

Årsredovisning

Nordea Liv Fastighet II AB

Organisationsnummer: 559106-4695
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

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 årsstämman 2025-05-22.
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
2025-06-03

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

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	7 467	10 576	8 000	3 340
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-29 531	-27 368	-12 271	-10 571
Soliditet (%)	1,0	1,4	0,5	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	1 159 193	3 466 614	4 675 807
Erhållna aktieägartillskott		25 000 000		25 000 000
Balanseras i ny räkning		3 466 614	-3 466 614	0
Årets resultat			-29 568 869	-29 568 869
Belopp vid årets utgång	50 000	29 625 807	-29 568 869	106 938

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	29 625 807
Årets resultat	-29 568 869
Medel att disponera	56 938

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	56 938
Summa	56 938

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		7 467 440	10 575 524
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 467 440	10 575 524
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-7 532 448	-10 639 309
Summa rörelsekostnader		-7 532 448	-10 639 309
Rörelseresultat		-65 008	-63 785
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	1 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	27 196 537	26 166 178
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-56 662 131	-54 470 844
Summa finansiella poster		-29 465 594	-27 304 666
Resultat efter finansiella poster		-29 530 602	-27 368 451
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		0	43 062 131
Lämnade koncernbidrag		0	-62 601
Förändring av periodiseringsfonder		0	-7 518 211
Summa bokslutsdispositioner		0	35 481 319
Resultat före skatt		-29 530 602	8 112 868
Skatt på årets resultat		-38 267	-4 646 254
Årets resultat	6	-29 568 869	3 466 614

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	541 983 818	541 983 818
Fordringar hos koncernföretag		450 755 045	450 755 045
Summa finansiella anläggningstillgångar		992 738 863	992 738 863
Summa anläggningstillgångar		992 738 863	992 738 863
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		25 000 000	30 899 530
Övriga fordringar		4 828 975	5 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	1 514 878
Summa kortfristiga fordringar		29 828 975	32 419 995
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 409	0
Summa kassa och bank		1 409	0
Summa omsättningstillgångar		29 830 384	32 419 995
SUMMA TILLGÅNGAR		1 022 569 247	1 025 158 858

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		29 625 807	1 159 193
Årets resultat		-29 568 869	3 466 614
Summa fritt eget kapital		56 938	4 625 807
Summa eget kapital		106 938	4 675 807
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		12 609 920	12 609 920
Summa obeskattade reserver		12 609 920	12 609 920
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		67 022 463	62 239 973
Skatteskulder		4 684 521	5 968 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		28 453	1 547 882
Summa kortfristiga skulder		71 735 437	69 756 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 022 569 247	1 025 158 858

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	27 195 179	26 164 075

Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-56 598 941	-54 452 998

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	541 983 818	529 883 818
Lämnade aktieägartillskott	0	12 100 000
Utgående anskaffningsvärden	541 983 818	541 983 818
Redovisat värde	541 983 818	541 983 818

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

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	938 116 952	938 116 952

Ninni Franceschi
Ninni Franceschi
Styrelseordförande
2025-05-16

Thomas Hasselblad
Thomas Hasselblad
2025-05-14

Mia Henriksson
Mia Henriksson
2025-05-14

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-21.

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 2024.

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 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 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/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 Liv Fastighet II 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 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 21 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Hjorth
Auktoriserad revisor