

Årsredovisning

Nordea Liv Fastighet Holding AB

Organisationsnummer: 556972-6804
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-06.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Thomas Hasselblad
Styrelseledamot
2024-05-06

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta aktier och andelar i dotterföretag vars verksamhet i allt väsentlighet är inriktad på fastighetsförvaltning. Bolagets förvaltning och administration har under räkenskapsåret ombesörjts av DEAS Asset Managemnt Sweden AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dotterbolaget Nordea Liv Fastighet III AB har under året genom bolag förvärvat fastigheten Stockholm Elefanten 17.

En hög inflation under 2023 med stigande räntor och stigande energipriser har under året påverkat företagets ställning och resultat.

Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (tkr)	23 588	17 876	12 283	13 542
Resultat efter finansiella poster (tkr)	12 047	3 065	22 002	5 378
Soliditet (%)	0,4	1,0	1,1	0,5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 000	26 540 564	3 161 718	29 752 282
Utdelning		-25 000 000		-25 000 000
Balanseras i ny räkning		3 161 718	-3 161 718	0
Årets resultat			12 209 984	12 209 984
Belopp vid årets utgång	50 000	4 702 283	12 209 984	16 962 267

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	4 702 283
Årets resultat	12 209 984
Medel att disponera	16 912 267

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	16 912 267
Summa	16 912 267

Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1 2 3	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		23 587 829	17 876 475
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		23 587 829	17 876 475
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-23 748 792	-18 005 374
Summa rörelsekostnader		-23 748 792	-18 005 374
Rörelseresultat		-160 963	-128 899
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		5 000 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	198 269 236	81 079 912
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-191 060 835	-77 886 329
Summa finansiella poster		12 208 401	3 193 583
Resultat efter finansiella poster		12 047 438	3 064 684
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		162 546	97 035
Summa bokslutsdispositioner		162 546	97 035
Resultat före skatt		12 209 984	3 161 719
Årets resultat	6	12 209 984	3 161 719

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	174 957 941	5 357 941
Fordringar hos koncernföretag	8	3 452 980 743	2 874 980 743
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 627 938 684	2 880 338 684
Summa anläggningstillgångar		3 627 938 684	2 880 338 684
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		691 095 679	11 497 016
Övriga fordringar		8 358	285 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 342 793	0
Summa kortfristiga fordringar		695 446 830	11 782 706
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		74 782 331	87 369 582
Summa kassa och bank		74 782 331	87 369 582
Summa omsättningstillgångar		770 229 161	99 152 288
SUMMA TILLGÅNGAR		4 398 167 845	2 979 490 972

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 702 283	26 540 564
Årets resultat		12 209 984	3 161 718
Summa fritt eget kapital		16 912 267	29 702 282
Summa eget kapital		16 962 267	29 752 282
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		6 424	6 424
Summa obeskattade reserver		6 424	6 424
Långfristiga skulder	9		
Skulder till koncernföretag		3 353 926 877	2 775 926 877
Summa långfristiga skulder		3 353 926 877	2 775 926 877
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		1 022 378 948	173 786 944
Övriga skulder		522 518	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 370 811	18 445
Summa kortfristiga skulder		1 027 272 277	173 805 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 398 167 845	2 979 490 972

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Likvida medel

Bolaget äger koncernens cash pool, där dotterbolagens bankkonton samlas. Dotterbolagens underkonton klassificeras som fordran respektive skuld till koncernbolag i balansräkningen. Totalt saldo i koncernens cash pool redovisas som likvida medel.

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

Not 3. Upplysning om moderföretag

Nordea Liv Fastighet Holding AB ägs till 100% av Nordea Livförsäkring Sverige AB, org.nr. 516401-8508, med säte i Stockholm.

Not 4. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	196 807 097	80 771 901

Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-191 057 515	-77 883 736

Not 6. Övriga upplysningar till resultaträkningen

Bolaget har ej haft några anställda under året. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 7. Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 357 941	5 357 941
Lämnade aktieägartillskott	169 600 000	0
Utgående anskaffningsvärden	174 957 941	5 357 941
Redovisat värde	174 957 941	5 357 941

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Kapital- andel (%)	Rösträtts- andel (%)	Redovisat värde (tkr)
Nordea Liv Fastighet I AB	556972-6812	Stockholm	50 000	100,0	100,0	15 457 941
Nordea Liv Fastighet II AB	559106-4695	Stockholm	50 000	100,0	100,0	50 000
Nordea Liv Fastighet III AB	559347-6285	Stockholm	50 000	100,0	100,0	159 450 000

Not 8. Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 874 980 743	2 557 980 743
Rörelseförvärv	578 000 000	317 000 000
Utgående anskaffningsvärden	3 452 980 743	2 874 980 743
Redovisat värde	3 452 980 743	2 874 980 743

Not 9. Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	3 353 926 877	2 775 926 877

Nordea Liv Fastighet Holding AB
556972-6804

9 (9)

Stockholm

Johan Nystedt
Johan Nystedt
Styrelseordförande
2024-04-22

Thomas Hasselblad
Thomas Hasselblad
2024-04-23

Mia Henriksson
Mia Henriksson
2024-04-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-03.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Hjorth
Emma Hjorth
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordea Liv Fastighet Holding AB, org.nr 556972-6804

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordea Liv Fastighet Holding AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordea Liv Fastighet Holding 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 Nordea Liv Fastighet Holding AB.

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 Nordea Liv Fastighet Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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 förvaltning för Nordea Liv Fastighet Holding 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 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 Nordea Liv Fastighet Holding AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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 3 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Hjorth
Auktoriserad revisor