

Årsredovisning

Nordea Liv Fastighet I AB

Organisationsnummer: 556972-6812
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 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

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)	8 941	6 843	10 631	5 634
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-27 889	-26 809	-10 506	-10 531
Soliditet (%)	0,3	0,3	0,8	1,9

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	11 653 881	-11 646 602	57 279
Erhållna aktieägartillskott		28 000 000		28 000 000
Balanseras i ny räkning		-11 646 602	11 646 602	0
Årets resultat			-27 944 391	-27 944 391
Belopp vid årets utgång	50 000	28 007 280	-27 944 391	112 889

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	28 007 280
Årets resultat	-27 944 391
Medel att disponera	62 889

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	62 889
Summa	62 889

Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2 3	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		8 940 772	6 843 093
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 940 772	6 843 093
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-9 006 539	-6 904 761
Summa rörelsekostnader		-9 006 539	-6 904 761
Rörelseresultat		-65 767	-61 668
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	48 154 293	46 323 903
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-75 977 511	-73 070 749
Summa finansiella poster		-27 823 218	-26 746 846
Resultat efter finansiella poster		-27 888 985	-26 808 514
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		0	17 710 159
Lämnade koncernbidrag		-55 406	0
Summa bokslutsdispositioner		-55 406	17 710 159
Resultat före skatt		-27 944 391	-9 098 355
Skatt på årets resultat		0	-2 548 247
Årets resultat	6	-27 944 391	-11 646 602

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	478 585 789	478 585 789
Fordringar hos koncernföretag	8	798 058 056	798 058 056
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 276 643 845	1 276 643 845
Summa anläggningstillgångar		1 276 643 845	1 276 643 845
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 043 226	4 026 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	1 732 704
Summa kortfristiga fordringar		3 043 226	5 759 406
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		42 784	41 605
Summa kassa och bank		42 784	41 605
Summa omsättningstillgångar		3 086 010	5 801 011
SUMMA TILLGÅNGAR		1 279 729 855	1 282 444 856

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		28 007 280	11 653 881
Årets resultat		-27 944 391	-11 646 602
Summa fritt eget kapital		62 889	7 279
Summa eget kapital		112 889	57 279
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		15 849 444	11 678 420
Skatteskulder		0	5 287 063
Övriga skulder		0	168 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		278 819	1 765 091
Summa kortfristiga skulder		16 128 263	18 898 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 279 729 855	1 282 444 856

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 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 skuld 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

	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	48 148 838	46 323 284

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	-75 950 400	-73 070 749

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	478 585 789	467 485 789
Lämnade aktieägartillskott	0	11 100 000
Utgående anskaffningsvärden	478 585 789	478 585 789
Redovisat värde	478 585 789	478 585 789

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

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 258 863 791	1 258 863 791

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 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 2024.

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 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 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 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 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 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 21 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Hjorth
Auktoriserad revisor