

Årsredovisning 2023
för
Nordea Hästen Fastighetsförvaltning AB

556653-6800

Räkenskapsåret 2023

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Ekonomisk översikt med resultat - och balansräkning	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter och underskrifter	6-7

Fastställelseintyg

Undertecknad, styrelseledamot i
Nordea Hästen Fastighetsförvaltning AB,
556653-6800, intygar härmed, dels att denna kopia av
årsredovisningen överensstämmer med originalet,
dels att resultat- och balansräkningen fastställts på
årsstämman den 20 juni 2024. Årsstämman beslöt av
godkänna styrelsens förslag beträffande årets resultat.
Undertecknad styrelseledamot intygar också att
kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med
originalet.

Stockholm den 20 juni 2024



Peter Watz

Styrelsen för Nordea Hästen Fastighetsförvaltning AB får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nordea Bank Abp, FO-nummer 2858394-9, med säte i Helsingfors. Årsredovisningen är upprättad i euro.

Verksamhet

Bolagets verksamhet är att hyra och förhyra fast egendom och tomträtt, förvalta fast egendom och tomträtt och finansiera ut-, till- och ombyggnad av förvaltat egendom och tomträtt samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Leasingavtal

I april 2004 tecknade bolaget leasingavtal avseende fastigheterna Hästen 21, Hästen 22, Hästen 23 och Hästen 27 i Stockholm. Leasingavtalet löper på 25 år, med option att förlänga perioden med ytterligare 25 år fördelat på tre förlängningsperioder. Avtalet löper till 2039 efter en förlängning. Förhyrningen omfattar samtliga ytor i fastigheten som nyttjas av Nordea koncernen.

Avtalet utgör fullt betalnings- och försäkringsansvar, vilket innebär fullt ansvar för samtliga fastighetsrelaterade kostnader, inklusive reparationer och underhåll samt försäkring. I gengäld erhålles alla hyror från tredje part som hyr övriga lokaler i fastigheten.

Bolaget har haft ett koncerninternt avtal med Nordea Bank AB (publ) för motsvarande ytor och med samtliga rättigheter och skyldigheter och förpliktelser som i nämnda externa leasingavtal. Detta avtal sträckte sig fram till den 30 september 2018. I och med att moderbolagets säte flyttades till Finland den 1 oktober 2018 överläts detta avtal till Nordea Bank Abp.

Som nyttjare och förvaltare av fastigheten/fastigheterna svarar Nordea Bank Abp direkt för alla fastighetskostnader och erhåller samtliga tredjeparts hyror. Dessa kostnader och intäkter redovisas därför inte av bolaget som endast redovisar faktisk leasingkostnad enligt externt leasingavtal och leasingintäkt enligt koncerninternt avtal med Nordea Bank Abp.

Avtalet med Nordea Bank Abp löper på motsvarande tid som det externa leasingavtalet.

Fastigheterna Hästen 22 och Hästen 23 revs under 2013 och ersattes med en ny fastighet med beteckningen Hästen 22 (Mästerhuset) som inte ingår i leasingavtalet. Fastigheten Hästen 21 bröts ut ur leasingavtalet och kontraktet upphörde att gälla 30 juni 2014. Fastigheten Hästen 27 har fått den nya fastighetsbeteckningen Hästen 23 och den omfattas fortfarande av leasingavtalet.

Personal

Bolaget har under året inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har betalats ut till styrelsen under året.

Ekonomisk översikt

Resultaträkning

TEUR	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	26 315	25 490	24 712	23 939	23 214
Hyeskostnader	-26 315	-25 490	-24 712	-23 939	-23 214
Resultat från finansiella poster	-1	-1	0	-1	-1
Övriga externa kostnader	-3	-	-	-	3
Skatt	-	-	-	-	-
Årets resultat	-4	-1	0	-1	-1

Balansräkning

TEUR	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Summa tillgångar	118 931	140 154	157 166	175 189	192 446
Summa eget kapital	34	8	9	9	9
Summa skulder	118 897	140 146	157 157	175 180	192 437
Summa eget kapital och skulder	118 931	140 154	157 166	175 189	192 446

Förändringar i eget kapital Belopp i TEUR	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans 1 januari 2023	11	-3	8
Erhållet Aktieägartillskott	0	30	30
Årets resultat	-	-4	-4
Utgående balans 31 december 2023	11	23	34

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Under året att bolaget har erhållit ett aktieägartillskott.

Under räkenskapsåret har de ekonomiska förutsättningarna förändrats med högre inflation och högre räntor.

Detta har inte påverkat bolaget nämnvärt.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Inför 2024 bedöms inte den framtida utvecklingen förändras i någon större omfattning.

Förhandling med Stockholm stad om tomträttsavgälden har startat under 2023 och kommer att fortsätta under år 2024.

Leasingavtalen är långsiktiga för bolaget både som leasingtagare och som leasinggivare.

Därför är vår bedömning att det inte finns några väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer i den befintliga verksamheten.

Årets resultat

Årets förlust uppgår till 3 604 euro vilket är hänförligt till revisionskostnad, kursförändring i likvida medel och en årlig avgift för bolagets bankkonto.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust, belopp i euro

Balanserade vinstmedel	26 396
Årets resultat	-3 604
Summa	22 792

Styrelsen föreslår att de ansamlade vinstmedlen om 22 792 euro balanseras i ny räkning.

Resultaträkning

		2023	2022
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	26 315	25 490
Summa rörelseintäkter		<u>26 315</u>	<u>25 490</u>
Rörelsens kostnader			
Hyeskostnader	3	-26 315	-25 490
Ersättning till revisor		-3	
Övriga kostnader		-1	-1
		<u>-26 319</u>	<u>-25 491</u>
Rörelseresultat		-4	-1
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	0
Resultat före skatt		<u>-4</u>	<u>-1</u>
Årets resultat		<u>-4</u>	<u>-1</u>



Balansräkning

TEUR		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		30	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	118 848	140 146
Summa kortfristiga fordringar		118 878	140 146
Kassa och bank			
Summa kortfristiga omsättningstillgångar		118 931	140 154
Summa tillgångar		118 931	140 154
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 1000 aktier.		11	11
Summa bundet eget kapital		11	11
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		27	-3
Årets resultat		-4	0
Summa fritt eget kapital		23	-3
Summa eget kapital		34	8
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	118 897	140 146
Summa kortfristiga skulder		118 897	140 146
Summa skulder		118 897	140 146
Summa eget kapital och skulder		118 931	140 154

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Det har inte skett några förändringar i regelverken under 2023 som haft någon betydande inverkan på Nordea Hästen Fastighetsförvaltnings redovisning.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

För att mer likna en traditionell leasing (med indexklausul) har en real redovisningsansats tillämpats vid redovisning av hyrorna, där hänsyn tas till inflation om tre procent. Denna princip gör också den ekonomiska nyttan konstant över tiden. För mer information se även avsnittet Leasingavtal i förvaltningsberättelsen.

Valuta

Monetära poster i annan valuta än euro räknas om till balansdagens kurs. Resultatposter i annan valuta än euro omvärderas till transaktionsdagens kurs.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt.

Not 2 Hyresintäkter

Framtida minimileasingavgifter för det icke uppsägningsbara leasingavtalet uppgår till och fördelas enligt följande:

Belopp i TEUR	2023	2022
Inom ett år	6 567	6 567
Mellan ett och fem år	26 268	26 268
Senare än fem år	128 318	134 885
Summa	161 153	167 720
	2023	2022
	26 315	25 490

Not 3 Hyreskostnader

Framtida minimileasingavgifter för det icke uppsägningsbara leasingavtalet uppgår till och fördelas enligt följande:

Belopp i TEUR	2023	2022
Mellan ett och fem år	6 567	6 567
Senare än fem år	26 268	26 268
Summa	128 318	134 885
	161 153	167 720

Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	2023	2022
	-26 315	-25 490

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i TEUR	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda leasingavgifter avseende lokaler	118 848	140 146

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i TEUR	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda leasingintäkter ¹	118 897	140 146

1) Leasingintäkter avseende lokaler från Nordea Bank Abp.

Not 6 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens slut.

Not 7 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att de ansamlade vinstmedlen balanseras till ny räkning.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska utskrifter

Peter Watz
Styrelsens ordförande

Helena Genberg

Johan Modig

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska utskrift
Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Peter Sott
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557520406208

Document

Årsredovisning Nordea Hästen 2023

Main document

7 pages

Initiated on 2024-06-19 17:52:41 CEST (+0200) by Desirée Jez (DJ)

Finalised on 2024-06-20 11:28:54 CEST (+0200)

Initiator

Desirée Jez (DJ)

Nordea

desiree.jez@nordea.com

Signatories

Peter Watz (PW)

peter.watz@nordea.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER WATZ"

Signed 2024-06-20 06:17:21 CEST (+0200)

Helena Genberg (HG)

helena.genberg@nordea.se



The name returned by Swedish BankID was "HELENA GENBERG"

Signed 2024-06-20 08:43:49 CEST (+0200)

Johan Modig (JM)

johan.modig@nordea.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN INGEMAR MODIG"

Signed 2024-06-20 08:28:30 CEST (+0200)

Peter Sott (PS)

peter.sott@pwc.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER SOTT"

Signed 2024-06-20 11:28:54 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557520406208

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be verified by tools such as Adobe Reader.



2024070825861

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordea Hästen Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556653-6800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordea Hästen Fastighetsförvaltning 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 Hästen Fastighetsförvaltning 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 Hästen Fastighetsförvaltning 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 Hästen Fastighetsförvaltning 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 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.

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 Hästen Fastighetsförvaltning 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 Hästen Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Peter Sott
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-20 09:25:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SOTT

Datum

Peter Sott

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024070825864