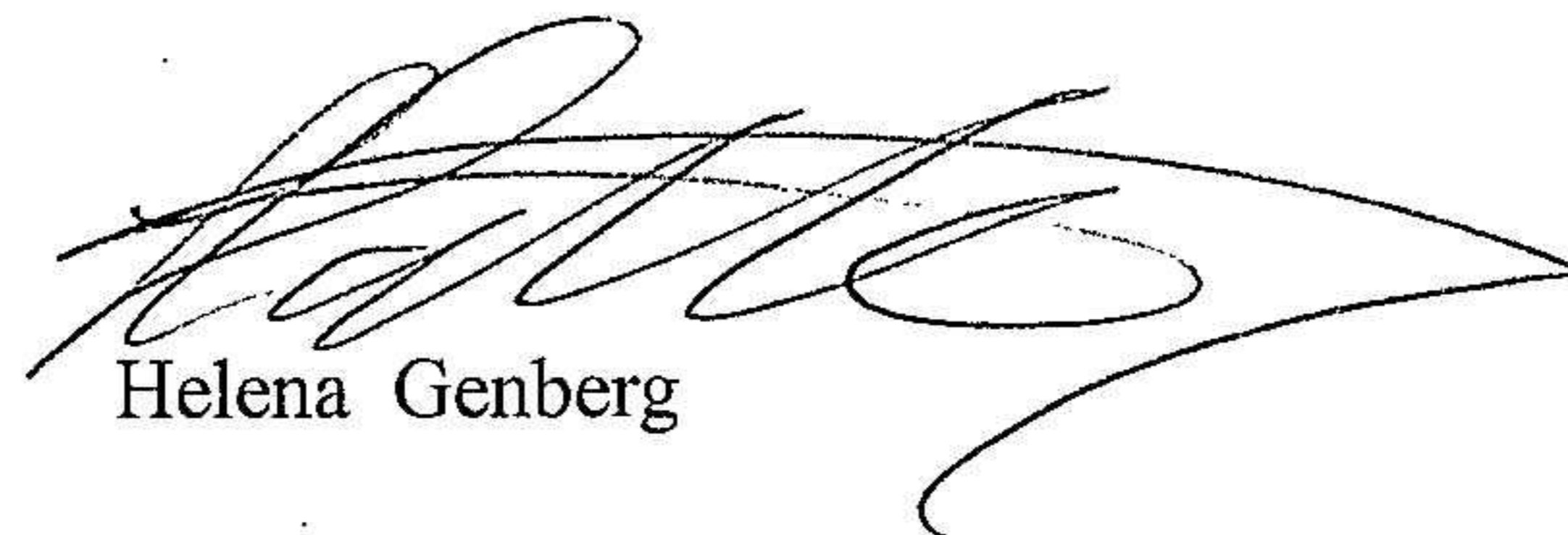


Årsredovisning 2022

Nordea Hästen Fastighetsförvaltning AB
556653-6800

Undertecknad, styrelseledamot i
Nordea Hästen Fastighetsförvaltning AB,
556653-6800, intygar härmed, dels att denna kopia av
årsredovisningen överensstämmer med originalet,
dels att resultat- och balansräkningen fastställts på
årsstämman den 30 juni 2023. Stämman beslutade att
den ansamlade förlusten om 3 604 euro ska
balanseras i ny räkning.

Stockholm den 30 juni 2023



Helena Genberg

Årsredovisning 2022
för
Nordea Hästen Fastighetsförvaltning AB

556653-6800

Räkenskapsåret 2022

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultat - och balansräkning	6
Noter	7
Underskrifter	8

Styrelsen för Nordea Hästen Fastighetsförvaltning AB får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nordea Bank Abp, FO-nummer 2858394-9, med säte i Helsingfors.

Verksamhet

Bolagets verksamhet är att hyra och förhyra fast egendom och tomträtt, förvalta fast egendom och tomträtt och finansiera ut-, till- och ombyggnad av förvaltat egendom och tomträtt samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Leasingavtal

I april 2004 tecknade bolaget leasingavtal avseende fastigheterna Hästen 21, Hästen 22, Hästen 23 och Hästen 27 i Stockholm. Leasingavtalet löper på 25 år, med option att förlänga perioden med ytterligare 25 år fördelat på tre förlängningsperioder. Under 2019 förlängdes avtalet med 10 år. Förhyrningen omfattar samtliga ytor i fastigheten som nyttjas av Nordea koncernen.

Avtalet utgör fullt betalnings- och försäkringsansvar, vilket innebär fullt ansvar för samtliga fastighetsrelaterade kostnader, inklusive reparationer och underhåll samt försäkring. I gengäld erhålles alla hyror från tredje part som hyr övriga lokaler i fastigheten.

Bolaget har haft ett koncerninternt avtal med Nordea Bank AB (publ) för motsvarande ytor och med samtliga rättigheter och skyldigheter och förpliktelser som i nämnda externa leasingavtal. Detta avtal sträckte sig fram till den 30 september 2018. I och med att moderbolagets säte flyttades till Finland den 1 oktober 2018 överläts detta avtal till Nordea Bank Abp.

Som nyttjare och förvaltare av fastigheten/fastigheterna svarar Nordea Bank Abp direkt för alla fastighetskostnader och erhåller samtliga tredjeparts hyror. Dessa kostnader och intäkter redovisas därför inte av bolaget som endast redovisar faktisk leasingkostnad enligt externt leasingavtal och leasingintäkt enligt koncerninternt avtal med Nordea Bank Abp.

Avtalet med Nordea Bank Abp löper på motsvarande tid som det externa leasingavtalet.

Fastigheterna Hästen 22 och Hästen 23 revs under 2013 och ersattes med en ny fastighet med beteckningen Hästen 22 (Mästerhuset) som inte ingår i leasingavtalet. Fastigheten Hästen 21 bröts ut ur leasingavtalet och kontraktet upphörde att gälla 30 juni 2014. Fastigheten Hästen 27 har fått den nya fastighetsbeteckningen Hästen 23 och den omfattas fortfarande av leasingavtalet.

Personal

Bolaget har under året inte haft några anställda. Inga löner eller arvoden har utbetalats under året.

Ekonomisk översikt

Resultaträkning

TEUR	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	25 490	24 712	23 939	23 214	22 500
Hyeskostnader	-25 490	-24 712	-23 939	-23 214	-22 500
Resultat från finansiella poster	-1	0	0	-1	-1
Skatt	-	-	-	-	-
Årets resultat	-1	0	0	-1	-1

122

2023072119850

Balansräkning TEUR	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Summa tillgångar	140 154	157 166	175 189	192 446	208 960
Summa eget kapital	8	9	9	9	10
Summa skulder	140 146	157 157	175 180	192 437	208 951
Summa eget kapital och skulder	140 154	157 166	175 189	192 446	208 960

Förändringar i eget kapital Belopp i TEUR	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Totalt
Ingående balans 1 januari 2022	11	-2	9
Årets resultat	-	-1	-1
Utgående balans 31 december 2022	11	-3	8

ml

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsårets 2022.

Efter räkenskapsårets utgång har de ekonomiska förutsättningarna förändrats med högre inflation och högre räntor. Bedömningen är att detta inte kommer att påverka bolaget nämnvärt.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Inför 2023 bedöms inte den framtida utvecklingen förändras i någon större omfattning.

Förhandling med Stockholm stad om tomträtsavgälden har startat under 2023.

Leasingavtalen är långsiktiga för bolaget både som leasingtagare och som leasinggivare.

Därför är vår bedömning att det inte finns några väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer i den befintliga verksamheten.

Årets resultat

Årets förlust uppgår till 832 euro vilket är hänförligt till kursförändring i likvida medel och en årlig avgift för bolagets bankkonto.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust, belopp i euro

Balanserat resultat	-2 772
Årets resultat	-832
Summa	-3 604

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten om 3 604 euro balanseras i ny räkning.

Resultaträkning

TEUR

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter

Summa rörelseintäkter

Rörelsens kostnader

Hyeskostnader

Resultat från finansiella poster

Summa rörelsekostnader

Rörelseresultat

Resultat från finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

Resultat före skatt

Skatt på årets resultat

Årets resultat

Not	2022	2021
2	25 490	24 712
	<u>25 490</u>	<u>24 712</u>
3	-25 490	-24 712
	-1	-
	<u>-25 491</u>	<u>-24 712</u>
	-1	0
	0	0
	<u>-1</u>	<u>0</u>
	-	-
	<u>-1</u>	<u>0</u>

Balansräkning

TEUR

2022-12-31 2021-12-31

Tillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Summa kortfristiga omsättningstillgångar

Summa tillgångar

4	140 146	157 157
	<u>140 146</u>	<u>157 157</u>
	8	9
	<u>140 154</u>	<u>157 166</u>
	140 154	157 166

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital, 1000 aktier.

Summa bundet eget kapital

	11	11
	<u>11</u>	<u>11</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

	-3	-2
	0	0
	<u>-3</u>	<u>-2</u>

Summa eget kapital

8 9

Skulder

Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

Summa skulder

Summa eget kapital och skulder

5	140 146	157 157
	<u>140 146</u>	<u>157 157</u>
	140 146	157 157
	140 154	157 166

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Det har inte skett några förändringar i regelverken under 2022 som haft någon betydande inverkan på Nordea Hästen Fastighetsförvaltningens redovisning.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Leasing

Alfa leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. För att mer likna en traditionell lease (med indexklausul) har en real redovisningsansats tillämpats vid redovisning av hyrorna, där hänsyn tas till inflation om tre procent. Denna princip gör också den ekonomiska nyttan konstant över tiden. För mer information se även avsnittet Leasingavtal i förvaltningsberättelsen.

Valuta

Monetära poster i annan valuta än euro räknas om till balansdagens kurs.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt.

Not 2 Hyresintäkter

Framtida minimileasingavgifter för det icke uppsägningsbara leasingavtalet uppgår till och fördelas enligt följande:

Belopp i TEUR	2022	2021
Inom ett år	6 567	6 567
Mellan ett och fem år	26 268	26 268
Senare än fem år	134 885	82 087
Summa	167 720	114 922
	2022	2021
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	25 490	24 712

Not 3 Hyreskostnader

Framtida minimileasingavgifter för det icke uppsägningsbara leasingavtalet uppgår till och fördelas enligt följande:

Belopp i TEUR	2022	2021
Inom ett år	6 567	6 567
Mellan ett och fem år	26 268	26 268
Senare än fem år	134 885	82 087
Summa	167 720	114 922
	2022	2021
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	-25 490	-24 712

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i TEUR	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda leasingavgifter avseende lokaler	140 146	157 157

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Belopp i TEUR

2022-12-31 2021-12-31

Förutbetalda leasingintäkter¹

140 146 157 157

1) Leasingintäkter avseende lokaler från Nordea Bank Abp.


Not 6 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

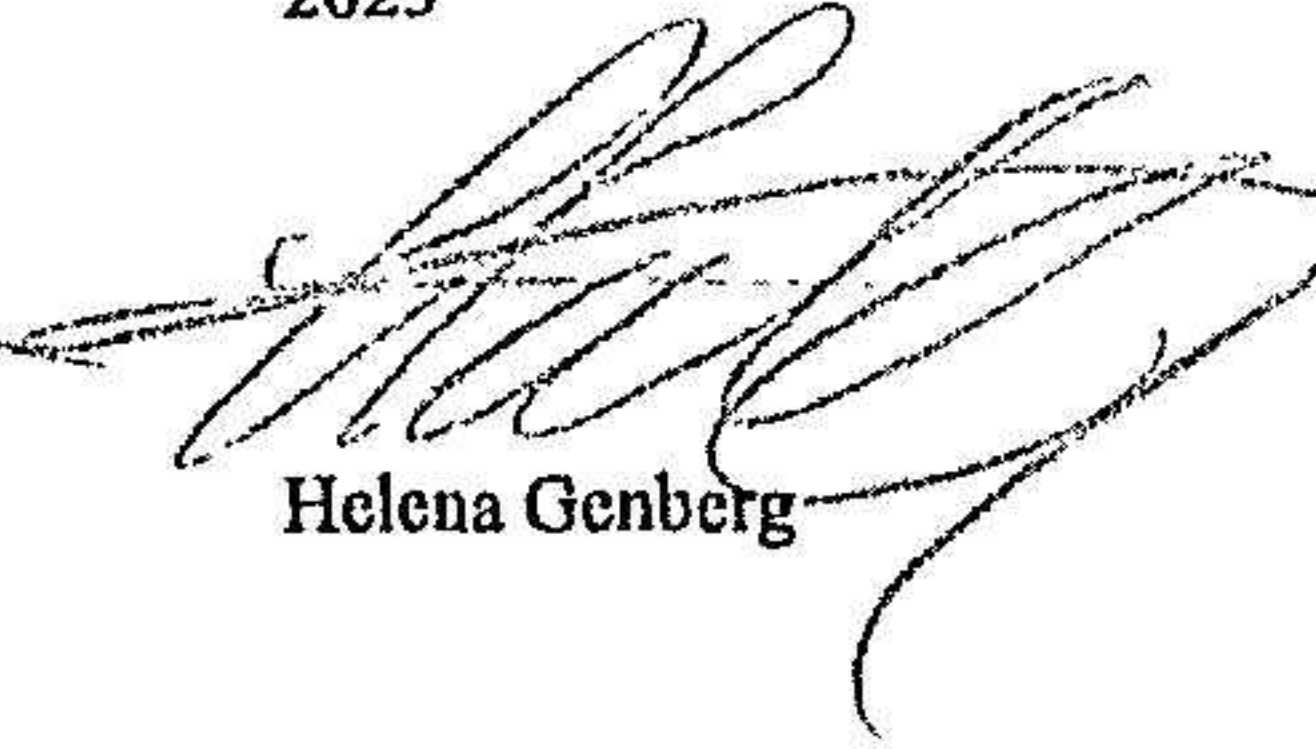
Efter räkenskapsårets utgång har de ekonomiska förutsättningarna förändrats med högre inflation och högre räntor. Bedömningen är att detta inte kommer att påverka bolaget nämnvärt.

Not 7 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten balanseras till ny räkning.

Stockholm den 21/6 2023


Peter Watz
Styrelsens ordförande


Helena Genberg


Johan Modig

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 JUNI 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Peter Sott
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordea Hästen Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556653-6800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordea Hästen Fastighetsförvaltning 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 Hästen Fastighetsförvaltning 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 Hästen Fastighetsförvaltning AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nordea Hästen Fastighetsförvaltning 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisions sed 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 Hästen Fastighetsförvaltning 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nordea Hästen Fastighetsförvaltning 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 22 JANU 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Sott
Auktoriserad revisor