

Årsredovisning

för

Nordika III Fastigheter AB

559160-9358

Räkenskapsåret

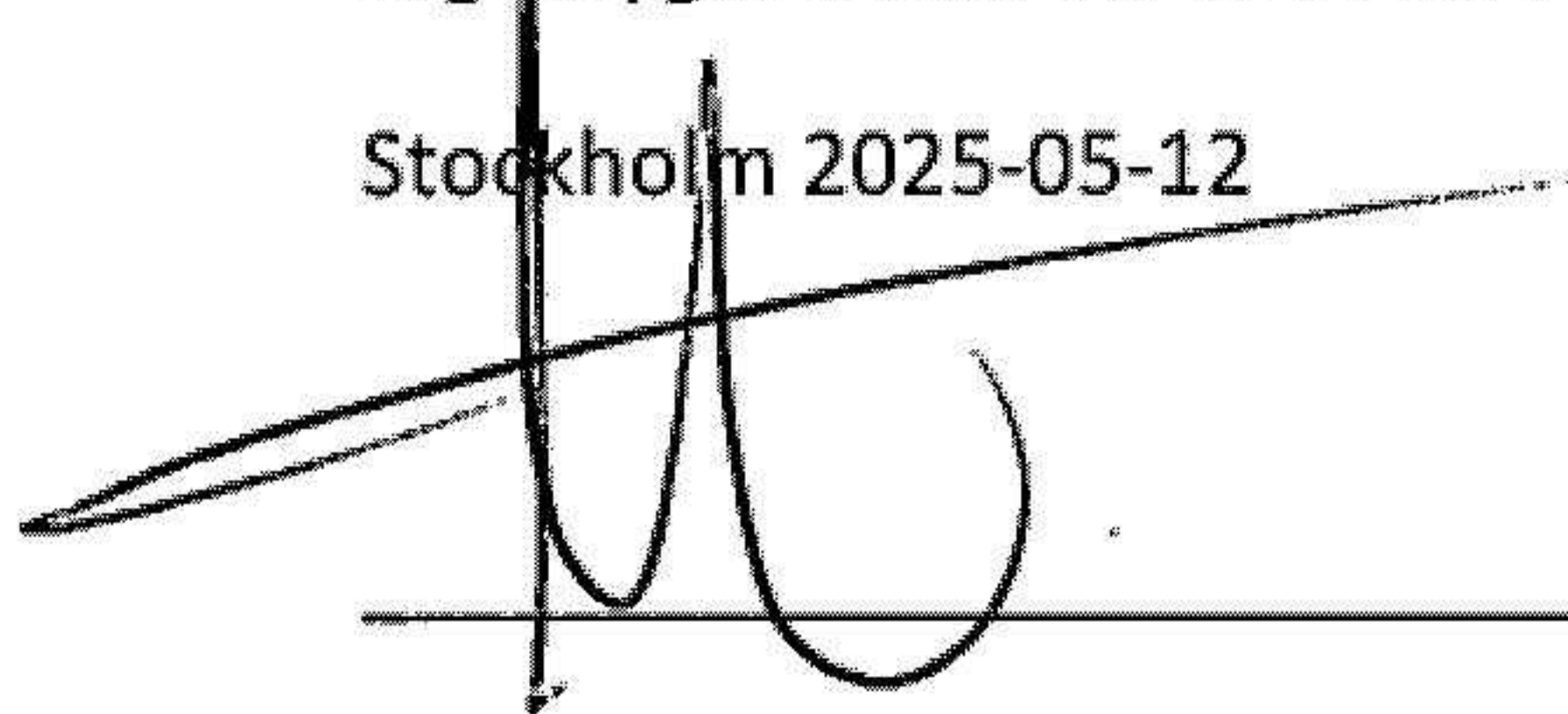
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordika III Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 8 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-05-12



Gabriel Cronstedt

ÅRSREDOVISNING

NORDIKA III FASTIGHETER AB

2024



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	sid. 3
Räkenskaper koncernen.....	sid. 6
Räkenskaper moderbolaget.....	sid. 10
Not. 1. Väsentliga redovisningsprinciper	sid. 14
Not. 2. Risk och känslighet.....	sid. 17
Not. 3. Nettoomsättning	sid. 19
Not. 4. Fastighetsförvaltningskostnader	sid. 20
Not. 5. Ersättningar till revisorerna	sid. 20
Not. 6. Central administration.....	sid. 20
Not. 7. Uppgifter om personal samt ersättning till styrelse	sid. 21
Not. 8. Upplysning om närstående.....	sid. 22
Not. 9. Inköp och försäljning mellan koncernbolag	sid. 22
Not. 10. Resultat från andelar i koncernföretag.....	sid. 22
Not. 11. Ränteintäkter och räntekostnader	sid. 23
Not. 12. Koncernbidrag till och från dotterföretag	sid. 23
Not. 13. Värdeförändring förvaltningsfastigheter	sid. 24
Not. 14. Immateriella anläggningstillgångar.....	sid. 25
Not. 15. Andelar i koncernföretag.....	sid. 26
Not. 16. Fordringar på dotterföretag.....	sid. 27
Not. 17. Övriga kortfristiga fordringar.....	sid. 27
Not. 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	sid. 28
Not. 19. Finansiella instrument	sid. 29
Not. 20. Skulder till dotterföretag.....	sid. 32
Not. 21. Övriga kortfristiga skulder	sid. 32
Not. 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	sid. 32
Not. 23. Skatt.....	sid. 33
Not. 24. Nyttjanderätter & leasingkulder.....	sid. 34
Not. 25. Andelar i intresseföretag.....	sid. 34
Not. 26. Ställda säkerheter	sid. 35
Not. 27. Eventualförpliktelser.....	sid. 35
Not. 28. Händelser efter balansdagen	sid. 35
Underskrifter.....	sid. 36



2025051604676

Förvaltningsberättelse

Nordika III Fastigheter AB (559160-9358) är ett fastighetsbolag vars verksamhet består av att förvärva, utveckla, förvalta och avyttra fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar. Bolagets strategi är att identifiera och förvärva fastigheter, eller andelar i fastighetsägande bolag, med potential att över tid skapa långsiktiga kassaflöden som adderar hög riskjusterad avkastning.

Efterföljande resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskade av bolagets revisor. Jämförelsebelopp inom parentes för resultatposter avser perioden föregående år och alla belopp redovisas i tusentals kronor, om inte annat anges.

Året i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 153 mkr (145 mkr).
- Koncernens driftnetto uppgick till 67 mkr (62 mkr).
- Värdeförändringar uppgick till 1 mkr (17 mkr).
- Resultat före skatt uppgick till -69 mkr (-43 mkr).
- Fastigheternas värde uppgick till 2 015 mkr (1 965 mkr).
- Soliditeten inklusive aktieägarlån uppgick till 48,9% (50,9%).

Händelser under året

- Under räkenskapsåret har ändringar skett i dotterbolaget Laxfiskaren, i vilket Nordika III:s innehav i Logistea huserades. Då Logistea har gått samman med det norska bolaget KMC har Nordika Blue blivit en stor aktieägare i Logistea. För ökad transparens mot marknaden har Nordika III och Nordika Blues innehav kombinerats i dotterbolaget Flugfiskaren, vilket ägs av Laxfiskaren, vilket i sin tur numer delägs av Nordika III och Nordika Blue efter sammanslagningen 29e november 2024.

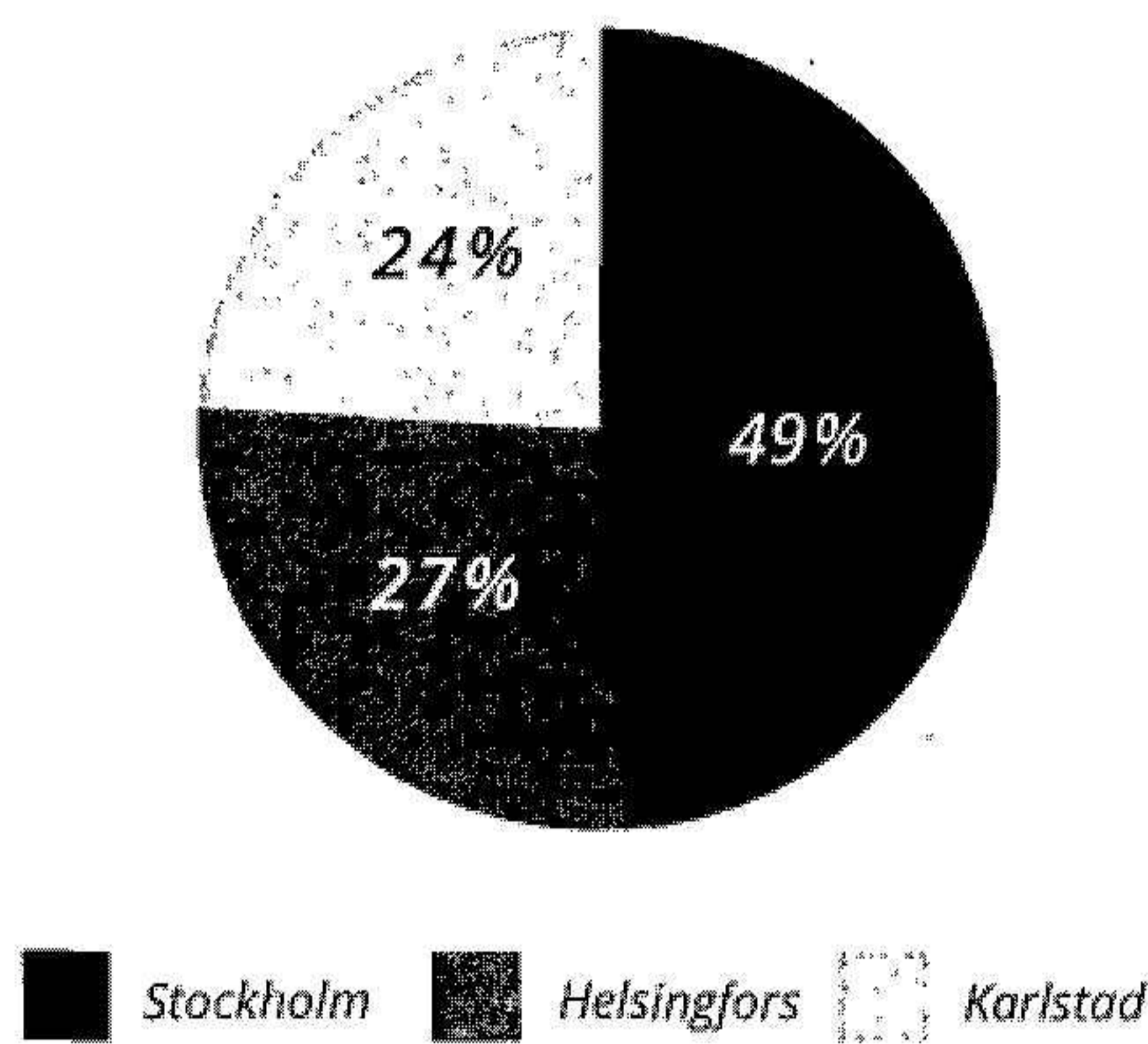




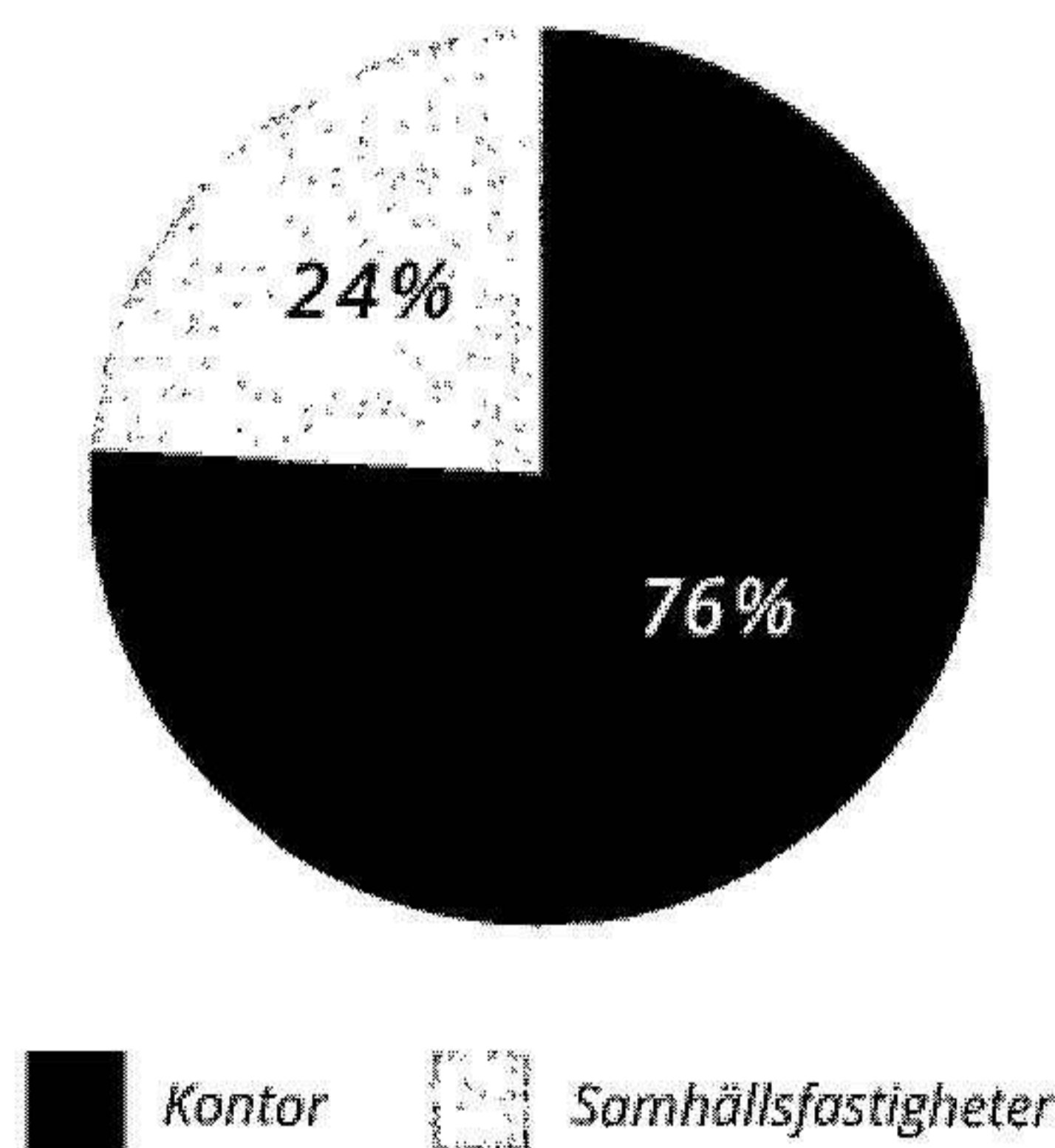
Utveckling av fastighetsbeståndet

Nordika III ägde vid utgången av räkenskapsåret fem registerfastigheter varav tre i Sverige och två i Finland. Utöver direktägda fastigheter innehar Bolaget tillsammans med Nordika Blue, genom intressebolaget Laxfiskaren, 6 procent av stamaktierna i Logistea AB (Publ.). Nedan framgår fastigheternas värde fördelat på region respektive segment.

Fastighetsvärde per REGION



Fastighetsvärde per SEGMENT



Koncernens fastighetsbestånd har under året och föregående år varit oförändrat. Under året har koncernen investerat 125 mkr i värdehöjande investeringar, samtidigt har ökade avkastningskrav i värderingarna resulterat i totalt -92 mkr som orealiserade värdeförändringar. Fastighetsvärdet ökade därmed med 50 mkr under året och uppgick vid årets slut till 2 015 mkr.

Ingående verkligt värde 2024-01-01	1 965
Investeringar i befintliga fastigheter	125
Orealiserade värdeförändringar	-92
Omräkningsdifferens	17
Verkligt värde vid årets slut	2 015

Finansiering

Nordika III finansieras genom eget kapital, aktieägarlån och lån från kreditinstitut. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna från kreditinstitut till 813 mkr (751 mkr). Belåningsgraden avseende lån från kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 40 procent (38 procent). Den genomsnittliga räntan på lån från kreditinstitut uppgick vid årets slut till 6,5 procent (6,9 procent).

Bolaget erhåller även lån från aktieägare enligt ingångna avtal, dessa lån löper tills vidare med en årlig ränta på 7 procent. Vid årsskiftet uppgick lån från aktieägare till 871 mkr (804 mkr).

Hållbarhetsinitiativ under året

I Sverige står byggnader för nästan en femtedel av de totala koldioxidutsläppen, vilket understryker behovet av åtgärder inom sektorn. För att adressera den här utmaningen har Nordika ambitiösa hållbarhetsmål och ett aktivt hållbarhetsarbete som sträcker sig över alla delar av verksamheten. För att bidra till den globala hållbarhetsagendan har Nordika integrerat flera internationella överenskommelser i sin verksamhetsstyrning. Dessa åtaganden inkluderar:

- Parisavtalet
- FN:s globala mål för hållbar utveckling
- FN:s Global Compact Principer

Hållbarhetsinitiativ under året Nordika arbetar aktivt för att minimera energiförbrukning, avfall och utsläpp. Vid utgången av 2024 kunde vi rapportera att 90,6 procent av all energi kom från fossilfria källor. Under 2024 har vi nått flera betydande hållbarhetsmilstolpar. Nordika har framgångsrikt säkrat grön finansiering, vilket stärker vårt engagemang för ansvarsfulla investeringar, och vi är nu en officiell signatär av UNPRI, ett tydligt bevis på vår strävan att följa globala hållbarhetsstandarder.

Som en del av Nordikas arbete för att minska miljöpåverkan har vi erhållit vår första EPC-klass B, vilket bekräftar fastigheters höga energieffektivitet. Samtidigt fortsätter Nordika att integrera hållbarhet i alla





delar av vår verksamhet, från energihantering till initiativ för biologisk mångfald.

Vi arbetar också strukturerat med att miljöcertifiera hela vårt fastighetsbestånd. Genom dessa åtgärder visar vi vårt långsiktiga engagemang för att driva en hållbar och framtidssäkrad verksamhet.

Topplacering i GRESBs internationella hållbarhetsrankning

Från och med 2021 har Nordika rapporterat sitt arbete inom hållbarhet till GRESB-benchmarkingen, som bedömer hållbarhetsinsatser inom områden som miljö, social hållbarhet, styrning och uppföljning.

Årets GRESB-ranking bekräftar Nordikas starka prestation, med 88 poäng av 100 och en bibehållen femstjärnig rating.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Omsättning	152 589	144 690	131 534	59 676
Driftsnetto	67 328	62 306	62 812	23 763
Periodens totalresultat	-47 143	-47 990	3 028	200 566
Soliditet	17%	20%	26%	27%
Soliditet (inkl aktieägarlån)	49%	51%	46%	54%

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är att indirekt äga och förvalta fastighetsägande bolag. Under räkenskapsåret har Nordika Fastigheter AB anlåtats för att ansvara för förvaltningen av moderbolagets innehav. Fram till och med föregående räkenskapsår har ledande befattningsinnehavare varit anställda hos moderbolaget som fakturerat dessa kostnader vidare till koncernföretag samt externa bolag. Från och med räkenskapsårets ingång är ledande befattningshavare anställda utanför koncernen varför Moderbolagets omsättning minskat jämfört med föregående år.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Omsättning	6 356	6 336	12 598	9 222
Periodens totalresultat	-22 517	-135 937	-17 884	-480
Soliditet	2%	3%	7%	9%
Soliditet (inkl aktieägarlån)	75%	83%	82%	93%

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

Till årsstämmans förfogande står enligt moderbolagets balansräkning:

Belopp (tkr)	2024-12-31
Balanserat resultat	-94 627 273
Årets resultat	-22 516 538
Summa	-117 143 811
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	-117 143 811
Summa	-117 143 811

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.





Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

2025051604679

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2024	2023
Hysesintäkter	3	152 589	144 690
Driftskostnader		-43 521	-50 047
Underhåll		-12 172	-10 139
Förvaltningsadministration		-16 406	-9 671
Fastighetsskatt		-13 162	-12 527
Driftnetto	4	67 328	62 306
Centraladministration, kostnader	5, 6, 7, 8	-10 941	-14 033
Resultat före finansiella poster		-56 387	48 273
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	419	111
Räntekostnader och liknande resultatposter	11, 24	-116 872	-100 110
Valutakursdifferenser		-2 123	-254
Tomträttsavgälder	24	-7 649	-7 664
Resultat före värdeförändringar		-69 838	-59 644
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	-91 941	-99 866
Värdeförändringar, finansiella instrument	25	92 556	116 567
Resultat före skatt		-69 225	-42 943
Uppskjuten skatt	23	22 257	-8 463
Årets resultat		-46 966	-51 406
Omräkningsdifferenser		-177	3 416
Årets totalresultat		-47 143	-47 990





Koncernens balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	15	-	565
Förvaltningsfastigheter	13	2 015 212	1 965 280
Nyttjanderätter	24	191 657	191 657
Andelar i intresseföretag	25	441 725	345 780
Summa anläggningstillgångar		2 648 594	2 503 282
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		18 660	8 714
Kundfordringar		39	23
Fordringar på intresseföretag		50	-
Övriga kortfristiga fordringar	17	8 821	16 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	19 657	19 372
Summa kortfristiga fordringar		47 227	44 502
Likvida medel		26 146	29 285
Summa omsättningstillgångar		73 373	73 787
SUMMA TILLGÅNGAR		2 721 967	2 577 069
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		326	326
Övrigt tillskjutet kapital		5 673	5 673
Balanserat resultat inklusive årets resultat		452 825	499 968
Eget kapital		458 824	505 967
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder till aktieägare	19	871 360	803 863
Räntebärande skulder till kreditinstitut	19	-	248 500
Räntebärande skulder till intresseföretag		59 429	-
Leasingskulder	24	191 657	191 657
Uppskjutna skatteskulder	23	120 145	142 402
Övriga långfristiga skulder		2 346	2 972
Summa långfristiga skulder		1 244 937	1 389 394
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	19	9 811	1 538
Räntebärande skulder till kreditinstitut	19	803 078	502 918
Leverantörsskulder		35 558	39 314
Aktuella skatteskulder		922	561
Övriga kortfristiga skulder	21	89	619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	168 748	136 758
Summa kortfristiga skulder		1 018 206	681 708
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 721 967	2 577 069





Koncernens rapport över förändring i eget kapital

2025051604681

Belopp i tusental kronor (tkr)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Moderbolagets aktieägare
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 2023-01-01	326	5 673	547 886	553 885	259	554 144
Årets resultat			-51 406	-51 406		-51 406
Övrigt totalresultat			3 416	3 416		3 416
Årets totalresultat			-47 990	-47 990	0	-47 990
Förvärvade minoritetsandelar						0
Innehav utan bestämmande inflytande			72	72	-259	-187
Utgående eget kapital 2023-12-31	326	5 673	499 968	505 967	0	505 967
Ingående eget kapital 2024-01-01	326	5 673	499 968	505 967	0	505 967
Årets resultat			-46 966	-46 966		-46 966
Övriga totalresultat			-177	-177		-177
Årets totalresultat			-47 143	-47 143	0	-47 143
Utgående eget kapital 2024-12-31	326	5 673	452 825	458 824	0	458 824



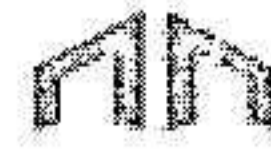


Koncernens rapport över kassaflöden

2025051604682

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		56 387	48 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Återläggning av avskrivningar	14	565	1 775
- Övriga poster ej kassapåverkande		-13 839	-6 406
Erhållen ränta		419	111
Betald ränta		-54 119	-51 410
Betald skatt		0	-107
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-10 587	-7 764
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning omsättningstillgångar		-2 675	-18 015
Ökning/minskning kortfristiga skulder		-25 562	25 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-38 824	-423
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i intressebolag	25	-3 390	-228 964
Ökning/minskning skulder intresseföretag		59 379	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	13	-124 906	-198 574
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-68 917	-427 538
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder till ägare		57 624	370 531
Upptagna lån från kreditinstitut		62 399	28 903
Amortering av lån från kreditinstitut		-14 944	-17 805
Upptagna övriga skulder		-626	-9 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		104 453	372 109
Periodens kassaflöde		-3 288	-55 852
Likvida medel vid periodens början		29 285	85 211
Valutakursändring i likvida medel		149	-74
Likvida medel vid periodens slut		26 146	29 285





2025051604683

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3, 9	6 356	6 336
Summa rörelsens intäkter		6 356	6 336
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	9	-8 982	-11 032
Personalkostnader	7	-7	21
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	14	-565	-1 775
Summa rörelsens kostnader		-9 554	-12 786
Rörelseresultat		-3 198	-6 450
Finansiella intäkter och kostnader			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-9 149	-127 706
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	38 662	39 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-62 147	-48 584
Valutakursdifferenser		-3 339	-263
Resultat från finansiella poster		-35 973	-137 436
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-39 171	-143 886
Koncernbidrag till och från dotterföretag	12	16 655	7 949
Årets resultat		-22 516	-135 937
Övrigt totalresultat			
Inga poster i övrigt totalresultat återfinns i moderbolaget			
Årets totalresultat		-22 516	-135 937





Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	14	-	565
Andelar i koncernföretag	15	255 251	441 178
Andelar i intresseföretag	25	232 996	-
Fordringar på koncernföretag	16	559 598	478 648
Summa anläggningstillgångar		1 047 845	920 391
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag	16	43 161	26 819
Kundfordringar		50	-
Fordringar på intresseföretag		155	338
Övriga fordringar	17	1 877	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	95 704	56 390
Summa kortfristiga fordringar		140 947	83 578
Likvida medel		3 303	-
Summa omsättningstillgångar		144 250	83 578
SUMMA TILLGÅNGAR		1 192 095	1 003 969
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		326	326
Uppskrivningsfond		136 855	127 706
Summa bundet eget kapital		137 181	128 032
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-94 628	41 309
Årets resultat		-22 516	-135 937
Summa fritt eget kapital		-117 144	-94 628
Summa eget kapital		20 035	33 404
Långfristiga skulder			
Aktieägarlån	19	871 360	803 863
Långfristiga skulder intresseföretag		59 429	-
Summa långfristiga skulder		930 789	803 863
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	20	82 739	79 191
Checkräkningskredit		9 811	1 538
Leverantörsskulder		1 724	19
Övriga kortfristiga skulder	21	22	342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	146 973	85 612
Summa kortfristiga skulder		241 269	166 702
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 192 095	1 003 969





Moderbolagets eget kapitalräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Overkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	326		5 673	35 636	41 635
Uppskrivningsfond		127 706			127 706
Årets resultat				-135 937	-135 937
Övrigt totalresultat					0
Årets totalresultat				-135 937	-135 937
Utgående eget kapital 2023-12-31	326	127 706	5 673	-100 301	33 404
Ingående eget kapital 2024-01-01	326	127 706	5 673	-100 301	33 404
Uppskrivningsfond		9 149			9 149
Årets resultat				-22 516	-22 516
Övriga totalresultat					0
Årets totalresultat				-22 516	-22 516
Utgående eget kapital 2024-12-31	326	136 855	5 673	-122 817	20 037

Antal aktier uppgår till 316 019 A-aktier med kvotvärde 1 kr och 10 000 B-aktier med kvotvärde 1 kr.
Båda aktieslagen ger den rätt som bolagsordningen anger.





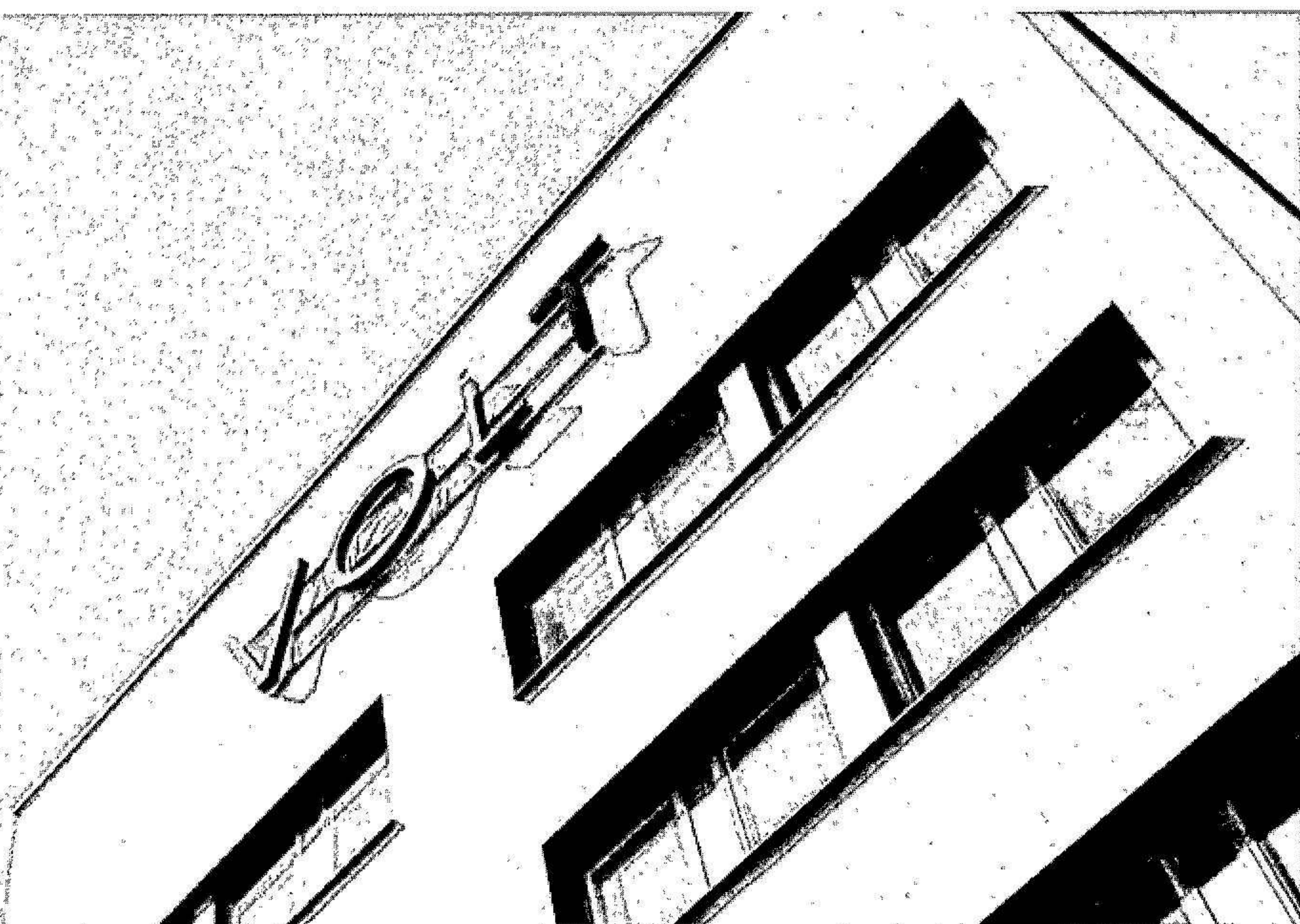
Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 198	-6 450
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Återläggning av avskrivningar	14	565	1 775
- Övriga poster ej kassapåverkande		8 929	3 732
Erhållen ränta		0	2 449
Erlagd ränta		0	-94
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 296	1 413
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) omsättningstillgångar		-1 813	6 708
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder		10 086	-326
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 569	7 795
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterföretag, netto		-11 220	-221 964
Ökning/minskning fordringar dotterföretag		-117 049	-158 606
Ökning/minskning fordringar intresseföretag		59 379	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-68 890	-380 570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av räntebärande skulder från aktieägare		57 624	370 531
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		57 624	370 531
Periodens kassaflöde		3 303	-2 244
Likvida medel vid periodens början		0	2 244
Likvida medel vid periodens slut		3 303	0





2025051604687



Reykjavik, Stockholm.

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Nordika III Fastigheter AB (Nordika III), organisationsnummer 559160-9358 och dess dotterbolag. Koncernens verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Styrelsen har godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämman i maj 2024.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernens redovisning har upprättats i enlighet med de av EU godkända IFRS redovisningsstandarder. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Nordika III har i enlighet med undantagsreglerna för icke noterade företag valt att inte tillämpa IAS 33 "Resultat per aktie".

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor, om inte annat anges, och avser perioden 1 januari - 31 december för resultaträkningsrelaterade poster och 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Räkenskaperna har upprättats baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter, med hänförlig uppskjuten skatt, och vissa finansiella instrument. Övriga tillgångar och skulder redovisas efter anskaffningsvärde.

Nedan anges de viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när koncernredovisningen upprättats. Om inte annat anges har dessa principer tillämpats konsekvent för alla presenterade år.

Omräkning av utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt de valutakurser som anges av Europeiska Centralbanken på transaktionsdagen, varvid valutakursdifferenser redovisas i resultaträkningen. Tillgångar och skulder i koncernföretag med annan rapporteringsvaluta än kronor omräknas till balansdagens kurs, intäkter och kostnader omräknas till genomsnittlig valutakurs. Samtliga valutakursdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.





Resultaträkningen

Intäkter

Koncernens intäkter består främst av hyresintäkter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid. Hyresfria perioder belastar den period som avses.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen. Resultat från försäljning av fastighetsägande bolag redovisas i moderbolaget som resultat från andelar i koncernföretag och i koncernen som en realiserad värdeförändring beräknat utifrån det redovisade värdet vid årets ingång.

Leasingavtal

Koncernen innehar väsentliga leasingavtal avseende tomträtter i fastigheterna Reykjavik 1, Stockholm och Mäkelänkatu 91, Helsingfors och redovisas i koncernen enligt IFRS 16.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår drifts- och underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetskostnader. Driftskostnader består bland annat av taxebundna kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetskötsel. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning, uthyrning och ekonomisk förvaltning.

Central administration

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas i den period till vilken de hänförs. Valutakursvinster och valutakursförluster netto redovisas i resultaträkningen som antingen intäkt eller kostnad beroende på utfall. Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter redovisas under övrigt totalresultat.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt

redovisas inte avseende den temporära skillnad som uppkom vid första redovisningstillfället av en tillgång eller skuld som utgör ett tillgångsförvärv. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott.

Balansräkningen

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar och redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Vid varje bokslut därefter redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde, omvärderingar redovisas i resultaträkningen. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje årsskifte utför externa värderingsföretag marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att tillfalla koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införande av en ny identifierad komponent. Utgifter för reparation och underhåll redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag avser innehav som är långfristiga och uppgår till minst 10 procent men mindre än 50 procent av rösterna. Andelar i marknadsnoterade bolag värderas till balansdagens kurs. Omvärderingar av innehavet redovisas i resultaträkningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Med likvida medel avses kassa och bank.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2: Redovisning för juridiska personer.





Effekter av ändrade redovisningsprinciper

Varken under året eller jämförelseåret har effekter på grund av ändrade redovisningsprinciper redovisats. För att bättre spegla verksamheten har uppställningen i resultaträkningen justerats varvid även jämförelseårets siffror har ändrats.

Inga nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2024 har haft en väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Fr.o.m. 2027 kommer bolaget att omfattas av beslutade förändringar av IFRS 18 Utformning och upplysningar i finansiella rapporter som ersätter IAS 1. IFRS 18 bedöms ha en väsentlig påverkan på utformning av koncernens rapporter, utvärdering av effekter kommer ses över framåtriktat.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i överensstämmelse med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar bokslutet gällande redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på erfarenhet och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar uppkommer. De mest väsentliga källorna till osäkerheter i uppskattningar beskrivs nedan.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning och stäms av med externa värderingsföretag. Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. För att fastställa verkligt värde i redovisningen har väsentliga bedömningar gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Underlag för värderingarna utgörs av den information som företagsledningen har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen införda investeringar, underhåll och reparationer. Därutöver använder de externa värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Nordika III:s interna fastighetsvärdering har stämts av med de externa värderingsföretagen NAI Svefa och Cushman & Wakefield. I det fall att företagsledningens bedömning av värdet skiljer sig från den externa värderingen används det lägre värdet från de båda värderingarna. Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av Nordika III alternativt externt värderingsföretag måste omprövas. Detta kan innebära stor variation i värdet på fastighetsbeståndet över tid.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt utan diskontering. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent i Sverige samt 20% i Finland på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt och på grund av tidsfaktorn.





Not 2. Risk och känslighet

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. Nedan beskrivs några av de väsentligaste riskerna.

Fastigheternas värde

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i koncernens konsoliderade balansräkning och med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna är det som enskilt kan ha störst påverkan på företagets ekonomiska resultat på kort sikt, även om det inte ger någon direkt effekt på kassaflödet. Värdeförändringarna påverkas dels av makroekonomiska faktorer som konjunktur, tillväxt, inflation och räntenivåer och dels av fastighetsspecifika faktorer som hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader. Om värdet på fastigheterna minskar kan det resultera i brister i låneåtaganden, vilket kan leda till ökade amorteringskrav innan dessa lån förfaller till betalning.

Finansiering

Koncernens verksamhet är huvudsakligen finansierad genom, förutom eget kapital, aktieägarlån och lån från kreditinstitut. Som en följd av det är Nordika exponerat för finansierings- och ränterisker. Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till medel för refinansiering, investeringar och övriga betalningar vid en given tidpunkt. Möjligheten till att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till finansiering och koncernens finansiella situation. Svårigheter att uppta finansiering kan ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat, varför en god och löpande dialog med långgivaren är viktig.

Ränterisk avser den risk att förändringar i räntenivån påverkar koncernens ränteutgifter. Ränteutgifter påverkas främst av, utöver omfattningen av räntebärande skulder, nivån på den nuvarande marknadsräntan, kreditinstituts marginaler och räntebindningsperioder. Den svenska marknadsräntan påverkas främst av den förväntade inflationstakten och Riksbankens styrränta. Räntenivån och omfördelning mellan lån från aktieägare och lån från kreditinstitut kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hyresintäkter

På lång sikt påverkas hyresintäkter främst av tillgång och efterfrågan på den marknad där koncernen är aktiv. Koncernens hyresintäkter påverkas av uthyrningsgraden för fastigheterna, kontrakterade hyresnivåer och hyresgästernas betalningsförmåga. Risken för stora rörelser i uthyrningsgrad är större ju fler enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. På kort till medelstor sikt spelar hyresavtalens längd en betydande roll då såväl hyresgästens som koncernens möjligheter att påverka hyresnivån i gällande avtal är begränsade. Då koncernen förvärvar fastigheter med höga vakanser vid förvärvstillfället finns möjlighet att öka uthyrningsgraden och hyresintäkterna.

Intäkterna är reglerade av förhållandevis långa hyresavtal. Bolagets lönsamhet och verksamhet påverkas framför allt av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur och ränteläge samt den regionala utvecklingen på de platser där koncernen har fastighetsinnehav, men även av politiska beslut. Om Bolaget inte lyckas anpassa koncernens kostnader tillräckligt snabbt kan det ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastighetskostnader

Hyresgäster som hyr kommersiella lokaler har vanligtvis relativt långtgående ansvar för fastighetsskatt, drift och underhåll. Driftkostnader är huvudsakligen tariffbaserade, såsom kostnader för el, värme, kyla och vatten. Dessa varor och tjänster kan vid vissa tillfällen endast köpas från en leverantör, vilket kan påverka priset. Koncernen kan genom aktivt arbete minska fastigheternas energianvändning och långsiktigt sänka fastighetskostnaderna. När en kostnadsökning inte kompenseras av en reglering av hyran kan det få en väsentlig påverkan på koncernens resultat. Avseende vakanta lokaler påverkas resultatet huvudsakligen av uteblivna kostnadsersättningar. Underhållskostnader innefattar kostnader som är nödvändiga för att långsiktigt behålla fastigheternas standard. Omfattande renoveringsbehov kan få en väsentlig negativ påverkan på koncernens inkomster och kassaflöde.





Nedanstående tabell illustrerar effekterna på resultaträkningen vid förändringar av varje enskild faktor.

Känslighetsanalys	Förändring av antagande	Resultatpåverkan, tkr
Bashyra inklusive index	+/- 1 procent	1 249
Fastighetskostnader*	+/- 1 procent	576
Central administration	+/- 1 procent	104

*Fastighetskostnader som inte täcks av hg.

Fastighetsutveckling

Att utveckla befintliga fastigheter genom ny-, ombyggnation eller ändrad användning är föremål för tillstånd och beslut av myndigheter om dessa tillstånd inte redan existerar. Sådana tillstånd och beslut kan inte alltid beviljas vilket kan orsaka förseningar, ökade kostnader och i värsta fall genomförandet av ett projekt.

Nybyggnation och ombyggnation är ofta förenat med stora investeringar. Koncernen investerar enbart på marknader där den har god marknadskännedom och det finns stark efterfrågan på lokaler. Byggnation av hyresgästers lokaler genomförs främst efter att hyreskontrakt för lokaler är tecknade. Kvalitetssäkrade interna processer säkerställer hög kvalitet och uppfyller krav inom hållbarhet. Normalt minimeras riskerna vid större investeringar även avtalsmässigt i förhållande till både entreprenörer och hyresgäster.

Transaktioner

Förvärv och försäljning av fastigheter är ytterligare ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid transaktioner begränsas genom kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens i transaktionsteamet. Transaktionerna genomförs till stor del med egen personal, men vid behov anlitas även externa konsulter.

Lagstiftning och skatt

Nordika strävar efter att följa lagar och regler, inte minst inom skatteområdet. För det fall att koncernens tolkning av gällande regler eller dess tillämpning visar sig vara felaktig, om en statlig myndighet framgångsrikt gör negativa skattejusteringar eller om de tillämpade reglerna förändras även med retroaktiv effekt kan det leda till en ökad skattekostnad, samt skattetillägg och ränta vilket kan ha en negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Även annan lagstiftning, reglering eller rättspraxis avseende exempelvis hyres- och miljörelaterad lagstiftning kan komma att ändras i framtiden. Om någon sådan förändring sker kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.



Tietokuja, Helsingfors.





Not 3. Nettoomsättning

De totala hyresintäkterna i koncernen uppgår till 152 589 tkr (144 690 tkr), varav 86 729 (78 417) i Sverige och 65 859 (66 273) i Finland. I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av 2024 till 155 255 tkr (134 369 tkr). Den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgick vid årsskiftet till 5,1 år (6,2 år) i Sverige och 2,3 (3,5) år i Finland.

För att minska exponering för kreditförluster görs både vid nyuthyrning och löpande under kontraktstiden uppföljning av hyresgästernas kreditvärdighet, och i vissa fall ställs även krav på säkerheter.

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER

Förfallostrukturen avseende ej uppsägningsbara hyresavtal framgår av tabell nedan.

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	115 318	124 080
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	90 359	108 812
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	78 935	79 103
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	75 183	60 494
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	46 535	55 835
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	167 260	231 171
Summa	573 590	659 494

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av andra koncernbolag. Kostnaderna för fastighetsförvaltning vidarefaktureras till de fastighetsägande koncernbolagen som fastighetsadministration.

Fakturering sker i enlighet med underliggande avtal. Av moderbolagets försäljning avser 6 356 tkr (6 317 tkr) fakturerade förvaltningsarvoden.

Moderbolaget har under året eller under föregående år inte gjort några inköp från bolag inom koncernen.





Not 4. Fastighetsförvaltningskostnader

	2024				2023			
	Sverige	Finland	Totalt	kr/kvm	Sverige	Finland	Totalt	kr/kvm
Driftskostnader	12 907	30 614	43 521	477	8 483	41 564	50 047	576
Underhåll	3 094	9 078	12 172	133	3 081	7 058	10 139	117
Förvaltningsadministration	7 695	8 712	16 406	180	2 210	7 462	9 672	111
Fastighetsskatt	5 622	7 539	13 162	144	5 622	6 905	12 527	144
Totalt	29 318	55 943	85 261	934	19 396	62 989	82 385	948

Not 5. Ersättningar till revisorerna

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	526	506
Summa	526	506
<i>MODERBOLAGET</i>		
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	186	371
Summa	186	371

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 6. Central administration

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	Not	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>			
Personalkostnader	7	-7	21
Avskrivningar	14	-565	-1 775
Övriga kostnader		-10 369	-12 280
Summa centraladministration		-10 941	-14 034





Not 7. Uppgifter om personal samt ersättning till styrelse

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	2024	2023
UPPGIFTER OM PERSONAL		
<i>KONCERNEN & MODERBOLAGET</i>		
Sociala kostnader	8	8
Pensionskostnader	-	-30
Övriga personalkostnader	-1	1
Summa	7	-21

Ledande befattningshavare	Grundlön/Styrelsearvode	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande, Ossie Everum	78	-	78

Ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på årsstämman.

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsens ordförande utgår enligt beslut på årsstämman. Möjlighet finns att fakturera arvodet genom bolag och har då rätt att utöver angivet arvode ta ut ersättning med belopp motsvarande sociala avgifter och moms, förutsatt att skattemässiga förutsättningar föreligger och att det är kostnadsneutralt för Nordika.

KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

KONCERNEN

Styrelseledamöter	5	5
- varav kvinnor	1	-
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1
- varav kvinnor	-	-

MODERBOLAGET

Styrelseledamöter	5	5
- varav kvinnor	1	-
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1
- varav kvinnor	-	-





Not 8. Uppllysning om närstående

Nordika III Fastigheter AB har förvärvat och sålt tjänster till närstående parter.

Kopare	Saljare	2024	2023
Nordika III Fastigheter AB	Nordika Fastigheter AB	8 083	9 699

Avseende tjänster där styrelseledamöter har ett betydande inflytande.

Not 9. Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 0 (0) procent inköp från koncernbolag.

Av moderbolagets försäljning 6 356 (6 317) avser 100 (100) procent försäljning till koncernbolag.

De koncerninterna intäkterna består av kostnader för fastighetsförvaltning som moderbolaget vidarefakturerar till de fastighetsägande koncernbolagen.

Not 10. Resultat från andelar i koncernföretag

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>MODERBOLAGET</i>		
Uppskrivningsfond Rey Komplementär AB	9 149	127 706
Summa	9 149	127 706





2025051604696

Not 11. Ränteintäkter och räntekostnader

Belopp i tusental kronor (tkr)	2024	2023
KONCERNEN		
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	419	111
Summa ränteintäkter och liknade resultatposter	419	111
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader till aktieägare	-59 917	-48 465
Räntekostnader från upplåning bank	-53 140	-48 221
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-3 815	-3 424
Summa räntekostnader och liknade resultatposter	-116 872	-100 110
MODERBOLAGET		
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter från koncernföretag	38 645	39 115
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17	2
Summa ränteintäkter och liknade resultatposter	38 662	39 117
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader till aktieägare	-59 917	-48 465
Räntekostnader från upplåning bank	-1 945	-
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-285	-119
Summa räntekostnader och liknade resultatposter	-62 147	-48 584

Not 12. Koncernbidrag till och från dotterföretag

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
MODERBOLAGET		
Koncernbidrag till Rey Holding AB	-43	-27
Koncernbidrag till M91 AB	-	-22
Koncernbidrag från M91 AB	188	-
Koncernbidrag till Rey Komplementär AB	-	-5 417
Koncernbidrag från Rey Komplementär AB	592	-
Koncernbidrag till Harvesta Fastigheter AB	-35	-27
Koncernbidrag till Nordika Avant AB	-157	-848
Koncernbidrag till Nock Hyresbostäder AB	-44	-28
Koncernbidrag från Karlstad Hyttan 16 AB	16 155	858
Koncernbidrag från Karlstad Hyttan AB	-	13 459
Summa	16 656	7 948





Not 13. Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Redovisat värde vid årets början	1 965 279	1 865 317
Tillkommande investeringar efter förvärv	124 908	198 572
Värdeförändringar	-91 941	-99 866
Omräkningsdifferens	16 966	1 256
Summa	2 015 212	1 965 279

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde enligt IAS40. Orealiserade värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet i Rapport över resultat och övrigt totalresultat.

Fastställande av verkligt värde

Förvaltningsfastigheternas värde har bedömts av Nordika och jämförts med externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. De oberoende värderingarna har utförts av Svefa, Savills och Cushman&Wakefield. Värderingen av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter avser förhållandena vid årsskiftet, vilket även är den tidpunkt den oberoende värderaren tillhandahåller sin bedömning. I det fall att den oberoende värderarens bedömning av verkligt värde avviker från Nordikas bedömning används den lägre bedömningen.

Värderingsteknik

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida kassaflödena som driftnettot genererar analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har om särskilda omständigheter inte föreligger härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas en kassaflödesprognos som sträcker sig tio år framåt i tiden. De förväntade inbetalningarna motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader.

I det fall att anskaffningsvärdet väsentligt understiger verkligt värde enligt extern värdering, samtidigt som anskaffningstidpunkten ligger i nära anslutning till bokslutsdagen, beaktas detta vid fastställelse av verkligt värde.

Kalkylantagande

Nedanstående tabell redovisar antaganden vid värderingen.

Värderingsantaganden	Vägt genomsnitt	Högsta	Lägsta
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%
Direktavkastningskrav	5,7%	7,0%	5,5%
Kalkylränta	8,0%	9,0%	7,6%

Känslighetsanalys

Nedanstående tabell illustrerar effekterna på marknadsvärdet vid förändringar av varje enskild faktor.

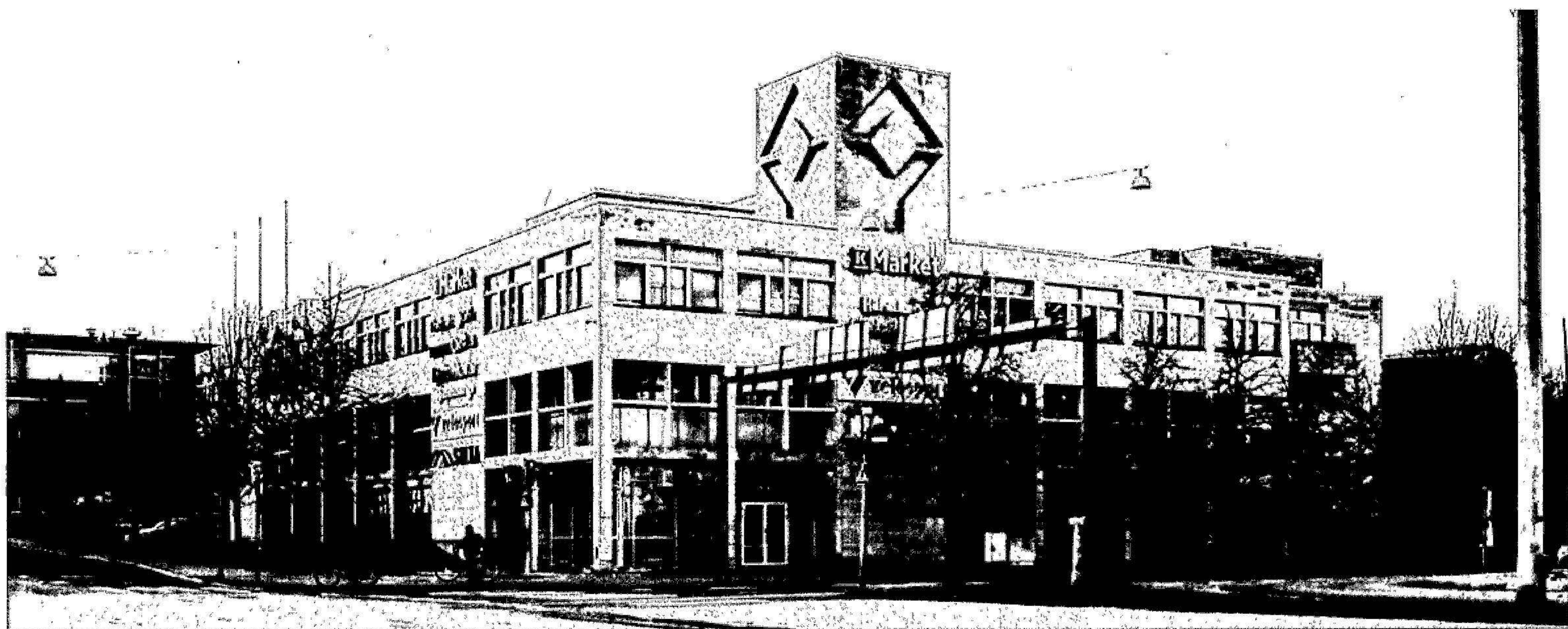
Känslighetsanalys	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Driftavkastningskrav och kalkylränta	+0,5 procentenheter	-158,5	-7,9
Driftnetto	+/- 5 procent	+/- 100,8	+/- 5,0
Drift- och underhållskostnader	+/- 50 kr/kvm	+/- 80,7	+/- 4,0





Not 14. Immateriella anläggningstillgångar

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 998	9 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 998	9 998
Ingående avskrivningar	-9 433	-7 658
- Avskrivningar	-565	-1 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 998	-9 433
Redovisat värde vid årets slut	0	565



Mäkelänkatu, Helsingfors.





Not 15. Andelar i koncernföretag

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december

Bolag som ingår i Nordika koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapital andel (%)	Röst andel (%)
Rey Holding AB	559162-3284	Stockholm	100	100
Rey Komplementär AB	559162-3292	Stockholm	100	100
Kommanditbolaget Reykjavik 1	969633-7774	Stockholm	100	100
Karlstad Hyttan AB	559328-3525	Stockholm	100	100
Mötesplatsen KB	969645-9859	Stockholm	100	100
Karlstad Hyttan 16 AB	556771-4547	Stockholm	100	100
Harvesta Fastigheter AB	559279-4712	Stockholm	100	100
M91 AB	559232-2720	Stockholm	100	100
Mäkelänkatu 91 Holding Oy	3111722-8	Helsingfors	100	100
Kiinteistö Oy, Mäkelänkatu 91	2190642-6	Helsingfors	100	100
Nordika Avant AB	559335-5000	Stockholm	100	100
Tietokuja 2 AB	559335-5018	Stockholm	100	100
Tietokuja 2 Holding Oy	3241402-1	Helsingfors	100	100
Kiinteistö Oy Tietokuja 2	3241404-8	Helsingfors	100	100
Nock Hyresbostäder AB	559347-5469	Stockholm	100	100

Bolag	Antal aktier	Bokfört värde	
		2024-12-31	2023-12-31
Rey Holding AB	50 000	245	245
Rey Komplementär AB	50 000	241 171	196 422
Karlstad Hyttan AB	25 000	2 371	2 371
Harvesta Fastigheter AB	100	25	25
M91 AB	50 000	11 113	20 262
Nordika Avant AB	25 000	301	51
Nock Hyresbostäder AB	25 000	25	25
Laxfiskaren Fastigheter AB	5 000	-	221 777

Summa		255 251	441 178
--------------	--	----------------	----------------

Andelar i koncernföretag	2024	2023
Andelar i koncernföretag vid årets början	441 178	51 914
Nyanskaffningar	-	171 464
Avyttringar	-221 777	0
Aktieägartillskott	35 850	217 800
Uppskrivningsfond	9 149	127 706
Nedskrivning	-9 149	-127 706
Andelar i koncernföretag vid årets slut	255 251	441 178





Not 16. Fordringar på dotterbolag

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>MODERBOLAGET</i>		
<i>Långfristiga fordringar dotterföretag</i>		
Nordika Avant	250 679	178 059
Karlstad Hyttan AB	100 000	100 000
Rey Komplementär AB	162 053	162 053
M91 AB	46 866	38 536
Summa	559 598	478 648
<i>Kortfristiga fordringar dotterföretag</i>		
M91 AB	188	-
Karlstad Hyttan AB	42 973	26 819
Summa	43 161	26 819

Not 17. Övriga kortfristiga fordringar

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Fordringar avseende moms och skatt	7 066	16 052
Övriga poster	1 755	341
Summa	8 821	16 393
<i>MODERBOLAGET</i>		
Fordringar avseende moms och skatt	152	16
Övriga poster	1 725	15
Summa	1 877	31

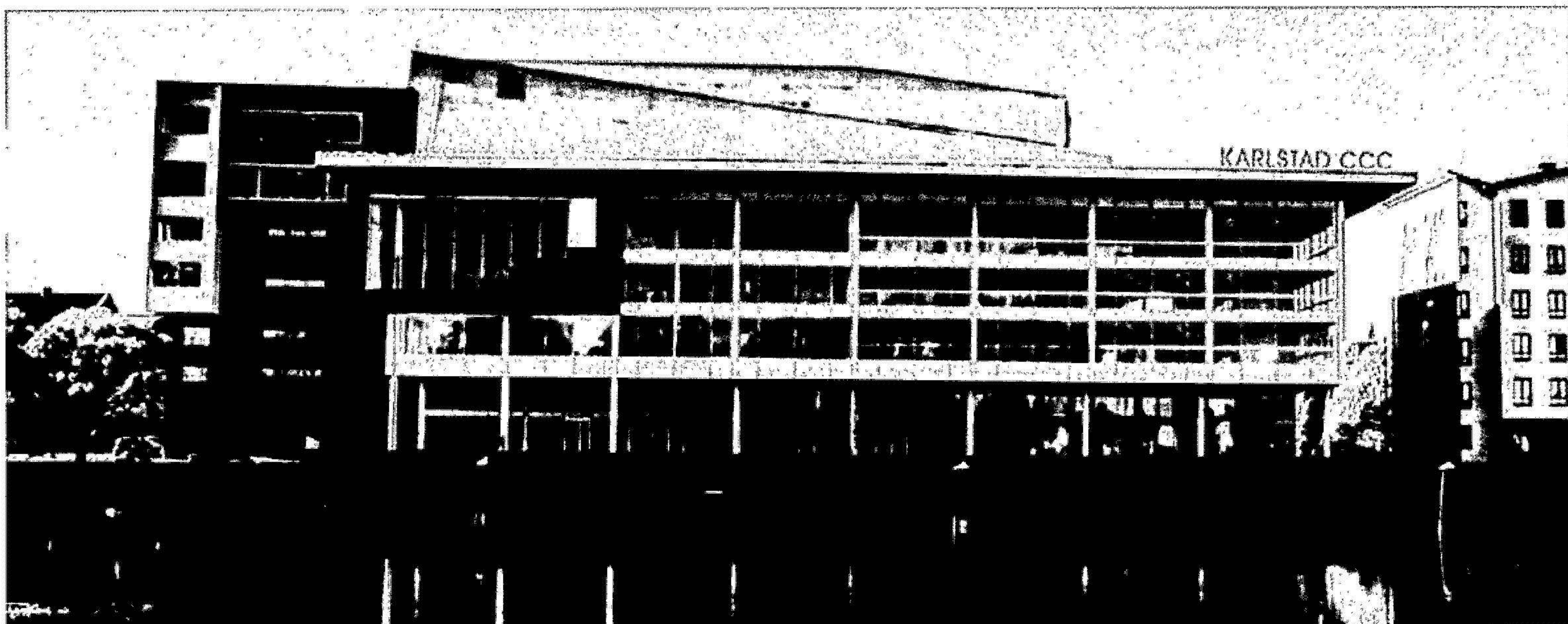




Not 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025051604701

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Upplupna intäkter	1 724	168
Upplupna hyresrabatter	15 497	14 070
Förutbetalda försäkringspremier	198	242
Övriga poster	2 238	4 892
Summa	19 657	19 372
<i>MODERBOLAGET</i>		
Upplupna ränteintäkter koncernföretag	95 550	56 386
Förutbetalda försäkringspremier	4	4
Övriga poster	150	-
Summa	95 704	56 390



KCCC, Karlstad





2025051604702

Not 19. Finansiella instrument

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
KONCERNEN				
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Hysesfordringar			18 660	8 714
Kundfordringar			39	23
Övriga kortfristiga fordringar			8 821	16 393
Likvida medel			26 146	29 285
Summa	0	0	53 666	54 415
<i>Finansiella skulder</i>				
Skulder till aktieägare			871 360	803 863
Checkräkningskredit			9 811	1 538
Skulder till kreditinstitut			803 078	751 418
Skulder till intresseföretag			59 429	-
Övriga långfristiga skulder			2 346	2 972
Leverantörsskulder			35 558	39 314
Övriga kortfristiga skulder			89	619
Summa	0	0	1 781 671	1 599 724
MODERBOLAGET				
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Fordringar på koncernföretag			602 759	505 467
Kundfordringar			50	-
Fordringar på intresseföretag			155	338
Övriga kortfristiga fordringar			1 877	31
Likvida medel			3 303	-
Summa	0	0	608 144	505 836
<i>Finansiella skulder</i>				
Skulder till aktieägare			871 360	803 863
Skulder till intresseföretag			59 429	-
Skulder till koncernföretag			82 739	79 191
Checkräkningskredit			9 811	1 538
Leverantörsskulder			1 725	19
Övriga kortfristiga skulder			22	342
Summa	0	0	1 025 086	884 953

Verkliga värden för tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer i stort med redovisade värden.

Tabellen fortsätter på nästa sida >>>





2025051604703

(Forts.) Not 19. Finansiella instrument

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	Snittränta	2023	Snittränta
KONCERNEN				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till aktieägare	871 360	7 %	803 863	7 %
Skulder till kreditinstitut	-	ET	248 500	8,10 %
Summa	871 360		1 052 363	
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Checkräkningskredit	9 811			
Skulder till kreditinstitut	812 889	6,08 %	502 918	5,67 %
Summa	812 889		502 918	
MODERBOLAGET				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till aktieägare	871 360	7 %	803 863	7 %
Summa	871 360		803 863	

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning:				
inom 1 år från balansdagen	812 889	502 918	-	-
1-5 år från balansdagen	-	248 500	-	-
senare än 6 år efter balansdagen	871 360	803 863	871 360	803 863
Summa förfallostruktur	1 684 249	1 555 281	871 360	803 863

Koncernen har lån som är upptagna i svenska kronor avseende det svenska fastighetsbeståndet samt lån upptagna i euro för det finska fastighetsbeståndet. Lån i svenska kronor uppgår till 1 007 msek, lån i euro uppgår till 58 meur.

För skulder till kreditinstitut har fastighetsinteckningar om 693 miljoner kronor ställts, moderbolaget har gått i borgen för dotterbolagets skulder.

Avseende långfristiga skulder så förfaller samtliga skulder till aktieägarna senare än fem år efter balansdagen. Skulder till kreditinstitut förfaller i sin helhet tidigare än fem år efter balansdagen.

Samtliga av koncernens kreditavtal med externa kreditgivare innehåller lånevillkor om antingen en bestämd belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad (så kallade covenant). I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterbolag medan det i andra kreditavtal finns covenant kopplade till koncernens resultat och/eller finansiella ställning.

Tabellen fortsätter på nästa sida >>>





(Forts.) Not 19. Finansiella instrument

Covenanter	Volym	Krav	Testperiod
Belångingsgrad	504 050	<65%	Kvartal
Belångingsgrad	202 824	<75%	Halvår
Belångingsgrad	96 204	<65%	År
Skuldtäckningsgrad	803 863	<1,2 gånger	År
Soliditet	96 204	<15%	År

Rapportering av covenanten sker kvartals-, halvårs- och/eller årsvis. Vid årsskiftet uppfyllde koncernen samtliga ålagda villkor, med undantag för Mäkelänkatu Koy. För övriga fastigheter indikerar nuvarande prognoser att samtliga covenanten kommer att uppfyllas under de kommande tolv månaderna. Villkoren är även i linje med koncernens finansiella mål. Mäkelänkatu Koy uppfyllde inte DSCR-covenanten under 2024, men banken valde att avstå från att vidta åtgärder. I samband med nästa testdatum, den 31 mars 2025, kommer Mäkelänkatu Koy fortsatt inte uppfylla DSCR-covenanten. 1 juni flyttar en stor hyresgäst in och tillsammans med en LTV om 55% (gräns 65%) finns det inte en väsentlig osäkerhet kring fortsatt drift, då DSCR kommer uppfyllas Q4 2025 i nuvarande prognos. Lånet för Mäkelänkatu Koy förfaller den 30 mars 2026, men har klassificerats som kortfristig enligt IFRS då covenanten är bruten.





Not 20. Skulder till dotterföretag

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>MODERBOLAGET</i>		
<i>Kortfristiga skulder dotterföretag</i>		
Rey Komplementär AB	82 255	79 088
Rey Holding AB	43	27
Nordika Avant AB	407	-
Nock Hyresbostäder AB	19	28
Harvesta Fastigheter AB	15	27
M91 AB	-	21
Summa	82 739	79 191

Not 21. Övriga kortfristiga skulder

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Moms	81	591
Övriga poster	8	28
Summa	89	619
<i>MODERBOLAGET</i>		
Moms	22	322
Övriga poster	-	20
Summa	22	342

Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Upplupna hyresrabatter	6 328	6 802
Förutbetalda hyresintäkter	13 898	29 617
Upplupna räntekostnader kreditinstitut	413	1 019
Upplupna räntekostnader aktieägarlån	146 326	85 393
Övriga poster	1 783	13 927
Summa	168 748	136 758
<i>MODERBOLAGET</i>		
Upplupna räntekostnader kreditinstitut	285	-
Upplupna räntekostnader aktieägarlån	146 326	85 393
Övriga poster	362	219
Summa	146 973	85 612





Not 23. Skatt

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
23 A) AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS		
<i>KONCERNEN</i>		
Resultat före skatt	-69 225	-42 943
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%)	14 260	8 846
Skatteeffekt av:		
Övriga ej skattepliktiga intäkter	2	8
Ej avdragsgilla kostnader	-8 772	-23 077
Skattemässiga avskrivningar	3 553	17 814
Temporära skillnader avseende fastigheter	-11 342	-2 453
Temporära skillnader avseende intressebolag	18 959	10 916
Övriga temporära skillnader	-7 750	-4 992
Nyttjande av tidigare skattemässiga underskott	55	-
Ej aktiverat underskott	-8 965	-7 063
Redovisad skatt	0	0
Effektiv skattesats	0%	0%
<i>MODERBOLAGET</i>		
Resultat före skatt	-22 517	-135 937
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%)	4 639	28 003
Skatteeffekt av:		
Nedskrivning av finansiella tillgångar	-1 885	-26 307
Ej avdragsgilla kostnader	-4 213	-1 877
Ej aktiverat underskott	1 459	182
Redovisad skatt	0	0
Effektiv skattesats	0%	0%
23 B) UPPSKJUTEN SKATT		
<i>KONCERNEN</i>		
Förändring av uppskjuten skatt hänförlig till orealiserade värdeförändringar	22 257	-8 463
Uppskjuten skatt vid årets utgång	22 257	-8 463
<i>KONCERNEN</i>		
Värdeförändring intresseföretag	-	10 916
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	120 145	131 486
Nyttjanderätter	39 481	39 481
Leasingskulder	-39 481	-39 481
Summa	120 145	142 402

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden.

Av uppskjuten skatteskuld förväntas 0 (0) kronor falla ut inom ett år.

Aktuell skatt är beräknad utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent och uppskjuten skatt på 20,6 procent i Sverige och 20 procent i Finland.





2025051604707

Not 24. Nyttjanderätter & leasingskulder

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs av avtal avseende tomträtter. I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
Nyttjanderätt tomträtter		
Ingående balans	191 657	191 657
Tillkommande avtal	0	0
Summa	191 657	191 657
Leasingskulder		
Tomträtter vid årets början	191 657	191 657
Tillkommande avtal	0	0
Tomträtter vid årets slut	191 657	191 657

Nedan presenteras de belopp som redovisats i koncernens resultaträkning under året hänförliga till leasingverksamheten

Räntekostnad avseende tomträtt	7 649	7 664
Summa	7 649	7 664

Innehavare av tomträtt	Avgaldsränta	Avgaldsperiod	Villkorsändring
Stockholms kommun (tkr)	3,25%	10 år	2026
Helsingfors Kommun (tEUR)	5%	30 år	2065

Not 25. Andelar i intresseföretag

Bolag som ingår i Nordika-koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel (%)	Röstandel (%)
Visit Karlstad AB	556766-0013	Karlstad	27	27
Laxfiskaren Fastigheter AB	559194-1975	Stockholm	41	50
			<i>Bokfört värde</i>	<i>Bokfört värde</i>
<i>Bolag</i>		<i>Antal aktier</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Visit Karlstad AB		5 400	436	436
Laxfiskaren Fastigheter AB		10 000	441 289	-
Logistea Fastigheter AB (Publ.)		27 624 032	-	345 344
Summa			441 725	345 780

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	345 780	436
Nyanskaffningar	232 997	228 777
Försäljning	-229 607	-
Värdeförändring	92 555	116 567
Andelar i intresseföretag vid årets utgång	441 725	345 780

Som andelar i intresseföretag redovisas innehav där ägandet är >10% <50% och bolaget har betydande inflytande genom styrelserepresentation i intresseföretaget.





2025051604708

Not 26. Ställda säkerheter

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Fastighetsinteckningar	766 524	747 785
Summa	766 524	747 785

Moderbolaget har inga ställda säkerheter.

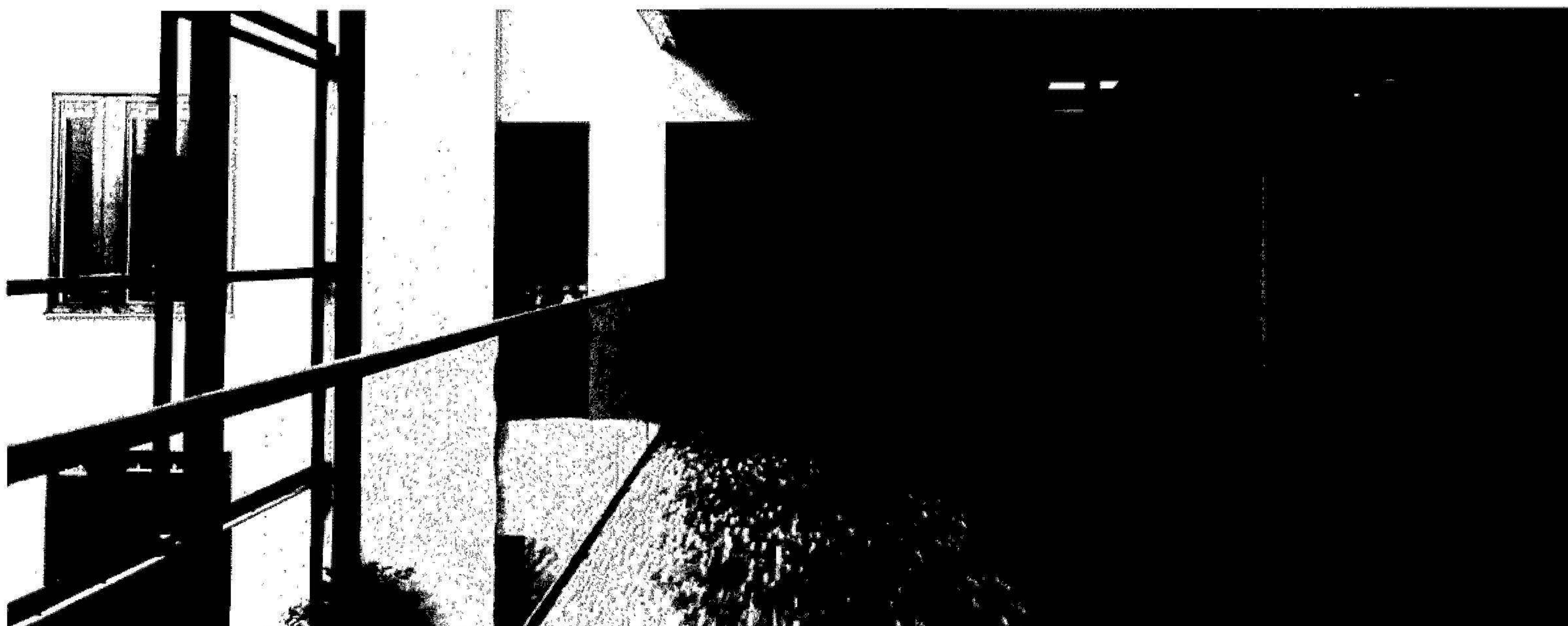
Not 27. Eventualförpliktelser

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>MODERBOLAGET</i>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	812 889	751 418
Summa	812 889	751 418

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

Not 28. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens slut.



Reykjavik, Stockholm.





Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1:3 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2:3. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernen och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhet faktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ossie Everum
Ordförande

Jonas Grandér
VD

Gabriel Cronstedt

Christer Franzén

Håkan Hellaeus

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545593632

Dokument

Nordika III Fastigheter AB Arsredovisning 2024 SV 250430

A

Huvuddokument

37 sidor

Startades 2025-04-30 12:19:57 CEST (+0200) av Maria

Nordenskjöld Sahlén (MNS)

Färdigställt 2025-05-01 16:03:01 CEST (+0200)

Initierare

Maria Nordenskjöld Sahlén (MNS)

Nordika Fastigheter

ms@nordika.se

+460709294493

Signerare

Jonas Grandér (JG)

jg@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JONAS PETER GRANDÉR"

Signerade 2025-04-30 14:16:05 CEST (+0200)

Gabriel Cronstedt (GC)

gc@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GABRIEL CRONSTEDT"

Signerade 2025-05-01 00:04:15 CEST (+0200)

Ossie Everum (OE)

ossie.everum@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"OSSIE EVERUM"

Signerade 2025-04-30 13:09:17 CEST (+0200)

Christer Franzén (CF)

christer.franzen@ericsson.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CHRISTER FRANZÉN"

Signerade 2025-04-30 15:23:45 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545593632

2025051604712

Håkan Hellaeus (HH)
hakan.hellaeus@volvo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN AUGUSTSSON HELLAEUS"
Signerade 2025-04-30 13:17:23 CEST (+0200)

Anna Wibring (AW)
anna.wibring@volvocars.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA WIBRING"
Signerade 2025-04-30 17:50:26 CEST (+0200)

Oskar Wall (OW)
oskar.wall@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Oskar Wall"
Signerade 2025-05-01 16:03:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





2025051604713

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordika III Fastigheter AB, org.nr 559160-9358

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordika III Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 och verkställande direktören 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 revisionsred 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nordika III Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

2025051604715

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-01 14:03:57 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: UWVQY-50QYW-V9ECK-5GXW8-FGTY0-TPGCK