

Nordea Liv Fastighet II AB
Org nr 559106-4695

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/VD i Nordea Liv Fastighet II AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2023-04-25

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-07-19

Namnförtydligande:

Thomas Hasserblad

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 II 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% av Nordea Livförsäkring Sverige AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Flerårsöversikt

<u>(tkr)</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	7 637	3 340	4 757	4 444
Resultat efter finansiella poster	tkr	-12 271	-10 571	2 439	3 064
Soliditet	%	0,5	0,7	0,7	1,7

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	5 749 632	-1 129 102	4 670 530
Resultatdisposition enligt årsstämman				
Balanseras i ny räkning		-1 129 102	1 129 102	
Årets resultat			<u>-3 461 336</u>	<u>-3 461 336</u>
Belopp vid årets utgång	50 000	4 620 530	-3 461 336	1 209 194

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	4 620 530
Årets resultat	-3 461 336
Totalt	<u>1 159 194</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>1 159 193</u>
Totalt	<u>1 159 193</u>

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

2023072802866

2023072802867

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		8 000 057	3 339 617
Summa rörelseintäkter		8 000 057	3 339 617
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-8 061 412	-3 403 738
Summa rörelsekostnader		-8 061 412	-3 403 738
Rörelseresultat	2	-61 355	-64 121
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		2 000 000	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	13 143 517	8 518 248
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-27 353 147	-19 025 557
Summa finansiella poster		-12 209 630	-10 507 309
Resultat efter finansiella poster		-12 270 985	-10 571 430
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-2 139 268	-2 290 250
Lämnade koncernbidrag		-	-643 451
Erhållna koncernbidrag		12 270 985	13 791 403
Summa bokslutsdispositioner		10 131 717	10 857 702
Resultat före skatt		-2 139 268	286 272
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 322 068	-1 415 374
Årets resultat		-3 461 336	-1 129 102

2023072802868

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	529 883 818	524 924 975
Fordringar hos koncernföretag		450 755 045	450 755 045
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>980 638 863</u>	<u>975 680 020</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>980 638 863</u>	<u>975 680 020</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		14 270 985	14 478 490
Övriga fordringar		622 046	1 048 891
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>14 893 031</u>	<u>15 527 381</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>14 893 031</u>	<u>15 527 381</u>
Summa tillgångar		<u>995 531 894</u>	<u>991 207 401</u>

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		4 620 530	5 749 632
Årets resultat		-3 461 336	-1 129 102
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 159 194	4 620 530
Summa eget kapital		1 209 194	4 670 530
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		5 091 709	2 952 441
Summa obeskattade reserver		5 091 709	2 952 441
Långfristiga skulder	6		
Skulder till koncernföretag		938 116 952	938 116 952
Summa långfristiga skulder		938 116 952	938 116 952
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		48 352 766	43 596 486
Skatteskulder		2 737 442	1 840 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		23 831	30 491
Summa kortfristiga skulder		51 114 039	45 467 478
Summa eget kapital och skulder		995 531 894	991 207 401

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 ingår i Nordea Liv Fastighet Holding AB sk cashpool, innebärande att den del av bolagets banktillgodohavanden omvandlas till ett koncerninternt mellanhavande med Nordea Liv Fastighet Holding AB. Mellanhavandet redovisas som en kortfristig skuld i balansräkningen.

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

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	13 142 889	8 518 248
Ränteintäkter, övrigt	628	-
Summa	<u>13 143 517</u>	<u>8 518 248</u>

2023072802871

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	27 353 147	19 025 557
	<u>27 353 147</u>	<u>19 025 557</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Andelar i koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
- Vid årets början	524 924 975	488 171 817
- Förvärv	4 058 843	36 753 158
- Aktieägartillskott	900 000	-
Redovisat värde	<u>529 883 818</u>	<u>524 924 975</u>

<u>Dotterföretag, organisationsnummer, säte</u>	<u>Antal</u> <u>andelar</u>	<u>%</u>	<u>Redovisat värde</u>
D Backa 22:3 Fastighets AB, 556660-7551, Stockholm	1 000	100	50 406 476
D Backa 22:8 Fastighets AB, 556606-3839, Stockholm	100	100	301 369 399
Ullerask Fastighets AB, 556803-0133, Stockholm	1 000	100	64 127 518
Flahult 80:11 Fastighets AB, 556908-9641	1 000	100	72 512 725
Hyllie Fabriken AB, 559252-0752	<u>50 000</u>	<u>100</u>	<u>41 467 700</u>
			529 883 818

Not 6 Långfristiga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	938 116 952	938 116 952
	<u>938 116 952</u>	<u>938 116 952</u>

Not 7 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.

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 II AB 559106-4695 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN NYSTEDT

Johan Nystedt
Ordförande

2023-04-26 06:51:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIA HENRIKSSON

Mia Henriksson

2023-04-26 07:38:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS HASSELBLAD

Thomas Hasselblad

2023-04-27 07:46:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK BLOMQVIST

Fredrik Blomqvist
Auktoriserad revisor

2023-04-28 13:37:52 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023072802873

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordea Liv Fastighet II AB, org.nr 559106-4695

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordea Liv Fastighet II 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 II 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 II 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 II 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 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 Liv Fastighet II AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 II 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
- 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 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 13:37:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK BLOMQVIST

Datum

Fredrik Blomqvist
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023072802876