

**Årsredovisning 2024**  
**för**  
**Nordea Hästen Fastighetsförvaltning AB**

**556653-6800**

**Räkenskapsåret 2024**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Ekonomisk översikt med resultat - och balansräkning	3-4
Väsentliga händelser och resultatdisposition	5
Noter	6-7
Underskrifter	8

**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 24 juni 2025. Årsstämman beslöt att  
godkänna styrelsens förslag beträffande årets resultat.  
Undertecknad styrelseledamot intygar också att  
kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med  
originalet.

Stockholm den 25 juni 2025



Peter Watz



Styrelsen för Nordea Hästen Fastighetsförvaltning AB får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Nordea Hästen Fastighetsförvaltning AB har sitt säte i Stockholm. 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 förvaltd 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. Under 2019 förlängdes avtalet med 10 år. Förhyringen 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 arvoden har utbetalats under året.



## Ekonomisk översikt

### Resultaträkning

TEUR	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	27 165	26 315	25 490	24 712	23 939
Hyeskostnader	-27 165	-26 315	-25 490	-24 712	-23 939
Resultat från finansiella poster	1	-1	-1	0	-1
Ovriga externa kostnader	-3	-3			
Skatt	-	-	-	-	-
<b>Årets resultat</b>	<b>-2</b>	<b>-4</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>

### Balansräkning

TEUR	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>					
Summa tillgångar	98 470	118 931	140 154	157 166	175 189
Summa eget kapital	32	34	8	9	9
Summa skulder	98 438	118 897	140 146	157 157	175 180
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>98 470</b>	<b>118 931</b>	<b>140 154</b>	<b>157 166</b>	<b>175 189</b>

### Förändringar i eget kapital, 2024 Belopp i TEUR

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans 1 januari 2024	11	23	34
Årets resultat		-2	-2
Utgående balans 31 december 2024	<b>11</b>	<b>21</b>	<b>32</b>

### Förändringar i eget kapital, 2023 Belopp i TEUR

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans 1 januari 2023	11	-3	8
Erhållet aktieägartillskott		30	30
Årets resultat		-4	-4
Utgående balans 31 december 2023	<b>11</b>	<b>23</b>	<b>34</b>



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat under 2024.  
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Inför 2025 bedöms inte den framtida utvecklingen förändras i någon större omfattning.  
Förhandling med Stockholm stad om tomträttsavgälden har startat under 2024 och kommer att fortsätta under år 2025  
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 -2 193 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

Balanserat resultat	22 792
Årets resultat	-2 193
<b>Summa</b>	<b>20 599</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten om 20 599 euro balanseras i ny räkning.



## Resultaträkning

TEUR	Not	2024	2023
<b><i>Rörelsens intäkter</i></b>			
Hysesintäkter	2	<u>27 165</u>	<u>26 315</u>
Ränteintäkter		1	-
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Hyeskostnader	3	-27 165	-26 315
Ersättning till revisor		-3	-3
Ovriga kostnader		-	-1
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-27 168</u>	<u>-26 319</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>0</u>	<u>0</u>
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<u>-2</u>	<u>-4</u>



**Balansräkning**

TEUR		2024-12-31	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Ovriga kortfristiga fordringar		-	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	98 322	118 848
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>98 322</b>	<b>118 878</b>
Kassa och bank		148	53
<b>Summa kortfristiga omsättningstillgångar</b>		<b>98 470</b>	<b>118 931</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>98 470</b>	<b>118 931</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital, 1000 aktier.		11	11
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11</b>	<b>11</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		23	27
Årets resultat		-2	-4
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>21</b>	<b>23</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32</b>	<b>34</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	98 438	118 897
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>98 438</b>	<b>118 897</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>98 438</b>	<b>118 897</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>98 470</b>	<b>118 931</b>
Ansvarsförbindelser		-	-



## 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 2024 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 lease (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.

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

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt.

### Not 2 Hyresintäkter

#### Belopp i TEUR

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

	2024	2023
Inom ett år	6 567	6 567
Mellan ett och fem år	29 236	26 268
Senare än fem år	118 783	128 318
<b>Summa</b>	<b>154 586</b>	<b>161 153</b>

### Not 3 Hyreskostnader

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

#### Belopp i TEUR

	2024	2023
Inom ett år	6 567	6 567
Mellan ett och fem år	29 236	26 268
Senare än fem år	118 783	128 318
<b>Summa</b>	<b>154 586</b>	<b>161 153</b>

	2024	2023
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	-27 165	-26 315

### Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

#### Belopp i TEUR

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda leasingavgifter avseende lokaler	98 321	118 848

**Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

**Belopp i TEUR**

Förutbetalda leasingintäkter<sup>1</sup>

98 321

118 897

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 den ansamlade vinsten balanseras till ny räkning.

Stockholm den

2025

Peter Watz  
Styrelsens ordförande

Helena Genberg

Johan Modig

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

2025

Peter Sott  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557549970683

## Document

Årsredovisning Nordea Hästen 2024 - FINAL\_2025-06-18  
Main document  
8 pages  
Initiated on 2025-06-19 15:36:04 CEST (+0200) by Desirée Jez (DJ)  
Finalised on 2025-06-23 10:34:16 CEST (+0200)

## Initiator

Desirée Jez (DJ)  
Nordea  
desiree.jez@nordea.com

## Signatories

Peter Watz (PW)  
Nordea  
peter.watz@nordea.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER WATZ"  
Signed 2025-06-20 06:59:46 CEST (+0200)

Helena Genberg (HG)  
Nordea  
helena.genberg@nordea.se



The name returned by Swedish BankID was "HELENA GENBERG"  
Signed 2025-06-23 09:58:15 CEST (+0200)

Johan Modig (JM)  
Nordea  
johan.modig@nordea.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN INGEMAR MODIG"  
Signed 2025-06-23 09:47:33 CEST (+0200)

Peter Sott (PS)  
PwC  
peter.sott@pwc.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER SOTT"  
Signed 2025-06-23 10:34:16 CEST (+0200)



ank=20250703-2025070736340

# Verification

Transaction 09222115557549970683

This verification was issued 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.

ank=20250703-2025070736341



# 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 2024.

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 2024 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/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). 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 2024 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](http://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

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-23 08:33:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SOTT

Peter Sott

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250703;2025070736347