

Nordea Liv Fastighet Holding AB
Org nr 556972-6804

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Nordea Liv Fastighet Holding AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-07-18

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-07-19


Thomas Hasselblad

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.

Ägarförhållanden

Nordea Liv Fastighet Holding AB ägs till 100% av Nordea Livförsäkring Sverige AB, org.nr. 516401-8508, med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dotterbolaget Nordea Liv Fastighet III AB har under året genom bolag förvärvat fastigheten Malmö Vårdshuset 3.

En hög inflation under 2022 med stigande räntor och stigande energipriser har under året ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	17 876	12 283	13 542	11 437
Resultat efter finansiella poster	tkr	3 065	22 002	5 378	34 572
Soliditet	%	1,0	1,1	0,5	2,1

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	50 000	6 329 708	22 210 856	28 590 564
Resultatdisposition enligt årsstämman				
Utdelning		-2 000 000		-2 000 000
Balanseras i ny räkning		22 210 856	-22 210 856	
Årets resultat			<u>3 161 718</u>	<u>3 161 718</u>
Belopp vid årets utgång	<u>50 000</u>	<u>26 540 564</u>	<u>3 161 718</u>	<u>29 752 282</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	26 540 564
Årets resultat	3 161 718
Totalt	<u>29 702 282</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	25 000 000
Balanseras i ny räkning	4 702 282
Totalt	<u>29 702 282</u>

Styrelsen bemyndigas att faställa betalningsdag.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna värdeöverföringen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Bolagets resultat och ställning framgår av förljande resultat- och balansräkningar med efterföljande tilläggsupplysningar.

2023072804509

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		17 876 475	12 282 587
Summa rörelseintäkter		17 876 475	12 282 587
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-18 005 374	-12 526 827
Summa rörelsekostnader		-18 005 374	-12 526 827
Rörelseresultat	2	-128 899	-244 240
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	20 000 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	81 079 912	47 798 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-77 886 330	-45 552 962
Summa finansiella poster		3 193 582	22 245 766
Resultat efter finansiella poster		3 064 683	22 001 526
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		97 035	209 330
Summa bokslutsdispositioner		97 035	209 330
Resultat före skatt		3 161 718	22 210 856
Årets resultat		3 161 718	22 210 856

2023072804510

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	5 357 941	5 357 941
Fordringar hos koncernföretag	6	2 874 980 743	2 557 980 743
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 880 338 684	2 563 338 684
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		2 880 338 684	2 563 338 684
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		11 497 016	28 655 503
Övriga fordringar		285 690	824 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	3 265 040
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		11 782 706	32 744 699
		<hr/>	<hr/>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		87 369 582	51 978 336
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kassa och bank</i>		87 369 582	51 978 336
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		99 152 288	84 723 035
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		2 979 490 972	2 648 061 719
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (50 000 aktier)		50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		26 540 564	6 329 708
Årets resultat		3 161 718	22 210 856
<i>Summa fritt eget kapital</i>		29 702 282	28 540 564
Summa eget kapital		29 752 282	28 590 564
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		6 424	6 424
Summa obeskattade reserver		6 424	6 424
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	7	2 775 926 877	2 458 926 877
Summa långfristiga skulder		2 775 926 877	2 458 926 877
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	4 157 458
Skulder till koncernföretag	7	173 786 944	156 363 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 445	17 004
Summa kortfristiga skulder		173 805 389	160 537 854
Summa eget kapital och skulder		2 979 490 972	2 648 061 719

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Likvida medel

Bolaget äger koncernens cash pool, där dotterbolagens bankkonton samlas. Dotterbolagens underkonton klassificieras som fordran respektive skuld till koncernbolag i balansräkningen. Totalt saldo i koncernens cash pool redovisas som likvida medel.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	80 771 901	47 798 728
Ränteintäkter, övriga	308 011	-
Summa	81 079 912	47 798 728

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-77 883 736	-45 552 185
Räntekostnader, övriga	-2 593	-777
Summa	<u>-77 886 329</u>	<u>-45 552 962</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Andelar i koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	5 357 941	5 007 941
- Förvärv	-	350 000
Redovisat värde vid årets slut	<u>5 357 941</u>	<u>5 357 941</u>

<u>Dotterföretag / org.nr. / säte</u>	<u>Antal</u> <u>andelar</u>	<u>%</u>	<u>Redovisat</u> <u>värde</u>
Nordea Liv Fastighet I AB, 556972-6812, Stockholm	50 000	100	4 957 941
Nordea Liv Fastighet II AB, 559106-4695, Stockholm	50 000	100	50 000
Nordea Liv Fastighet III AB, 559347-6285, Stockholm	<u>50 000</u>	<u>100</u>	<u>350 000</u>
			5 357 941

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 557 980 743	2 050 480 743
- Tillkommande under året	317 000 000	507 500 000
Redovisat värde vid årets slut	<u>2 874 980 743</u>	<u>2 557 980 743</u>

Not 7 Skulder till koncernföretag

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	2 775 926 877	2 458 926 877
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år efter balansdagen	<u>173 786 944</u>	<u>153 350 378</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 949 713 821	2 612 277 255

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har inte noterat någon väsentlig påverkan av de effekterna vi ser som en följd av stigande räntor och stigande energipriser.

I övrigt inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

Bolaget har indirekt förvärvat fastighetsbolaget Stockholm Elef. 17 AB (15 februari 2023).

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Johan Nystedt
Ordförande

Mia Henriksson

Thomas Hasselblad

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Blomqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

NORDEA LIV FASTIGHET HOLDING AB 556972-6804 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-26 06:41:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN NYSTEDT

Datum

Johan Nystedt
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-26 07:47:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIA HENRIKSSON

Datum

Mia Henriksson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-27 07:52:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS HASSELBLAD

Datum

Thomas Hasselblad

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-28 13:32:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK BLOMQVIST

Datum

Fredrik Blomqvist
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023072804515

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordea Liv Fastighet Holding AB, org.nr 556972-6804

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordea Liv Fastighet Holding AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordea Liv Fastighet Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Holding 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 Holding 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 Holding AB för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nordea Liv Fastighet Holding AB enligt god revisors sed 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
- 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 revisions sed 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Blomqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-28 13:32:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK BLOMQVIST

Datum

Fredrik Blomqvist
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023072804518