

# Årsredovisning

## Nordea Liv Fastighet III AB

Organisationsnummer: 559347-6285  
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

Bolaget har under året förvärvat 100 procent andelarna i Stockholm Elef. 17 AB, orgnr: 556316-6718.

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

### Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	5 398	2 207	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-159 163	-13 804	-222
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0

### 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
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50 000</b>	<b>77 861</b>	<b>-32 570</b>	<b>95 291</b>
Erhållna aktieägartillskott		159 100 000		159 100 000
Balanseras i ny räkning		-32 570	32 570	0
Årets resultat			-159 100 258	-159 100 258
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>159 145 291</b>	<b>-159 100 258</b>	<b>95 033</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	159 145 291
Årets resultat	-159 100 258
<b>Medel att disponera</b>	<b>45 033</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	45 033
<b>Summa</b>	<b>45 033</b>

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1 2 3	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		5 398 439	2 207 071
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 398 439</b>	<b>2 207 071</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-5 461 040	-2 300 107
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 461 040</b>	<b>-2 300 107</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-62 601</b>	<b>-93 036</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	17 183 092	3 002 642
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-107 000 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-69 283 350	-16 713 433
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-159 100 258</b>	<b>-13 710 791</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-159 162 859</b>	<b>-13 803 827</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		62 601	16 076 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>62 601</b>	<b>16 076 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-159 100 258</b>	<b>2 272 173</b>
Skatt på årets resultat		0	-2 304 743
<b>Årets resultat</b>	6	<b>-159 100 258</b>	<b>-32 570</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	837 232 022	524 784 534
Fordringar hos koncernföretag		313 036 877	153 811 809
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 150 268 899</b>	<b>678 596 343</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 150 268 899</b>	<b>678 596 343</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		107 451 261	16 076 000
Övriga fordringar		712 617	408 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 072 711	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>109 236 589</b>	<b>16 484 093</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>109 236 589</b>	<b>16 484 093</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 259 505 488</b>	<b>695 080 436</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		159 145 291	77 861
Årets resultat		-159 100 258	-32 570
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>45 033</b>	<b>45 291</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>95 033</b>	<b>95 291</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till koncernföretag		1 256 000 000	678 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 256 000 000</b>	<b>678 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		0	14 657 182
Skatteskulder		2 304 743	2 304 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 105 712	23 220
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 410 455</b>	<b>16 985 145</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 259 505 488</b>	<b>695 080 436</b>

## 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 fordran 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 III 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, org.nr. 516401-8508.

### 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	17 172 680	3 002 279

### 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	-69 283 350	-16 713 433

### 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	524 784 534	361 680 842
Inköp	419 447 488	163 103 692
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>944 232 022</b>	<b>524 784 534</b>
Årets nedskrivningar	-107 000 000	0
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-107 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>837 232 022</b>	<b>524 784 534</b>

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Redovisat värde (tkr)
Telegrafgatan RE AB	556691-9428	Stockholm	1 000	100,0	100,0	301 703 719
Malmö Vårdshuset 3 AB	556762-0546	Stockholm	1 000	100,0	100,0	116 080 815
Stockholm ELEF.17 AB	556316-6718	Stockholm	1 000	100,0	100,0	419 447 488

### Not 8. Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 256 000 000	678 000 000

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 III AB, org.nr 559347-6285

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordea Liv Fastighet III 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 III 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 III 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 III 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](http://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 III 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 III 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 3 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Hjorth  
Auktoriserad revisor