

Årsredovisning

Nordea Liv Fastighet I AB

Organisationsnummer: 556972-6812
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

Bolagets verksamhet är att 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)	6 843	10 631	5 634	8 678
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-26 809	-10 506	-10 531	-7 321
Soliditet (%)	0,3	0,8	1,9	2,2

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	370 411	5 783 470	6 203 881
Utdelning		-5 000 000		-5 000 000
Erhållna aktieägartillskott		10 500 000		10 500 000
Balanseras i ny räkning		5 783 470	-5 783 470	0
Årets resultat			-11 646 602	-11 646 602
Belopp vid årets utgång	50 000	11 653 881	-11 646 602	57 279

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	11 653 881
Årets resultat	-11 646 602
Medel att disponera	7 279

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	7 279
Summa	7 279

Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1 2 3	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		6 843 093	10 631 453
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 843 093	10 631 453
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-6 904 761	-10 690 161
Summa rörelsekostnader		-6 904 761	-10 690 161
Rörelseresultat		-61 668	-58 708
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	3 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	46 323 903	23 270 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-73 070 749	-36 717 793
Summa finansiella poster		-26 746 846	-10 447 764
Resultat efter finansiella poster		-26 808 514	-10 506 472
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		17 710 159	19 125 793
Lämnade koncernbidrag		0	-97 035
Summa bokslutsdispositioner		17 710 159	19 028 758
Resultat före skatt		-9 098 355	8 522 286
Skatt på årets resultat		-2 548 247	-2 738 816
Årets resultat	6	-11 646 602	5 783 470

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	478 585 789	467 485 789
Fordringar hos koncernföretag	8	798 058 056	798 058 056
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 276 643 845	1 265 543 845
Summa anläggningstillgångar		1 276 643 845	1 265 543 845
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	5 020 386
Övriga fordringar		4 026 702	6 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 732 704	0
Summa kortfristiga fordringar		5 759 406	5 026 665
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		41 605	40 876
Summa kassa och bank		41 605	40 876
Summa omsättningstillgångar		5 801 011	5 067 541
SUMMA TILLGÅNGAR		1 282 444 856	1 270 611 386

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		11 653 881	370 411
Årets resultat		-11 646 602	5 783 470
Summa fritt eget kapital		7 279	6 153 881
Summa eget kapital		57 279	6 203 881
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		4 624 912	4 624 912
Summa obeskattade reserver		4 624 912	4 624 912
Långfristiga skulder	9		
Skulder till koncernföretag		1 258 863 791	1 258 863 791
Summa långfristiga skulder		1 258 863 791	1 258 863 791
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		11 678 420	0
Skatteskulder		5 287 063	895 546
Övriga skulder		168 300	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 765 091	23 256
Summa kortfristiga skulder		18 898 874	918 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 282 444 856	1 270 611 386

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 som ingår i cashpool 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

Inga väsentliga händelser skett efter årets utgång.

Not 3. Upplysning om moderföretag

Nordea Liv Fastighet I 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 procent av Nordea Livförsäkring Sverige AB med 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	46 323 284	23 269 379

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	-73 070 749	-36 705 321

Not 6. Övriga upplysningar till resultaträkningen

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

Not 7. Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	467 485 789	467 485 789
Lämnade aktieägartillskott	11 100 000	0
Utgående anskaffningsvärden	478 585 789	467 485 789
Redovisat värde	478 585 789	467 485 789

Företagets namn	Org.nr.	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Redovisat värde (tkr)
Bjeredsparken AB	556643-0905	1 000	100,0	100,0	30 951 316
Brämaregården Fastighets AB	556883-6224	500	100,0	100,0	176 859 992
Värmdö Ösby Retail AB	556747-8218	100 000	100,0	100,0	66 887 593
Ringerike Fastighets AB	559073-4116	500	100,0	100,0	61 907 134
Bällstavägen 102 Fastighets AB	559068-1846	50 000	100,0	100,0	141 979 754

Not 8. Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	798 058 056	798 058 056
Utgående anskaffningsvärden	798 058 056	798 058 056
Redovisat värde	798 058 056	798 058 056

Not 9. Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 258 863 791	1 258 863 791

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 i AB, org.nr 556972-6812

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordea Liv Fastighet i 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 i 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 i 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 i 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 i 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 i 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 trygghetssätt.

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