

# Årsredovisning

## AP Nordic Holding 1 AB

Organisationsnummer: 559009-2317  
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 2024-05-16.  
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

Hanna Ylijukuri  
Styrelseledamot  
2024-05-20

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att investera, förvalta samt utveckla fastigheter direkt eller via bolag. Bolagets förvaltning och administration har under räkenskapsåret ombesörjts av Aberdeen Asset Management Sweden AB. Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hög inflation under 2023 med stigande räntor och stigande energipriser har under året ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat. APNI Holding har under året gjort nedskrivning av andelar i koncernbolag mot Fyrislund 556639-7260 med SEK 19 700 000.

### 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)	5 968	5 500	6 344	6 878
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-24 837	-1 962	198 100	-5 154
Soliditet (%)	3,3	4,1	48,0	5,0

### 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>21 091 545</b>	<b>-1 962 106</b>	<b>19 179 439</b>
Erhållna aktieägartillskott		19 700 000		19 700 000
Balanseras i ny räkning		-1 962 106	1 962 106	0
Årets resultat			-24 836 973	-24 836 973
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>38 829 439</b>	<b>-24 836 973</b>	<b>14 042 466</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	38 829 439
Årets resultat	-24 836 973
<b>Summa</b>	<b>13 992 466</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	13 992 466
<b>Summa</b>	<b>13 992 466</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		5 967 541	5 499 711
Övriga rörelseintäkter		66 804	151 993
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 034 345</b>	<b>5 651 704</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-6 624 201	-6 340 053
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 624 201</b>	<b>-6 340 053</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-589 856</b>	<b>-688 349</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-19 700 000	-39 056
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	9 360 874	9 321 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-13 907 991	-10 556 561
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-24 247 117</b>	<b>-1 273 757</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-24 836 973</b>	<b>-1 962 106</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-24 836 973</b>	<b>-1 962 106</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-24 836 973</b>	<b>-1 962 106</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	188 611 235	208 311 235
Fordringar hos koncernföretag	7	0	233 046 494
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>188 611 235</b>	<b>441 357 729</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>188 611 235</b>	<b>441 357 729</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		233 046 494	9 650 348
Övriga fordringar		13 786	21 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 684 488	5 665 171
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>234 744 768</b>	<b>15 337 162</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 900 989	12 178 625
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 900 989</b>	<b>12 178 625</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>241 645 757</b>	<b>27 515 787</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>430 256 992</b>	<b>468 873 516</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		38 829 439	21 091 545
Årets resultat		-24 836 973	-1 962 106
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>13 992 466</b>	<b>19 129 439</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 042 466</b>	<b>19 179 439</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till koncernföretag		0	377 934 520
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>377 934 520</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	4 767 055
Skulder till koncernföretag		403 840 658	60 256 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 373 868	6 736 016
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>416 214 526</b>	<b>71 759 557</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	9	<b>430 256 992</b>	<b>468 873 516</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag K2.

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

AP Nordic Holding avyttrar dotterbolagen Uppsala Fyrislund 6\_10 AB, Linköping Glasbruket 3 AB och Svågertorp Fastigheter AB per 2024-03-04.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till A P Nordic Investments II S A R L, reg.nr B192466, med säte i Luxemburg som upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

### Not 4. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<b>2023-01-01</b> <b>- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>- 2022-12-31</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	9 321 860	9 321 860

### Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2023-01-01</b> <b>- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>- 2022-12-31</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-13 907 991	-10 556 561

### Not 6. Andelar i koncernföretag

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	208 311 235	208 311 235
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>208 311 235</b>	<b>208 311 235</b>
Årets nedskrivningar	-19 700 000	0
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-19 700 000</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>188 611 235</b>	<b>208 311 235</b>

**Not 7. Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	233 046 494	233 046 494
Omklassificeringar	-233 046 494	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>233 046 494</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>233 046 494</b>

Koncerninterna fordringar förfaller till betalning inom ett år. Omförhandling om nya interna koncernlån sker på årsbasis.

**Not 8. Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Reversskulden avser skuld till AP Nordic Investment II S A R L och förfaller i sin helhet till betalning inom ett år.		

**Not 9. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Andra ställda säkerheter	188 611 235	208 311 235
<i>(Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag)</i>	<i>188 611 235</i>	<i>208 311 235</i>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>188 611 235</b>	<b>208 311 235</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Avser andelar i koncernföretag.		
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Eventalförpliktelser	204 765 000	209 145 000

Borgensåtagande avser i sin helhet koncernföretags banklån.

Stockholm

*Hanna Ylijukuri*  
Hanna Ylijukuri  
Styrelseordförande  
2024-05-15

*Jan-Hugo Nihlén*  
Jan-Hugo Nihlén  
Ledamot  
2024-05-15

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-15.

PricewaterhouseCoopers AB

*Susanne Westman*  
Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AP Nordic Holding 1 AB, org.nr 559009-2317

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AP Nordic Holding 1 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AP Nordic Holding 1 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 AP Nordic Holding 1 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 AP Nordic Holding 1 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 AP Nordic Holding 1 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 AP Nordic Holding 1 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 15 maj 2024

PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor