

Årsredovisning

Nordea Liv Fastighet II AB

Organisationsnummer: 559106-4695
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

Bolaget skall direkt eller indirekt äga, utveckla och förvalta fastigheter samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Bolagets förvaltning och administration har under räkenskapsåret ombesörjts av DEAS Asset Management Sweden AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En fortsatt hög inflation under 2023 med stigande räntor och höga 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)	10 576	8 000	3 340	4 757
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-27 368	-12 271	-10 571	2 439
Soliditet (%)	1,4	0,5	0,7	0,7

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	4 620 529	-3 461 336	1 209 193
Balanseras i ny räkning		-3 461 336	3 461 336	0
Årets resultat			3 466 614	3 466 614
Belopp vid årets utgång	50 000	1 159 193	3 466 614	4 675 807

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	1 159 193
Årets resultat	3 466 614
Medel att disponera	4 625 807

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	4 625 807
Summa	4 625 807

Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1 2 3	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		10 575 524	8 000 057
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 575 524	8 000 057
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-10 639 309	-8 061 413
Summa rörelsekostnader		-10 639 309	-8 061 413
Rörelseresultat		-63 785	-61 356
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 000 000	2 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	26 166 178	13 143 517
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-54 470 844	-27 353 147
Summa finansiella poster		-27 304 666	-12 209 630
Resultat efter finansiella poster		-27 368 451	-12 270 986
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		43 062 131	12 270 985
Lämnade koncernbidrag		-62 601	0
Förändring av periodiseringsfonder		-7 518 211	-2 139 268
Summa bokslutsdispositioner		35 481 319	10 131 717
Resultat före skatt		8 112 868	-2 139 269
Skatt på årets resultat		-4 646 254	-1 322 068
Årets resultat	6	3 466 614	-3 461 337

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	541 983 818	529 883 818
Fordringar hos koncernföretag		450 755 045	450 755 045
Summa finansiella anläggningstillgångar		992 738 863	980 638 863
Summa anläggningstillgångar		992 738 863	980 638 863
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		30 899 530	14 270 985
Övriga fordringar		5 587	622 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 514 878	0
Summa kortfristiga fordringar		32 419 995	14 893 031
Summa omsättningstillgångar		32 419 995	14 893 031
SUMMA TILLGÅNGAR		1 025 158 858	995 531 894

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		1 159 193	4 620 529
Årets resultat		3 466 614	-3 461 336
Summa fritt eget kapital		4 625 807	1 159 193
Summa eget kapital		4 675 807	1 209 193
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		12 609 920	5 091 709
Summa obeskattade reserver		12 609 920	5 091 709
Långfristiga skulder	8		
Skulder till koncernföretag		938 116 952	938 116 952
Summa långfristiga skulder		938 116 952	938 116 952
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		62 239 973	48 352 766
Skatteskulder		5 968 324	2 737 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 547 882	23 832
Summa kortfristiga skulder		69 756 179	51 114 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 025 158 858	995 531 894

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 ingår i Nordea Liv Fastighet Holding AB sk cashpool, innebärande att den del av bolagets banktillgodohavanden omvandlas till ett koncerninternt mellanhavande med Nordea Liv Fastighet Holding AB. Mellanhavandet redovisas som en kortfristig skuld i balansräkningen

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

I övrigt inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

Not 3. Upplysning om moderföretag

Nordea Liv Fastighet II AB med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Nordea Liv Fastighet Holding AB, org.nr. 556972-6804 med säte i Stockholm. Nordea Liv Fastighet Holding AB ägs till 100% av Nordea Livförsäkring Sverige AB.

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	26 164 075	13 142 889

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	-54 452 998	27 353 147

Not 6. Övriga upplysningar till resultaträkningen

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

Not 7. Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	529 883 818	524 924 975
Inköp	0	4 058 843
Lämnade aktieägartillskott	12 100 000	900 000
Utgående anskaffningsvärden	541 983 818	529 883 818
Redovisat värde	541 983 818	529 883 818

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Redovisat värde (tkr)
D Backa 22:3 Fastighets AB	556660-7551	Stockholm	1 000	100,0	100,0	50 406 476
D Backa 22:8 Fastighets AB	556606-3839	Stockholm	100	100,0	100,0	301 369 399
Ullerask Fastighets AB	556803-0133	Stockholm	1 000	100,0	100,0	72 327 518
Flahult 80:11 Fastighets AB	556908-9641	Stockholm	1 000	100,0	100,0	72 512 725
Hyllie Fabriken AB	559252-0752	Stockholm	50 000	100,0	100,0	45 367 700

Not 8. Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	938 116 952	938 116 952

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 II AB, org.nr 559106-4695

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordea Liv Fastighet II 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 II 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 II 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 II 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 II 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 II 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 3 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Hjorth
Auktoriserad revisor