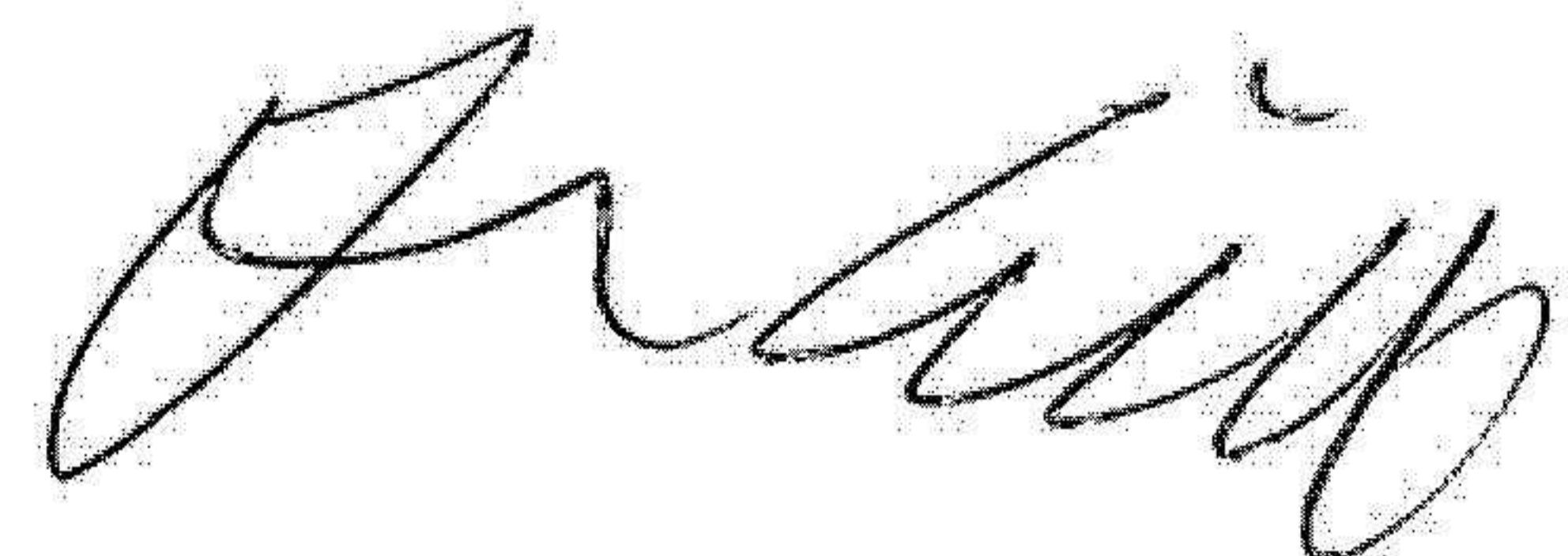


Årsredovisning för
Nordlo Fastigheter AB
559176-8220

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Jag intygar att denna
kopia stämmer med originalet.



John Lindell

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Nordlo Fastigheter AB, 559176-8220, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och därmed tillhörande verksamhet inom Sverige.

Bolaget har tre helägda dotterbolag. Nymilsgatan i Flatås AB, 556970-0569, Bikarbonatet AB, 556952-8580 och Nordlo Fastigheter Skuren AB, 556975-0705.

Bolaget ägs till 50% av Gunnar Nordfeldts AB, 556969-7559 och 50% av Bantorget Hyresbostäder AB, 559085-6737.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr			
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning			-	-
Rörelsemarginal %			-	-
Balansomslutning	130 721 301	48 994 145	28 210 063	27 950 770
Soliditet %	62,5	3,4	6,2	3,9
Definitioner: se not				

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen:

Året påverkades av höga räntor och högre kostnadsläge i förvaltningen. Lånet i Nordlo Fastigheter Skuren AB amorterades i maj med 24,6 mkr till ett utestående lån om 100 mkr. Lånet i Nymilsgatan i Flatås AB amorterades i maj med 77,15 mkr till ett utestående lån om 300 mkr. I maj 2023 gick befintligt lån ut för Flatås. Lånet förlängdes med två år med fast ränta om 4,90 procent. För fastigheten Skuren har bolaget valt en rörlig ränta tillsvidare. För Bikarbonatet har vi en fast ränta till maj 2024 om 1,30 procent.

Eget kapital

	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	50 000	1 712 795	-79 181
Erhållna aktieägartillskott		81 787 369	
Omföring av föreg års vinst		-79 181	79 181
Årets resultat			-1 761 449
Vid årets slut	50 000	83 420 983	-1 761 449

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	83 420 983
årets resultat	<u>-1 761 449</u>
Totalt	81 659 534
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>81 659 534</u>
Summa	81 659 534

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

2024101605996

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-74 716	-96 872
Rörelseresultat		-74 716	-96 872
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 702 124	-2 266
Resultat efter finansiella poster		-1 776 840	-99 138
Resultat före skatt		-1 776 840	-99 138
Skatt på årets resultat	3	15 391	19 957
Årets resultat		-1 761 449	-79 181

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	105 744 882	23 957 513
Fordringar hos koncernföretag	5	23 500 000	23 500 000
Uppskjuten skattefordran	6	309 499	294 108
		<u>129 554 381</u>	<u>47 751 621</u>
Summa anläggningstillgångar		129 554 381	47 751 621
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		106 544	106 544
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 002 700	1 002 700
		<u>1 109 244</u>	<u>1 109 244</u>
Kassa och bank		57 676	133 280
Summa omsättningstillgångar		1 166 920	1 242 524
SUMMA TILLGÅNGAR		130 721 301	48 994 145

2024101605997

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	7	83 420 983	1 712 795
Årets resultat		-1 761 449	-79 181
		<u>81 659 534</u>	<u>1 633 614</u>
Summa eget kapital		<u>81 709 534</u>	<u>1 683 614</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		47 598 188	45 899 450
		<u>47 598 188</u>	<u>45 899 450</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	888
Skulder till koncernföretag		1 068 213	1 068 213
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		291 823	-
Övriga kortfristiga skulder		8 543	296 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 000	45 000
		<u>1 413 579</u>	<u>1 411 081</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>130 721 301</u>	<u>48 994 145</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	1 702 124	2 266
Summa	1 702 124	2 266

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till skattemässigt underskott	15 391	19 957
	15 391	19 957

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 957 513	26 703 563
-Slutavräkning förvärv		-2 746 050
Redovisat värde vid årets slut	23 957 513	23 957 513

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Företaget har ett bestämmande inflytande gällande alla tre dotterföretagen, vilket innebär att företaget

har rätt att utforma de finansiella och operativa strategierna.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Nymilsgatan i Flatås AB, 556970-0569, Stockholm	500	100	1 150 000
Bikarbonatet AB, 556952-8580, Stockholm	500	100	150 000
Nordlo Fastigheter Skuren AB, 556975-0705, Stockholm	500	100	22 657 513
			23 957 513

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 500 000	
-Tillkommande fordringar		23 500 000
Redovisat värde vid årets slut	23 500 000	23 500 000

Avser lån till Nordlo Fastigheter Skuren AB, övertagen fordran från Bantorget Hyresbostäder AB.

Not 6 Uppskjuten skatt

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
2023-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Andra outnyttjade skatteavdrag	309 499		309 499
Uppskjuten skattefordran/skuld	309 499		309 499
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	309 499		309 499
2022-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Andra outnyttjade skatteavdrag	294 108		294 108
Uppskjuten skattefordran/skuld	294 108		294 108
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	294 108		294 108

Not 7 Villkorade aktieägartillskott

Erhållna villkorade aktieägartillskott uppgår till 84 575 532 kr.

Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

2024101605999

Underskrifter

Danderyd, enligt våra digitala underskrifter

Johan Hessius
Styrelseordförande

John Lindell
Verkställande direktör

Gunnar Nordfeldt
Styrelseledarmot

Erik Spernaes
Styrelseledarmot

Erik Nordfeldt
Styrelseledarmot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Wikström
Auktoriserad revisor

Deltagare

2024101606000

JOHAN HESSIUS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-28 15:43:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Erik Ivar Hessius
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195802101450

Datum

Johan Hessius
johan.hessius@cirio.se
19580210-1450

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.209.2.128

JOHN LINDELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-28 13:15:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: John Axel Lindell
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197004090218

Datum

John Lindell
john.lindell@nordfeldts.se
197004090218

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.97.169

GUNNAR NORDFELDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-02 08:36:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunnar Nordfeldt
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194603171911

Datum

Gunnar Nordfeldt
gunnar@nordfeldts.se
194603171911

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.233.31.53

ERIK SPERNAES Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-02 08:35:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK SPERNAES
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196407181251

Datum

Erik Spernaes
erik.spernaes@bantorgethyresbostader.se
19640718-1251

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.253.130.82

ERIK NORDFELDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK GUNNAR NORDFELDT
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198211125532

Erik Nordfeldt
erik@nordfeldts.se
+46702562587
19821112-5532

2024-03-28 13:44:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.213.154.233

CHRISTINE WIKSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Wikström
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197710270666

Christine Wikström
christine.wikstrom@pwc.com
+46709294877
19771027-0666

2024-04-02 19:22:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.17.219.58

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Nordlo Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-04-02. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Danderyd, 2024-06-19



John Lindell
Verkställande direktör

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordlo Fastigheter AB, org.nr 559176-8220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordlo Fastigheter AB för år 2023.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nordlo Fastigheter AB 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 och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen 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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nordlo Fastigheter 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 styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Nordlo Fastigheter AB 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Wikström
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-02 19:22:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Wikström

Datum

Christine Wikström

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024101606002