

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Nya Hovås Fastigheter AB

559134-2349

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nya Hovås Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 14 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2023-06-28


Lennart Pehrsson

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Nya Hovås Fastigheter AB

559134-2349

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	6
Balansräkning koncern	7
Kassaflödesanalys koncern	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Styrelsen och verkställande direktören för Nya Hovås Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning 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

Hovskin Intressenter AB inom Bygg-Göta Fastigheter AB och Next Step Group Fastigheter AB äger tillsammans Nya Hovås Fastigheter AB, ett joint-venture bolag med en 50/50 ägarfördelning. Bolaget bildades 2017-12-15 och i samband med bolagsbildningen förvärvade JV-bolaget samtliga kommersiella fastigheter i Nya Hovås, strax söder om Göteborg, av Next Step Group. Koncernen ska via dotterbolag äga, utveckla och förvalta företag med inriktning på fastighetsförvaltning.

Fastighetsbeståndet uppgår idag till ca 40 000 kvm kommersiell yta och har en god uthyrningsgrad. Genom Nya Hovås Fastigheter AB säkerställs ett långsiktigt ägande och förvaltning av det kommersiella fastighetsbeståndet i enlighet med visionen om *en småskalig blandstad och handelsdestination i världsklass*.

Koncernen består av 14 aktiebolag och 1 kommanditbolag, se närmare i not 15.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har flera stora steg i stadsdelen Nya Hovås tagits inom visionen "småskalig blandstad i världsklass". Idag består området av cirka 1 400 bostäder, skola, arbetsplatser, restauranger, mötesplatser, service och 35 utvalda butiker. När området är klart kommer det att finnas 2 300 bostäder och cirka 55 000 kvm kommersiell yta med plats för omkring 6 000 människor.

Under året har fastigheten Indigo färdigställts med ankarhyresgäster som gymkedjan Sats och Noblaskolan med sin nydanande skolgårdsetablering på fastighetens tak. Därmed är första delen av den långsiktiga utvecklingsplanen för området genomförd. Genom en uthyrning på 3 000 kvm till det världsledande bolaget Raysafe i fastigheten Primo är Nya Hovås kontorslokaler i princip fullt uthyrda. Dock har vakansgraden ökat temporärt och ligger vid årsskiftet på 6,5 %.

Den 20 december tecknades avtal mellan Next Step Group Fastigheter AB och BG-Intressenter AB, dotterbolag till Bygg-Göta Göteborg AB, vilket innebär att Next Step Group Fastigheter AB säljer sin andel i Nya Hovås till bolag inom Bygg-Göta och därmed lämnar alla engagemang i Nya Hovås.

Kassaflöde och finansiell ställning

Nya Hovås Fastigheter AB-koncernens tillgångar uppgick den 31 december till 1 505 551 tkr (1 491 314). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 335 105 tkr (334 843), dels med skulder 1 170 446 tkr (1 156 471) varav 1 125 000 tkr (1 062 286) är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet, uppgick till 50 892 tkr (41 734).

Jc Q

Investeringar

Investeringar i fastigheter uppgick under året till 65 955 tkr (251 941) tkr. Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 2 597 tkr (1 641).

Årets resultat

Årets förvaltningsresultat för koncernen, dvs resultat exklusive avskrivningar och skatt uppgick till 50 790 tkr (41 874), vilket motsvarar 2 032 kr (1 675) per aktie. Årets resultat för koncernen efter skatt uppgick till 267 tkr (9 893), motsvarande 11 kr (395) per aktie. Resultatet har påverkats av avskrivningar avseende fastigheter med -49 958 tkr (-32 782) och ett räntenetto om -17 043 tkr (-8 055). Det ökade räntenettet är främst hänförligt till ökad marknadsränta men en mindre del beror även på att koncernen la om sina lån vid halvårsskiftet och i samband med detta ökade andelen räntebärande skulder. Koncernens hyresintäkter, inklusive tillägg, uppgick under året till 98 570 tkr (75 066). De ökade hyresintäkterna är främst hänförliga till ett utökat fastighetsbestånd.

Skatt

Nya Hovås Fastigheter-koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om 35 tkr (140) och en uppskjuten skattekostnad om -531 tkr (-940). Uppskjuten skatt uppstår på grund av temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna. Ackumulerade underskottsavdrag uppgår på bokslutsdagen till 0 tkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 16 januari frånträdde Next Step Group Fastigheter AB sina andelar i Nya Hovås Fastigheter AB till BG Intressenter AB, ett företag inom Bygg-Göta gruppen. I samband med ovanstående transaktion förvärvade Nya Hovås Fastigheter AB även samtliga andelar i Origo Hovås nr 10 AB samt 1/3 av andelarna i Nya Hovås II AB och Nya Hovås Stadsutveckling AB.

Förväntad framtida utveckling

Samtliga koncernens fastigheter är numera färdigställda vilket kommer att påverka hyresintäkterna positivt under 2023. Nuvarande geopolitiska oro med bland annat Rysslands invasion av Ukraina har inte haft någon direkt påverkan på koncernens omsättning. Däremot har det ökade inflationstrycket medfört kraftigt ökade räntor vilket bedöms påverka även 2023 års resultat negativt. ✓

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2017/18 (14 mån)
Nettoomsättning	83 653	62 476	55 548	57 618	53 117
Resultat efter avskrivningar	17 875	17 147	4 418	17 229	14 709
Justerad soliditet (%)	33,07	31,42	17,30	18,99	14,34
Balansomslutning	1 505 551	1 491 314	1 258 324	1 057 206	1 059 559
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2017/18 (14 mån)
Nettoomsättning	1 031	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	826	1 957	-9 613	-7 810	-12 175
Soliditet (%)	99	80	38	32	34
Balansomslutning	363 484	450 198	340 157	334 602	294 070

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper under not 1.

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	253 992 499	80 796 113	334 838 612
Förskjutning		100 007 501	-100 007 501	0
Årets resultat			266 583	266 583
Belopp vid årets utgång	50 000	354 000 000	-18 944 805	335 105 195
Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	359 651 290	-501 914	359 199 376
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-501 914	501 914	0
Årets resultat			880 677	880 677
Belopp vid årets utgång	50 000	359 149 376	880 667	360 080 053

Akkumulerade erhållna villkorade aktieägartillskott uppgår till 354 000 000 kr (354 000 000).

J.G. ✓

2023071401991

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	359 149 376
årets vinst	880 677
	360 030 053

disponeras så att

i ny räkning överföres	360 030 053
	360 030 053

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

**Koncernens
Resultaträkning**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	83 653 007	62 476 115
Övriga rörelseintäkter	3	14 917 235	12 589 527
		98 570 242	75 065 642
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-30 702 188	-25 136 170
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-49 957 727	-32 782 067
Övriga rörelsekostnader		-35 058	0
		-80 694 973	-57 918 237
Rörelseresultat		17 875 269	17 147 405
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	363 374	132 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-17 406 854	-8 187 981
		-17 043 480	-8 055 405
Resultat efter finansiella poster		831 789	9 092 000
Resultat före skatt		831 789	9 092 000
Skatt på årets resultat	7	-34 674	-139 828
Uppskjuten skatt	7	-530 532	940 378
Årets resultat		266 583	9 892 550 ✓

Koncernens Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	1 317 348 033	1 159 448 469
Byggnadsinventarier	9	81 114 204	13 892 127
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	12 534 453	221 796 337
		1 410 996 690	1 395 136 933

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran	11	9 959 707	10 490 239
Andra långfristiga fordringar	12	761 094	2 109 194
		10 720 801	12 599 433

Summa anläggningstillgångar 1 421 717 491 1 407 736 366

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	1 490 771	14 955 337
Övriga fordringar	3 690 111	8 239 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 199 701	6 426 154
	12 380 583	29 621 064

Kassa och bank 71 452 903 53 956 796
83 833 486 53 956 796

Summa omsättningstillgångar 83 833 486 83 577 860

SUMMA TILLGÅNGAR 1 505 550 977 1 491 314 226

Koncernens

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Fria reserver

334 788 612

324 901 049

Årets resultat

266 583

9 892 550

Summa eget kapital

335 105 195

334 843 599

Långfristiga skulder

13

Övriga skulder

153 900

153 900

153 900

153 900

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

8 991 734

12 495 308

Skulder till kreditinstitut

17

1 125 000 000

1 062 285 920

Skulder till intresseföretag

0

42 813 985

Aktuella skatteskulder

2 069 663

1 730 270

Övriga kortfristiga skulder

26 174 188

16 030 303

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8 056 297

20 960 941

1 170 291 882

1 156 316 727

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 505 550 977

1 491 314 226

**Koncernens
Kassaflödesanalys**

Not 2022-01-01 2021-01-01
-2022-12-31 -2021-12-31

Den löpande verksamheten
Rörelseresultat

17 875 269 17 147 405

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

49 957 727 32 782 067

Utrangeringar/kostnadsförda anläggningstillgångar

137 622 0

Erhållen ränta

363 374 132 576

Erlagd ränta

-17 406 854 -8 187 981

Betald inkomstskatt

-34 674 -139 828

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändringar av rörelsekapital**

50 892 464 41 734 239

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar

13 464 566 -146 213

Förändring av kortfristiga fordringar

3 775 915 2 483 418

Förändring leverantörsskulder

-3 503 574 -15 550 398

Förändring av kortfristiga skulder

-45 240 338 106 814 428

Kassaflöde från den löpande verksamheten

19 389 033 135 335 474

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-65 955 106 -251 941 130

Förändring i andra långfristiga fordringar

1 348 100 674 640

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-64 607 006 -251 266 490

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

62 714 080 131 833 374

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

62 714 080 131 833 374

Årets kassaflöde

17 496 107 15 902 358

Likvida medel vid årets början

53 956 796 38 054 438

Likvida medel vid årets slut

71 452 903 53 956 796

Nya Hovås Fastigheter AB
Org.nr 559134-2349

10 (26)

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga rörelseintäkter		1 030 552 1 030 552	0 0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 076 135 -1 076 135	-200 657 -200 657
Rörelseresultat		-45 583	-200 657
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 682 272	1 268 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 810 595 871 677	890 060 2 158 074
Resultat efter finansiella poster		826 094	1 957 417
Bokslutsdispositioner	14	54 583	-2 308 343
Resultat före skatt		880 677	-350 926
Skatt på årets resultat	7	0	-150 988
Årets resultat		880 677	-501 914 ✓

2023071401996

J.6 Q

Nya Hovås Fastigheter AB
Org.nr 559134-2349

11 (26)

Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	15	306 127 487	307 944 210
Fordringar hos koncernföretag	16	0	142 176 531
		306 127 487	450 120 741

Summa anläggningstillgångar **306 127 487** **450 120 741**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		731 195	0
Övriga fordringar		302 218	31 766
		1 033 413	31 766

Kassa och bank 56 323 368 45 845

Summa omsättningstillgångar **57 356 781** **77 611**

SUMMA TILLGÅNGAR **363 484 268** **450 198 352** ✓

2023071401997

26 

Nya Hovås Fastigheter AB
Org.nr 559134-2349

12 (26)

Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

359 149 376

359 651 291

Årets resultat

880 677

-501 914

360 030 053

359 149 377

Summa eget kapital

360 080 053

359 199 377

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

13

0

39 433 928

Summa långfristiga skulder

0

39 433 928

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

858 798

156 250

Skulder till koncernföretag

2 545 417

0

Aktuella skatteskulder

0

1 284 466

Kortfristiga skulder till närstående bolag

0

42 813 985

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

7 310 346

Summa kortfristiga skulder

3 404 215

51 565 047

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

363 484 268

450 198 352

2023071401998

J.6 Q

Nya Hovås Fastigheter AB
Org.nr 559134-2349

13 (26)

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-45 584	-200 657
Erhållen ränta	2 682 272	1 268 014
Erlagd ränta	-1 810 595	890 060
Betald skatt	-1 284 466	-150 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-458 373	1 806 429
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 748 111	-3 850 366
Förändring av kortfristiga skulder	-39 075 319	105 612 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-48 281 803	103 568 993
Investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	1 816 723	-52 776 420
Förändringar i fordringar hos koncernföretag	142 176 531	-57 338 441
Kassaflöde från investeringsverksamheten	143 993 254	-110 114 861
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån från närstående	0	6 441 134
Amortering lån från närstående	-39 433 928	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-39 433 928	6 441 134
Årets kassaflöde	56 277 523	-104 734
Likvida medel vid årets början	45 845	150 579
Likvida medel vid årets slut	56 323 368	45 845

2023071401999

2.6

R

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Allmänt

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.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hysesrabatter periodiseras över dess löptid såvida de inte är hänförliga till störande byggnation under en begränsad period. Hysesintäkter redovisas för räkenskapsperioden i enlighet med hyresvillkoren. Intäkten redovisas netto efter rabatter och vakanser.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, kostnadsförs i bolagets resultaträkning.

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, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande komponenter och respektive avskrivningstider tillämpas:

Markanläggning	20 år
Stomme	60-100 år
Fasad	50 år
Hiss	40 år
Tak	30 år
Inre ytskikt	6-40 år
Installationer	25-50 år
Hyresgästpassning	6 år
Mark- och byggnadsinventarier	5 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört. ✓

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Realisationsvinst av dotterbolagsaktier redovisas så snart de fördelar och risker kopplade till ägandet har övergått till köparen. För bolagets verksamhet, är uppfyllda villkor som avgör tidpunkten för detta när detaljplanen vunnit laga kraft, avseende den underliggande fastigheten i det avyttrade dotterbolaget.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas. Koncernen har valt en kort kapital- och räntebindning med årsvis förlängning av krediterna och kvartalsvis bestämning av räntesats. Per bokslutsdagen är 20% av utestående låneskuld säkrad via ränteswappar.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.


Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella eftersom leasingavtal som kan bedömas vara finansiella uppgår till ett oväsentligt belopp. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing.

Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

2.6 

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.

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.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten. ✓

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Justerad soliditet (%)

Justerat eget kapital (marknadsvärde på fastigheter efter avdrag för uppskjuten skatt och eget kapital) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs.

Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår. Uppskjuten skattefordran hänförlig till temporära skillnader avseende fastighetsvärden bedöms motsvara bokfört värde och uppgår till 9 960 tkr (10 490). Fastighetsbeståndet i koncernen har värderats internt till ett totalt marknadsvärde uppgående till 1 750 000 tkr.

Not 2 Operationella leasingavtal

Koncernen

I redovisningen utgörs operationella leasingavtal i allt väsentligt av uthyrda lokaler. Koncernen Nya Hovås Fastigheter AB är därmed leasegivare. Avtalen avseende kommersiella lokaler löper i allmänhet på 3-5 år. Framtida hyresintäkter för lokaler sker med indexuppräknning enligt KPI. Hyresrabatter är periodiserade utefter kontraktslängd.

	2022	2021
Förfaller till betalning inom ett år	83 612 046	83 471 267
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	262 135 046	240 275 802
Förfaller till betalning senare än fem år	178 390 339	195 340 071
	524 137 432	519 087 140

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Koncernen

Fördelning av övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Debiterade tillägg enligt avtal	12 385 217	11 251 585
Övriga rörelseintäkter	2 532 018	1 337 942
	14 917 235	12 589 527

Not 4 Närståendetransaktioner

Koncernen

Förvaltningsarvode som avser ersättning för administration och tekniska tjänster uppgår till 4,4 Mkr (4,1) och faktureras från närstående bolag. Därtill har konsultkostnader erlagts till närstående bolag om 2,5 Mkr (0,0). Koncernintern ränta har beräknats utifrån snitträntan i respektive bolag och uppgick till 4,5 Mkr (2,4). Koncernens finansiering från närstående bolag är slutreglerad under året.

Försäkring av fastigheterna tecknas genom närstående bolag.

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	363 374	132 576
	363 374	132 576

Moderbolaget

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	2 404 263	1 268 014
Övriga externa ränteintäkter	278 009	0
	2 682 272	1 268 014 ✓

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2022	2021
Övriga externa räntekostnader	-17 406 854	-10 687 981
Övriga finansiella kostnader till närstående bolag	0	2 500 000
	-17 406 854	- 8 187 981

Moderbolaget

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-1 002 417	-355 480
Räntekostnader till närstående bolag	-782 954	-1 219 525
Övriga finansiella kostnader till närstående bolag	0	2 500 000
Övriga räntekostnader	-25 224	-34 935
	-1 810 595	- 890 060

Not 7 Skatt på årets resultat

Koncernen

	2022	2021
Aktuell skatt	-34 674	-139 828
Uppskjuten skatt	-530 532	940 378
	-565 206	800 550
Redovisat resultat före skatt	831 789	9 092 000
	831 789	9 092 000
Härledning av redovisad skattekostnad		
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-171 350	-1 872 952
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter/avdragsgilla kostnader	587 981	2 534
Skatteeffekt av omvärdering underskottsavdrag	27 333	979 095
Skatteeffekt med anledning av ränteavdragsbegränsning	176 372	-355 792
Skatteeffekt av omvärdering temporära skillnader	-1 231 096	2 575 404
Skatteeffekt på temporära skillnader	0	-447 363
Skatteeffekt föregående års justeringar	45 554	-80 374
	-565 206	800 550

26

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt som belastar årets resultat	0	-150 988
	0	-150 988
Redovisat resultat före skatt	880 677	-350 926
	880 677	-350 926
Härledning av redovisad skattekostnad		
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-181 419	72 291
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-5 120	-7 197
Skatteeffekt av omvärdering av underskottsavdrag	1 854	-1 854
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	0	-63 240
Skatteeffekt av koncernkvittning av ränteavdrag	184 685	0
Skatteeffekt av korrigering av tidigare års skatt	0	-150 988
	0	-150 988

Not 8 Byggnader och mark

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 296 981 955	1 045 433 902
Inköp	2 514 495	203 185 087
Omklassificeringar	191 362 437	48 352 966
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 490 858 887	1 296 981 955
Ingående avskrivningar	-137 533 486	-77 141 889
Omklassificeringar	0	-31 182 671
Årets avskrivningar	-35 977 368	-29 208 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	-173 510 854	-137 533 486
Utgående redovisat värde	1 317 348 033	1 159 448 469

Omklassificering avser färdigställande av projekt om 224 375 813 kr samt omklassificering till inventarier om -33 013 376 kr.

Fastighetsbeståndet har värderats internt till ett totalt marknadsvärde som uppgår till 1 750 000 tkr / (2 080 000).

Not 9 Byggnadsinventarier

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 005 998	29 668 812
Inköp	0	2 337 186
Omklassificeringar	81 237 494	0
Utrangeringar	-46 745	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 196 747	32 005 998
Ingående avskrivningar	-18 113 871	-14 187 272
Utrangeringar	11 687	0
Årets avskrivningar	-13 980 359	-3 926 599
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 082 543	-18 113 871
Utgående redovisat värde	81 114 204	13 892 127

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	221 796 337	192 194 321
Inköp under året	63 440 611	232 929 601
Kostnadsfört under året	-102 564	0
Omklassificeringar	-272 599 931	-203 327 585
	12 534 453	221 796 337

Aktiverad ränta i pågående byggprojekt uppgick till 1 117 948 kr (2 816 923) ✓

Not 11 Uppskjuten skattefordran

Koncernen

2022-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	0	0	0
Skattepliktiga temporära skillnader	11 042 178	-1 082 471	9 959 707
	11 042 178	-1 082 471	9 959 707

2021-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	2 105 903	0	2 105 903
Skattepliktiga temporära skillnader	9 386 582	-1 002 246	8 384 336
	11 492 485	-1 002 246	10 490 239

Not 12 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar	761 094	2 109 194
	761 094	2 109 194

Not 13 Långfristiga skulder

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen	0	0
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	153 900	153 900
	153 900	153 900

Skulden avser mottagna hyresdepositioner.

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen	0	0
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	0	39 433 928
	0	39 433 928

De *Q*

Not 14 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	7 801 047	1 510 683
Lämnade koncernbidrag	-7 746 464	-3 819 026
	54 583	-2 308 343

Not 15 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	307 944 210	255 167 790
Inköp	2 600 000	52 776 420
Slutreglering inköp	-4 416 723	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 127 487	307 944 210
Utgående redovisat värde	306 127 487	307 944 210

Bolag	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Mötesplats Hovås Kontor AB	100	100	500	15 714 117
Spektrumhuset i Nya Hovås AB	100	100	500	62 050 005
Primohuset i Nya Hovås AB	100	100	500	44 805 463
Nya Hovås Parkering AB	100	100	50 000	6 587 446
Origo i Nya Hovås AB	100	100	500	85 276 741
Nya Hovås Butiker AB	100	100	50 000	6 968 074
Lilla Huset i Nya Hovås AB	100	100	500	11 371 909
Nodi i Nya Hovås AB	100	100	500	24 376 751
Indigohuset i Nya Hovås AB	100	100	500	48 976 981
				306 127 487

Bolag	Org.nr	Säte
Mötesplats Hovås Kontor AB	556845-1867	Göteborg
Spektrumhuset i Nya Hovås AB	556906-6664	Göteborg
Primohuset i Nya Hovås AB	556889-7044	Göteborg
Nya Hovås Parkering AB	559040-7705	Göteborg
Origo i Nya Hovås AB	556972-2746	Göteborg
Nya Hovås Butiker AB	559052-7361	Göteborg
Lilla Huset i Nya Hovås AB	556898-5138	Göteborg
Nodi i Nya Hovås AB	556906-6797	Göteborg
Indigohuset i Nya Hovås AB	556906-6805	Göteborg

Not 16 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	147 549 555	84 838 090
Tillkommande fordringar	0	66 964 212
Avgående fordringar	-147 549 555	-4 252 747
	0	147 549 555
Utgående redovisat värde	0	147 549 555

I samband med byte av långgivare har koncernen avvecklat samtliga långfristiga mellanhavanden och ersatt dessa med en s.k. cash-pool. I denna struktur är moderbolaget kontohavare och övriga koncernbolag genomför betalningar via underkonton hos moderbolaget.

Not 17 Ställda säkerheter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	1 125 000 000	1 104 584 120
	1 125 000 000	1 104 584 120

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	306 127 487	307 944 210
	306 127 487	307 944 210

Not 18 Eventualförpliktelser

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Borgen för dotterföretagens skuld till bank	1 125 000 000	1 062 285 920
Summa ansvarsförbindelser	1 125 000 000	1 062 285 920

26 P

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

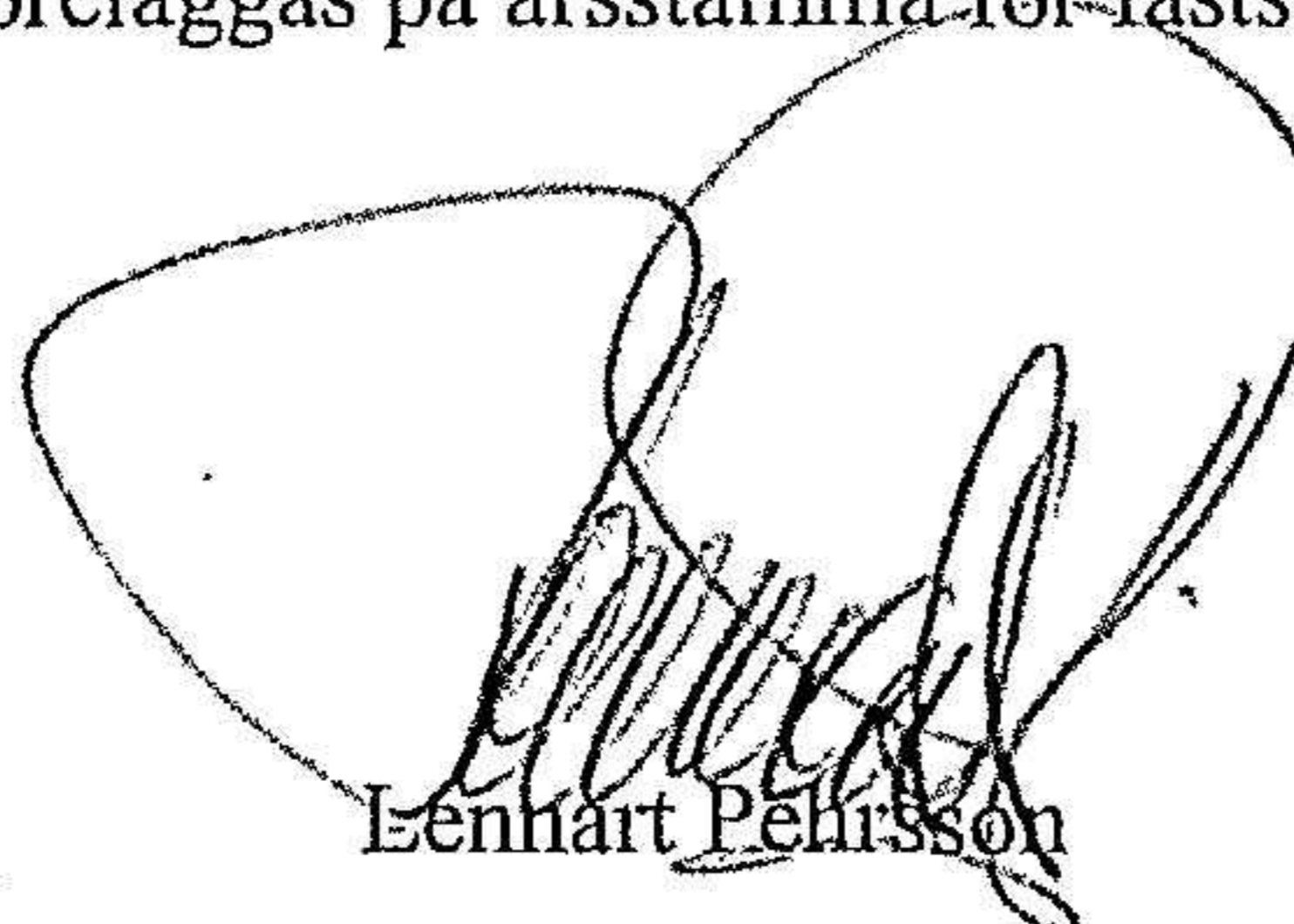
Den 16 januari frånträdde Next Step Group Fastigheter AB sina andelar i Nya Hovås Fastigheter AB till BG Intressenter AB, ett företag inom Bygg-Göta gruppen. I samband med ovanstående transaktion förvärvade Nya Hovås Fastigheter AB även samtliga andelar i Origo Hovås nr 10 AB samt 1/3 av andelarna i Nya Hovås II AB och Nya Hovås Stadsutveckling AB.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg den 14 juni 2023



Bertil Rignäs
Ordförande



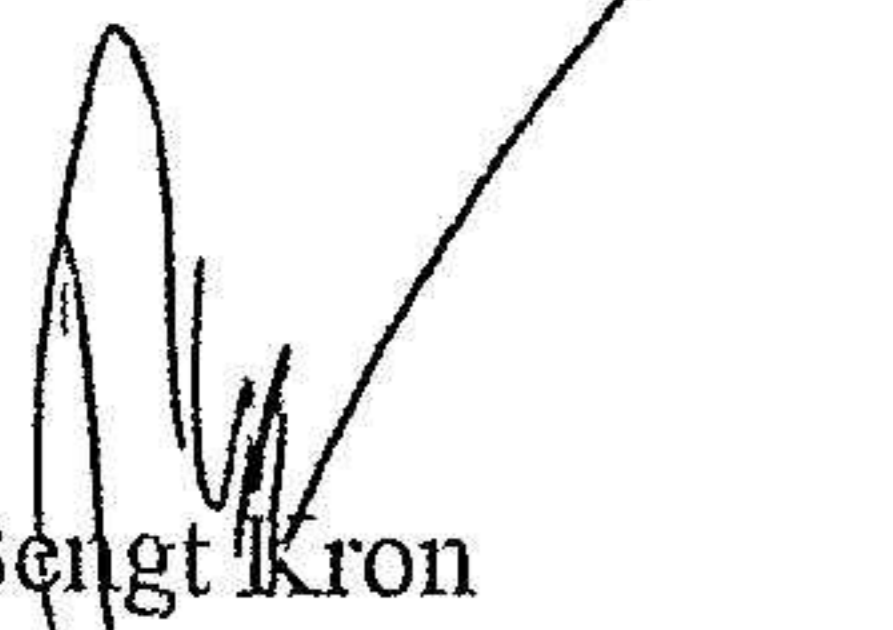
Lenhart Pehrsson



Joakim Garfvé

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/6-2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nya Hovås Fastigheter AB, org.nr 559134-2349

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nya Hovås Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Nya Hovås Fastigheter AB för år 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg den 14 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kron
Auktoriserad revisor