

Nordea Liv Fastighet I AB  
Org nr 556972-6812

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

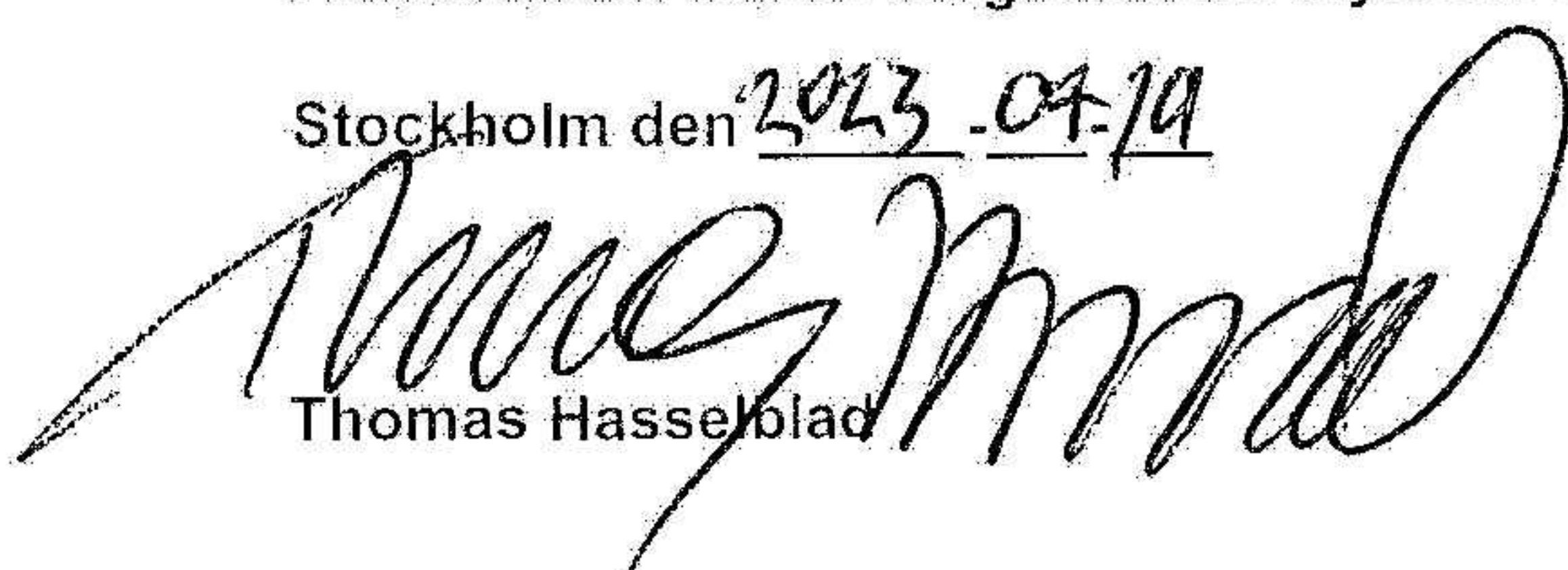
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Nordea Liv Fastighet I AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-04-18

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-04-19

  
Thomas Hasselblad

## 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.

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.

#### *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>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	10 631	5 634	8 678	6 966
Resultat efter finansiella poster	tkr	-10 506	-10 531	-7 321	20 410
Soliditet	%	0,8	1,9	2,2	4,7

### 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	22 082 003	-1 711 592	20 420 411
Resultatdisposition vid årsstämma				
Utdelning		-20 000 000		-20 000 000
Balanseras i ny räkning		-1 711 592	1 711 592	
Årets resultat			<u>5 783 470</u>	<u>5 783 470</u>
Belopp vid årets utgång	50 000	370 411	5 783 470	6 203 881

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	370 411
Årets resultat	5 783 470
Totalt	<u>6 153 881</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	5 000 000
Balanseras i ny räkning	1 153 881
Totalt	<u>6 153 881</u>

Styrelsen bemyndigas att fastställa betalningsdag.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		10 631 453	5 634 065
<b>Summa rörelseintäkter</b>		10 631 453	5 634 065
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-10 690 161	-5 691 756
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-10 690 161	-5 691 756
<b>Rörelseresultat</b>	2	-58 708	-57 691
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 000 000	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	23 270 029	18 099 959
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-36 717 793	-28 573 584
<b>Summa finansiella poster</b>		-10 447 764	-10 473 625
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-10 506 472	-10 531 316
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		19 125 793	10 300 000
Lämnade koncernbidrag		-97 035	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		19 028 758	10 300 000
<b>Resultat före skatt</b>		8 522 286	-231 316
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-2 738 816	-1 480 276
<b>Årets resultat</b>		5 783 470	-1 711 592

2023072804480

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	467 485 789	467 485 789
Fordringar hos koncernföretag	6	798 058 056	798 058 056
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 265 543 845</u>	<u>1 265 543 845</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 265 543 845</u>	<u>1 265 543 845</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		5 020 387	23 843 300
Övriga fordringar		6 279	2 124
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 026 666</u>	<u>23 845 424</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		40 876	40 840
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>40 876</u>	<u>40 840</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 067 542</u>	<u>23 886 264</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>1 270 611 387</u>	<u>1 289 430 109</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<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		370 411	22 082 003
Årets resultat		5 783 470	-1 711 592
<i>Summa fritt eget kapital</i>		6 153 881	20 370 411
<b>Summa eget kapital</b>		6 203 881	20 420 411
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		4 624 913	4 624 913
<b>Summa obeskattade reserver</b>		4 624 913	4 624 913
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	7	1 258 863 791	1 258 863 791
<b>Summa långfristiga skulder</b>		1 258 863 791	1 258 863 791
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	7	-	4 742 841
Skatteskulder		895 546	778 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		23 256	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		918 802	5 520 994
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		1 270 611 387	1 289 430 109

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad 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 skatter.

##### *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 som ingår i cashpool omvandlas till ett koncerninternt mellanhavande med Nordea Liv Fastighet Holding AB. Mellanhavandet redovisas som en kortfristig fordran 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

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	23 269 379	18 099 959
Ränteintäkter, övrigt	650	-
Summa	<u>23 270 029</u>	<u>18 099 959</u>

2023072804483

**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	-36 705 321	-28 551 032
Räntekostnader, övriga	-12 472	-22 552
Summa	<u>-36 717 793</u>	<u>-28 573 584</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden - Vid årets början	<u>467 485 789</u>	<u>467 485 789</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>467 485 789</u>	<u>467 485 789</u>

<u>Dotterföretag</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>%</u>	<u>Redovisat värde</u>
Bjeredsparken AB, 556643-0905	1 000	100	30 951 316
Brämaregården Fastighets AB, 556883-6224	500	100	166 059 992
Värmdö Ösby Retail AB, 556747-8218	100 000	100	66 887 593
Ringerike Fastighets AB, 559073-4116	500	100	61 907 134
Bällstavägen 102 Fastighets AB, 559068-1846	<u>50 000</u>	<u>100</u>	<u>141 679 754</u>
Summa			467 485 789

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden - Vid årets början	<u>798 058 056</u>	<u>798 058 056</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>798 058 056</u>	<u>798 058 056</u>

**Not 7 Skulder till koncernföretag**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	1 258 863 791	1 258 863 791
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år efter balansdagen	-	4 742 841

**Not 8 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  
Styrelseordförande

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 I AB 556972-6812 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN NYSTEDT

Johan Nystedt  
Styrelseordförande

2023-04-26 06:42:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIA HENRIKSSON

Mia Henriksson

2023-04-26 07:44:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS HASSELBLAD

Thomas Hasselblad

2023-04-27 07:51:25 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 13:42:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023072804485

# 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 2022.

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 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 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](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 i 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 revisionsred 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 revisorsred 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 aktieföretagslagen, 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 aktieföretagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 aktieföretagslagen.

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 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 13:42:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK BLOMQVIST

Datum

Fredrik Blomqvist  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023072804488