

# Årsredovisning

## Nordea Liv Fastighet Holding AB

Organisationsnummer: 556972-6804  
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

Bolagets verksamhet består av att förvalta aktier och andelar i dotterföretag vars verksamhet i allt väsentlighet är inriktad på fastighetsförvaltning. 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)	22 220	23 588	17 876	12 283
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8 014	12 047	3 065	22 002
Soliditet (%)	0,5	0,4	1,0	1,1

### 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

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 702 283</b>	<b>12 209 984</b>	<b>16 962 267</b>
Balanseras i ny räkning		12 209 984	-12 209 984	<b>0</b>
Årets resultat			8 175 549	<b>8 175 549</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>16 912 267</b>	<b>8 175 549</b>	<b>25 137 816</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	16 912 267
Årets resultat	8 175 549
<b>Medel att disponera</b>	<b>25 087 816</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	25 087 816
<b>Summa</b>	<b>25 087 816</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2 3	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		22 220 276	23 587 829
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>22 220 276</b>	<b>23 587 829</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-22 379 684	-23 748 792
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 379 684</b>	<b>-23 748 792</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-159 408</b>	<b>-160 963</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	5 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	210 526 510	198 269 236
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-202 353 002	-191 060 835
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>8 173 508</b>	<b>12 208 401</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 014 100</b>	<b>12 047 438</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		161 449	162 546
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>161 449</b>	<b>162 546</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 175 549</b>	<b>12 209 984</b>
<b>Årets resultat</b>	6	<b>8 175 549</b>	<b>12 209 984</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	284 957 941	174 957 941
Fordringar hos koncernföretag	8	3 452 980 743	3 452 980 743
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 737 938 684</b>	<b>3 627 938 684</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 737 938 684</b>	<b>3 627 938 684</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		800 954 867	691 095 679
Övriga fordringar		6 250	8 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	4 342 793
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>800 961 117</b>	<b>695 446 830</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		85 136 291	74 782 331
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>85 136 291</b>	<b>74 782 331</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>886 097 408</b>	<b>770 229 161</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 624 036 092</b>	<b>4 398 167 845</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<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		16 912 267	4 702 283
Årets resultat		8 175 549	12 209 984
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>25 087 816</b>	<b>16 912 267</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 137 816</b>	<b>16 962 267</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		6 424	6 424
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>6 424</b>	<b>6 424</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till koncernföretag		3 353 926 877	3 353 926 877
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 353 926 877</b>	<b>3 353 926 877</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		5 712 931	0
Skulder till koncernföretag		1 239 230 838	1 022 378 948
Övriga skulder		0	522 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		21 206	4 370 811
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 244 964 975</b>	<b>1 027 272 277</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 624 036 092</b>	<b>4 398 167 845</b>

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

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

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

### 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	208 326 961	196 807 097

### 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	-202 350 793	-191 057 515

### 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**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	174 957 941	5 357 941
Lämnade aktieägartillskott	110 000 000	169 600 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>284 957 941</b>	<b>174 957 941</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>284 957 941</b>	<b>174 957 941</b>

<b>Företagets namn</b>	<b>Org.nr.</b>	<b>Säte</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Kapitalandel (%)</b>	<b>Rösträttsandel (%)</b>	<b>Redovisat värde (tkr)</b>
Nordea Liv Fastighet I AB	556972-6812	Stockholm	50 000	100,0	100,0	43 457 941
Nordea Liv Fastighet II AB	559106-4695	Stockholm	50 000	100,0	100,0	25 050 000
Nordea Liv Fastighet III AB	559347-6285	Stockholm	50 000	100,0	100,0	216 450 000

**Not 8. Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 452 980 743	2 874 980 743
Rörelseförvärv	0	578 000 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 452 980 743</b>	<b>3 452 980 743</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 452 980 743</b>	<b>3 452 980 743</b>

**Not 9. Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	3 353 926 877	3 353 926 877

*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 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 2024.

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 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 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 revisionssed 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 Nordea Liv Fastighet Holding 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 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 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 21 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Hjorth  
Auktoriserad revisor