900	73 896
Soliditet	%	4,0	2,1	5,4	0,3
Räntetäckningsgrad	ggr	3,0	2,8	12,5	-

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 dotterbolags 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 årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	19 737 911
Årets resultat	161 295 636
	<hr/>
	kronor 181 033 547

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 6 800 kr per aktie, totalt	170 000 000
i ny räkning överförs	11 033 547
	<hr/>
	kronor 181 033 547

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.

Resultaträkning	Not	2023	2022
Nettoomsättning		5 915	6 082
Summa rörelseintäkter		<u>5 915</u>	<u>6 082</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-5 962	-6 022
Summa rörelsens kostnader		<u>-5 962</u>	<u>-6 022</u>
Rörelseresultat	4	-47	60
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	131 524	80 107
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	120 461	64 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-82 697	-51 153
Summa resultat från finansiella poster		<u>169 288</u>	<u>93 061</u>
Resultat efter finansiella poster		169 241	93 121
Bokslutsdispositioner	8	-7 776	-6 131
Skatt på årets resultat	9	-169	-25
Årets resultat		<u>161 296</u>	<u>86 965</u>

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

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	10	372 104	371 698
Fordringar hos koncernföretag	11	1 986 575	1 998 335
Andra långfristiga fordringar	13	1 188	-
		<u>2 359 867</u>	<u>2 370 033</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 359 867</u>	<u>2 370 033</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	14	2 157 338	2 030 674
Övriga kortfristiga fordringar		3	1 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 478	555
		<u>2 162 819</u>	<u>2 032 544</u>
<u>Kassa och bank</u>	18	53 111	42 463
Summa omsättningstillgångar		<u>2 215 930</u>	<u>2 075 007</u>
Summa tillgångar		<u>4 575 797</u>	<u>4 445 040</u>

2024061807090



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		19 738	7 773
Årets resultat		161 296	86 965
		<u>181 034</u>	<u>94 738</u>
Summa eget kapital		<u>181 059</u>	<u>94 763</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	2 614	2 638
Summa avsättningar		<u>2 614</u>	<u>2 638</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15 16	1 855 197	1 939 929
Summa långfristiga skulder		<u>1 855 197</u>	<u>1 939 929</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14 16	59 597	19 983
Skulder till koncernföretag		2 453 214	2 372 927
Övriga skulder		76	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24 040	14 787
Summa kortfristiga skulder		<u>2 536 927</u>	<u>2 407 710</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>4 575 797</u>	<u>4 445 040</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Eget kapital 2021-12-31	25	231 773	231 798
Utdelning beslutad på årsstämma		-224 000	-224 000
Årets resultat	—	<u>86 965</u>	<u>86 965</u>
Eget kapital 2022-12-31	25	94 738	94 763
Utdelning beslutad på årsstämma		-75 000	-75 000
Årets resultat	—	<u>161 296</u>	<u>161 296</u>
Eget kapital 2023-12-31	25	181 034	181 059

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.

Kassaflödesanalys	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-47	60
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet			
Erhållen utdelning		130 000	75 000
Erhållen ränta		120 461	64 107
Erlagd ränta		-73 444	-44 130
		<u>176 970</u>	<u>95 037</u>
Förändring av kortfristiga fordringar		-138 050	-137 416
Förändring av kortfristiga skulder		80 350	283 840
		<u>119 270</u>	<u>241 461</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Lämnade kapitaltillskott		-600	-350
Förändring i fordringar hos koncernföretag		11 760	-
Insättningar i och uttag från HB/KB		1 524	5 107
Förändring av andra långfristiga fordringar		-1 188	-
		<u>11 496</u>	<u>4 757</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning		-75 000	-224 000
Förändring skulder till kreditinstitut	17	-45 118	-22 713
		<u>-120 118</u>	<u>-246 713</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		10 648	-495
Likvida medel vid årets början		42 463	42 958
		<u>53 111</u>	<u>42 463</u>
Likvida medel vid årets slut			

Noter

Not 1 Allmän information

Nyfosa Henry HoldCo AB, org nr 559276-2677, med säte i Nacka är ett helägt dotterbolag till Nyfosa Henry TopCo AB, org nr 559276-2669, med säte i Nacka, Sverige.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Nyfosa Henry HoldCo 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 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Nyfosa AB (publ.)-koncernen. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Försäljning	(tkr)	5 915	6 081
Inköp	(tkr)	-5 851	-5 909

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utdelningar	130 000	75 000
Resultatandel från KB	1 524	5 107
Summa	<u>131 524</u>	<u>80 107</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	120 459	63 552
Ränteintäkter, övriga	2	555
Summa	<u>120 461</u>	<u>64 107</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, övriga	-80 631	-48 687
Periodisering av anskaffningskostnader	-2 066	-2 466
Summa	<u>-82 697</u>	<u>-51 153</u>

Not 8 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lämnade koncernbidrag	-7 776	-6 131
Summa	<u>-7 776</u>	<u>-6 131</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	-98	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på skattemässigt värde på byggnader i HB/KB	-79	-25
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	8	-
Summa	<u>-169</u>	<u>-25</u>

Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	161 465	86 990
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-33 262	-17 920
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 176	-224
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	34 560	18 119
Skatteeffekt underskott	-8	-
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-283	-
Redovisad skattekostnad	<u>-169</u>	<u>-25</u>

2024061807095



Not 10 Andelar i koncernföretag

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>		
Nyfosa Blåbäret 2 Fastighets AB	556957-3362	Nacka		
Nyfosa Lingonet 2 Fastighets AB	559013-7617	Nacka		
Nyfosa Tranbäret 3 Fastighets AB	559015-2343	Nacka		
Nyfosa Henry HoldCo 1 AB	556506-9837	Nacka		
Nyfosa Henry HoldCo 2 AB	559068-8387	Nacka		
Nyfosa Henry HoldCo 3 AB	559221-7656	Nacka		
Nyfosa Henry HoldCo 4 AB	559138-6775	Nacka		
Nyfosa Norden AB	556710-6892	Nacka		
Nyfosa Kronfastigheter Holding AB	556950-1736	Nacka		
Nyfosa Boländerna 5:2 Fastighets KB	969682-6743	Nacka		
			<u>Redovisat värde</u>	<u>Redovisat värde</u>
	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>23-12-31</u>
				<u>22-12-31</u>
Nyfosa Blåbäret 2 Fastighets AB	100	100	500	2 718
Nyfosa Lingonet 2 Fastighets AB	100	100	500	6 715
Nyfosa Tranbäret 3 Fastighets AB	100	100	500	6 085
Nyfosa Henry HoldCo 1 AB	100	100	150	8 247
Nyfosa Henry HoldCo 2 AB	100	100	1 000	5 271
Nyfosa Henry HoldCo 3 AB	100	100	50 000	1 163
Nyfosa Henry HoldCo 4 AB	100	100	500	535
Nyfosa Norden AB	100	100	5 000 000	108 909
Nyfosa Kronfastigheter Holding AB	100	100	50 000	66 396
Nyfosa Boländerna 5:2 Fastighets KB	99	99	-	166 065
Summa				<u>372 104</u>
				<u>371 698</u>
			<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden			373 998	373 648
Kapitaltillskott			600	350
Förändring i förvärvat uppskjuten skatt i KB			-194	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde			<u>374 404</u>	<u>373 998</u>
Ingående nedskrivningar			-2 300	-2 300
Utgående ackumulerade nedskrivningar			<u>-2 300</u>	<u>-2 300</u>
Utgående redovisat värde			<u>372 104</u>	<u>371 698</u>

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 998 335	1 998 335
- Avgående fordringar	-11 760	-
Utgående anskaffningsvärden	<u>1 986 575</u>	<u>1 998 335</u>
Redovisat värde	<u>1 986 575</u>	<u>1 998 335</u>

Not 12 Uppskjuten skatteskuld

<u>2023-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skatt			
Uppskjuten skatt hänför sig till följande:			
Underskott	-8	-	-8
Derivat	-	98	98
Fastigheter HB/KB	-	<u>2 524</u>	<u>2 524</u>
Netto uppskjuten skatt	-8	2 622	2 614

<u>2022-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skatt			
Uppskjuten skatt hänför sig till följande:			
Fastigheter HB/KB	-	<u>2 638</u>	<u>2 638</u>
Netto uppskjuten skatt	0	2 638	2 638

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Tillkommande fordringar	1 188	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 188</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	<u>1 188</u>	<u>0</u>

Not 14 Finansiell riskhantering

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna. I det yttersta moderbolaget, Nyfosa AB (publ.), finns en fastställd finanspolicy som gäller för varje enhet inom koncernen. Finanspolicyn anger vilka riskmandat som medges för att uppnå bästa möjliga finansnetto inom de givna riskmandaten.

Finansieringsrisk

Avser risken att vi någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minska finansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att prognostisera finansieringsbehovet i verksamheten.

Skuldernas förfallostruktur framgår av noten Långfristiga skulder.

Ränterisk

Avser risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån.

Bolaget har även finansierats med externt lån som löper med rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter, utan hänsyn tagen till ingångna derivatavtal, beräknas medföra en kostnadsökning om 19 176 904 kr.

Med hänsyn till derivatavtal med slutdatum 2025-06-15 som säkrar del av det externa lånets exponering mot STIBOR 3 månader, skulle en ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter medföra en kostnadsökning om 9 176 904 kr.

Kapitalhantering

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

Not 15 Långfristiga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 855 197	1 939 929
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	=	=
Summa	<u>1 855 197</u>	<u>1 939 929</u>

Not 16 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 855 197	1 939 929
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>59 597</u>	<u>19 983</u>
Summa skulder till kreditinstitut	<u>1 914 794</u>	<u>1 959 912</u>

2024061807097



Not 17 Förändring av skulder inom finansieringsverksamheten

tkr	Checkräknings- kredit	Banklån	Övriga räntebärande skulder	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	-	1 982 625	-	1 982 625
<i>Kassaflöden inom finansieringsverksamheten</i>				
upptagna lån	-	-	-	-
amortering av lån	-	-24 979	-	-24 979
<i>Summa kassaflöden inom finansieringsverksamheten</i>	0	-24 979	0	-24 979
<i>Andra förändringar</i>				
Aktiverade låneutgifter	-	2 266	-	2 266
Utgående balans 2022-12-31	0	1 959 912	0	1 959 912
Ingående balans 2023-01-01	-	1 959 912	-	1 959 912
<i>Kassaflöden inom finansieringsverksamheten</i>				
upptagna lån	-	-	-	-
amortering av lån	-	-45 118	-	-45 118
<i>Summa kassaflöden inom finansieringsverksamheten</i>	0	-45 118	0	-45 118
<i>Andra förändringar</i>				
Aktiverade låneutgifter	-	-	-	-
Utgående balans 2023-12-31	0	1 914 794	0	1 914 794

Not 18 Likvida medel

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Banktillgodohavanden	53 111	42 463
Likvida medel i kassaflödesanalysen	53 111	42 463

Not 19 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder:		
Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag:		
Pantsatta aktier/andelar i dotterbolag	206 039	205 439
Summa ställda säkerheter	206 039	205 439

Not 20 Eventualförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga ansvarsförbindelser	-	10 835
Summa ansvarsförbindelser	<u>0</u>	<u>10 835</u>

2024061807098



Not 21 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

Henrik Brorsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nyfosa Henry HoldCo AB, org. nr 559276-2677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nyfosa Henry HoldCo 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 Henry HoldCo 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 Henry HoldCo 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 Henry HoldCo 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nyfosa Henry HoldCo AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Henrik Brorsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557518275269

Dokument

559276-2677_Nyfosa Henry HoldCo AB_ÅR 2023
Huvuddokument
24 sidor
*Startades 2024-05-24 11:55:58 CEST (+0200) av Matilda
Fahlström (MF)*
Färdigställt 2024-05-24 13:56:35 CEST (+0200)

Initierare

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

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 2024-05-24 13:02:46 CEST (+0200)

Henrik Brorsson (HB)
Henrik.brorsson@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK BRORSSON"*
Signerade 2024-05-24 13:56:35 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>

