
FINANSIELLA RAPPORTER

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Nordlys AB (publ) får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Års- och koncernredovisningen omfattar	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
Resultatdisposition	4
- Rapport över resultat och totalresultat	5
- Balansräkning	6
- Förändring eget kapital	8
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11
- Underskrifter	30

Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusen kr (tkr).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Nordlys AB (publ) äger och förvaltar fastigheter i Finland genom helägda dotterbolag. Moderföretaget har sitt säte i Stockholm. Adress: Box 1126, 111 81 Stockholm. Moderföretaget bildades 2006-10-13 och registrerades samma dag hos Bolagsverket.

I koncernen finns inga anställda utan tjänster för överordnad kontroll och styrning köps in från externt företag. Härutöver avtalas lokalt, per ort, med en förvaltare.

Koncernstruktur

Verksamheten har under räkenskapsåret bedrivits genom helägda dotterbolag i Finland.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet är etablerat i Finland med tyngdpunkten mot hotell. Fastigheten är belägen i Åbo i södra Finland och den hyrs i huvudsak ut till hotellgruppen Holiday Club Resorts Oy, medan en mindre del hyrs ut till SuperPark Oy.

Vid slutet av år 2022 ägde Nordlys-koncernen en fastighet, till ett redovisat värde av 484,1 (438,7) mkr. Den uthyrningsbara ytan uppgick den 31 december 2022 till 19 584 (19 584) kvm. Inom det finska fastighetsbeståndet ingicks 2015 ett 20-årigt hyresavtal med en ny hyresgäst till hotellet.

Hysesintäkter

Koncernens hysesintäkter uppgick 2022 till 30,9 (29,7) mkr, en ökning med 1,2 (minskning med 0,8) mkr.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat uppgick till 27,6 (27) mkr, därmed en ökning med 0,6 (oförändrat) mkr jämfört med föregående år.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 30,8 (35,2) mkr, en minskning med 4,4 (ökning med 34) mkr. Föregående års stora ökning förklaras primärt av en positiv förändring av verkligt värde på fastigheten. Årets minskning i rörelseresultatet beror på att förändringen av verkligt värde var något mindre samtidigt som kostnaderna stigit.

Resultat efter finansiella poster

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick 2022 till 12,9 (19,3) mkr, en minskning med 6,4 (ökning med 33,8) mkr. Föregående års stora ökning förklaras främst av en positiv förändring i verkligt värde på fastigheten. Årets minskning beror på en något mindre ökning i verkligt värde, en relativt sett större ökning i kostnader jämfört med intäkterna samt stigande räntekostnader. Bland räntekostnaderna ingår valutakursförluster med 1,5 (1) mkr. Räntekostnaderna har ökat från 16,3 mkr till 19,8 mkr.

Kommentarer till kassaflödet

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten uppgick 2022 till 9,5 (10,7) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 (0) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -7,8 (-9,9) mkr, där de största posterna avser amortering av banklån i Turku Ausade Hotelli Oy.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av förvaltning och finansiering av dotterföretag. Moderbolagets resultat efter finansiella poster under 2022 uppgick till -0,5 (-1,5) mkr.

Väsentliga händelser under 2022

Under januari 2022 berördes koncernens största hyresgäst fortfarande av effekter av Covid-19 pandemin. Efter januari har det inte varit några effekter. Generellt är hyresgästen stark och verksamheten är nu tillbaka till det normala.

Koncernen har inte mottagit några statliga stöd under räkenskapsåret.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastighetens värde uppgick per den 31 december 2022 till 484,1 (438,7) mkr, där redovisat värde är samma som verkligt värde. Förändringen i redovisat värde uppgår till 45,4 (19,2) mkr och består av valutaeffekt om 38,7 (7,9) mkr hänförlig till en ökning i EUR-kursen som påverkat fastigheten i Finland positivt och en förändring i verkligt värde om 6,7 (11,3) mkr. För mer information om värderingen se Övriga upplysningar - Poster värderade till verkligt värde.

Finansiering

Ett lån hos Collector Bank är upptaget av Turku Ausade Hotelli Oy. Per 2021-12-31 uppgick utgående skuld till 25,75 MEUR, 263,3 MSEK. Under 2022 har 0,85 MEUR amorterats och utgående skuld per 2022-12-31 uppgår därmed till 24,9 MEUR, 277,1 MSEK.

Lånet hos Collector bank löper till slutet av juli 2023. Förhandling har startats med nuvarande långgivare om en förlängning. Styrelsens uppfattning är att finansieringen kommer förlängas. Under de senaste åren har lånet amorterats och belåningsgraden i dotterbolaget är 57 % vilket är en viktig förutsättning för att erhålla bra villkor för finansieringen.

Aktieägarna har under 2022 lånat in 1,3 MSEK för att täcka löpande kostnader.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under början av 2023 har vi sett stigande marknadsräntor vilket riskerar att belasta koncernen med högre räntekostnader och därmed påverka koncernens resultat negativt. Det allmänna ekonomiska läget med inflation och högre räntor påverkar även hyresgästen i viss mån då det påverkar konsumentens köpkraft. Styrelsen bedömer fortsatt att krisen i Ukraina inte kommer påverka hyresgästen och därmed koncernen. Detta med anledning att hyresgästen inte är beroende av ryska gäster. Styrelsen gör även bedömningen att Covid-19 pandemin inte kommer påverka koncernen under år 2023.

Framtida utveckling

Det är Nordlys AB:s (publ) uppfattning att marknaderna kommer att utvecklas positivt, detta mot bakgrund av att den nordiska ekonomin står stark, och har inte haft den förväntade nedgången efter kriget i Ukraina, inflation och stigande energipriser. Ägarna kommer fortsätta arbeta nära den dagliga driften och styrelsen kommer fortsätta delta aktivt i utvecklingen av fastigheten.

Ägarförhållanden

Moderbolagets större aktieägare utgörs av:

Nordlys Herning ApS	45,99%
Kongeegen A/S	12,32%

Flerårsjämförelse* koncern

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	30 925	29 668	30 551	27 984	24 472
Varav nettoomsättning vid uthyrning av:						
Bostäder	tkr	0	0	0	0	0
Lokaler	tkr	30 925	29 668	30 551	27 984	24 472
Bruttoresultat	tkr	27 601	27 046	27 049	25 597	21 662
Uthyrningsbar yta, totalt	**	20	20	20	20	20
Uthyrningsbar yta, bostäder	**	0	0	0	0	0
Uthyrningsbar yta, lokaler	**	20	20	20	20	20
Direktavkastning	%	5,7	6,2	6,4	5,6	4,9
Bokfört värde fastigheter	tkr	484 082	438 734	419 567	459 078	444 920
Bokfört värde per kvm	kr	24 204	21 937	20 978	22 954	22 246
Soliditet***	%	29,0	26,3	22,9	27,9	21,3
Avkastning på eget kapital***	%	8,9	16,2	-14,8	13,8	24,3
Räntetäckningsgrad		1,6	2,2	0,1	2,0	2,8
Överskottsgrad		0,9	0,9	0,9	0,9	0,9

* För definition av nyckeltal, se not 30

** 1 000 kvm

*** Jämförelseperioden 2020 har blivit omräknad

Flerårsjämförelse* moderbolag

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	808	715	965	944	0
Resultat efter finansiella poste	ikr	-544	-1 477	-1 431	17 123	3 168
Soliditet	%	21,2	22,8	30,5	43,5	18,1

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Det är osäkert och därmed finns risk som hänger ihop med vilket pris som kan uppnås vid en eventuell försäljning av koncernens fastigheter. Marknadsvärdet på fastigheterna är särskilt känsligt för förväntningar om driftsöverskott knutet till fastigheterna, vilket är beroende av hyresintäkter, driftskostnader, reparation och underhåll, förväntningar om räntenivå, den generella ekonomiska utvecklingen samt avkastningskrav.

Förändringar i realiserade hyresintäkter kan påverka fastigheternas driftsresultat. Vakanser kan uppstå vid uppsägning eller till följd av en hyresgästs missnöje med hyreskontrakt eller hyresgästens bristande betalningsförmåga.

I den mån lån tas upp till rörlig ränta finns en direkt ränterisk i så motto att en ökad räntenivå direkt påverkar resultat och likviditet negativt. Alla prioriterade lån har för närvarande rörlig ränta.

Styrelsen räknar med en hög inflation det kommande året men att det därefter återgår till ett mer normalt läge med en inflation på ca 4 % per år. En höjning av inflationstakten kommer att innebära ökade driftskostnader i förhållande till vad som budgeteras löpande, men också en ökning av hyresintäkterna eftersom dessa regleras efter konsumentprisindex eller motsvarande. En avvikelse från den antagna inflationen påverkar även fastigheternas marknadsvärden.

Koncernens olika bolag är utsatta för effekterna av valutakursförändringar i Euro. Även lån inom koncernen upptas i respektive låntagares lokala valuta, vilket innebär en valutarisk i koncernen.

Styrelsen lät genomföra en extern värdering av fastigheterna i samband med upprättande av årsredovisningen 2022, vilket medförde en omvärderingseffekt om 45 348 (19 167) KSEK.

Miljöinformation

Nordlys AB (publ) bedriver inte tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6 § Miljöbalken.

Koncernen bedriver ett löpande arbete med att miljöanpassa fastighetsbeståndet med fokus på att nedbringa energikostnaderna.

Miljöriskerna i koncernens fastighetsbestånd genomgicks grundligt i samband med genomförda förvärv.

Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman (kr):

Balanserad vinst från föregående år	3 011 899
Årets resultat	- 544 395
	<u>2 467 504</u>

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i utdelning utbetalas	0
att i ny räkning balanseras	2 467 504
	<u>2 467 504</u>

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Nordlys AB (publ)
Org. nr 556712-8938

**RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT
RESULTATRÄKNING**

Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	2	30 925	29 668	808	715
Driftskostnader	3	-3 324	-2 622	-	-
Bruttoresultat		27 601	27 046	808	715
Administrationskostnader	4, 5	-3 201	-3 090	-1 427	-1 427
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter		6 379	11 250	-	-
Rörelseresultat		30 779	35 206	-619	-712
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 942	481	2 155	482
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-19 791	-16 369	-2 080	-1 247
Resultat efter finansiella poster		12 930	19 318	-544	-1 477
Skatt på årets resultat	7	-1 705	-1 706	-	-
Årets resultat		11 225	17 612	-544	-1 477

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		11 225	17 612	-544	-1 477
Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter		14 431	3 268	-	-
Övrigt totalresultat efter skatt		14 431	3 268	0	0
Årets totalresultat		25 656	20 880	-544	-1 477

BALANSRÄKNING

Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	9	484 082	438 734	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	10	2 036	2 152	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		486 118	440 886	0	0
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	11	–	–	55 907	55 907
Fordringar hos koncernföretag	12	–	–	24 154	21 192
Andra långfristiga fordringar	14	4 104	5 538	–	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 104	5 538	80 061	77 099
Summa anläggningstillgångar		490 222	446 424	80 061	77 099
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	15, 23	6 217	5 319	–	–
Övriga fordringar	15, 23	480	611	2	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	36	42	–	–
Summa kortfristiga fordringar		6 733	5 972	2	39
Likvida medel/Kassa och bank	17, 23	3 135	1 177	85	19
Summa omsättningstillgångar		9 868	7 149	87	58
SUMMA TILLGÅNGAR		500 090	453 573	80 148	77 157

BALANSRÄKNING

Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
				<i>Bundet eget kapital</i>	
Aktiekapital	8	14 556	14 556	14 556	14 556
Summa		14 556	14 556	14 556	14 556
				<i>Fritt eget kapital</i>	
Övrigt tillskjutet kapital		216 062	216 062	–	–
Överkursfond		–	–	147 262	147 262
Reserver		62 291	47 860	–	–
Balanserat resultat		-159 330	-176 942	-144 251	-142 774
Årets resultat		11 225	17 612	-544	-1 477
Summa		130 248	104 592	2 467	3 011
Summa eget kapital		144 804	119 148	17 023	17 567
Långfristiga skulder					
Uppskjutna skatteskulder	13	17 540	15 795	–	–
Övriga skulder	19	44 240	42 350	44 240	42 350
Summa långfristiga skulder		61 780	58 145	44 240	42 350
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	18, 23	277 095	263 343	–	–
Leverantörsskulder	20, 23	283	277	282	276
Skulder till koncernföretag		–	–	15 809	14 528
Övriga skulder	19, 23	7 492	7 102	–	770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21, 23	8 636	5 558	2 794	1 666
Summa kortfristiga skulder		293 506	276 280	18 885	17 240
Totala skulder		355 286	334 425	63 125	59 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		500 090	453 573	80 148	77 157

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernen	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital *
Ingående balans							
2021-01-01		14 556	216 062	44 592	-160 267	-16 675	98 268
Årets resultat						17 612	17 612
Övrigt totalresultat				3 268			3 268
Årets totalresultat		0	0	3 268	-	17 612	20 880
Omföring av föregående års resultat					-16 675	16 675	-
Utgående balans							
2021-12-31	<i>8</i>	14 556	216 062	47 860	-176 942	17 612	119 148
Ingående balans							
2022-01-01		14 556	216 062	47 860	-176 942	17 612	119 148
Årets resultat						11 225	11 225
Övrigt totalresultat				14 431			14 431
Årets totalresultat		0	0	14 431	0	11 225	25 656
Omföring av föregående års resultat					17 612	-17 612	-
Utgående balans							
2022-12-31	<i>8</i>	14 556	216 062	62 291	-159 330	11 225	144 804

* Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Nordlys AB (publ)
Org. nr 556712-8938

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Moderföretaget	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital	
	Not	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat		Årets resultat
Ingående balans						
2021-01-01		14 556	147 262	-141 343	-1 431	19 044
Omföring av föregående års resultat				-1 431	1 431	–
Årets resultat					-1 477	-1 477
Utgående balans						
2021-12-31		14 556	147 262	-142 774	-1 477	17 567
Omföring av föregående års resultat				-1 477	1 477	–
Årets resultat					-544	-544
Utgående balans						
2022-12-31	8	14 556	147 262	-144 251	-544	17 023

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		30 779	35 206	-619	-712
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	24	-3 347	-10 883	202	-715
Erhållen ränta		4	-	-	-
Betald ränta		-17 742	-15 048	-41	-11
Betald inkomstskatt		-1 368	-774	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		8 326	8 501	-458	-1 438
<i>Förändringar av rörelsekapitalet:</i>					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-250	-4 574	37	-18
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		1 464	6 791	-787	1 016
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		9 540	10 718	-1 208	-440
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	34	1 274	265	1 274	265
Amortering av lån	34	-9 037	-10 145	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 763	-9 880	1 274	265
Årets kassaflöde		1 777	838	66	-175
Likvida medel vid årets början		1 177	328	19	194
Valutakursdifferens i likvida medel		181	11	-	-
- Likvida medel inkluderat i grupp för avyttring		-	-	-	-
Likvida medel vid årets slut		3 135	1 177	85	19

Noter till koncernredovisningen

2023060207957

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Verksamhetens karaktär

Nordlys ABs och dess dotterföretags (Koncernens) huvudsakliga verksamhet innefattar förvaltning av fastigheter i Finland.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under *Moderföretaget* nedan.

Allmän information och överensstämmelse med IFRSs

Nordlys AB, Koncernens moderföretag, är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Sverige.

Nordlys redovisar enligt *International Financial Reporting Standards (IFRS)* så som de antagits av EU.

Koncernens finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner och *International Financial Reporting Standards (IFRS)* såsom de har antagits av EU. De finansiella rapporterna har upprättats under förutsättning att Koncernen bedriver sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden och tillgångar och skulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde förutom förvaltningsfastigheter som är till verkligt värde.

Koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2022 (inklusive jämförelsetal) godkändes för utfärdande av styrelsen den 28 april 2023 (se not 35).

Nya och uppdaterade standards och tolkningar

Nya och ändrade standarder och tolkningar som har trätt i kraft

Från och med 1 januari 2021 har det införts ändringar i ett antal standarder till följd av den pågående referensräntereformen. Koncernen använder sig av referensräntor i form av CIBOR och EURIBOR, vilka i nuläget inte bedöms omfattas av reformerna, varför ingen väsentlig påverkan anses förekomma på de finansiella rapporterna ske till följd av denna ändring. Koncernen kommer framgent att följa utvecklingen och löpande bedöma om det kommer att förekomma effekter i framtiden att beakta.

Standarder, ändringar och tolkningar rörande befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och inte tillämpas i förtid av koncernen

Ett antal nya och ändrade standarder och tolkningar har publicerats av IASB men har ännu inte trätt i kraft. Ingen av de nya eller ändrade standarderna eller tolkningarna har förtidstillämpats av koncernen. Nedan beskrivs de nya och ändrade standarder som skulle kunna påverka koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. Övriga nya eller ändrade standarder eller tolkningar som IASB har publicerat förväntas inte ha någon påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (klassificering av skuld)

Ändringarna syftar till att förtydliga när en skuld ska klassificeras som kortfristig, särskilt vid förekomsten av kovenanter. Ändringarna ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 eller senare förutsatt att EU godkänner ändringarna. Tidigare tillämpning är tillåten.

Koncernen bedömer att ändringarna inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter. Koncernen kommer dock löpande beakta och utvärdera ändringarna vid tecknande av nya kreditavtal.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (Upplysningar om redovisningsprinciper)

Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysning om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på väsentliga redovisningsprinciper. Samtidigt uppdateras IASB:s Practice Statement 2 Making Materiality Judgements med vägledning och exempel som är avsedda att illustrera tillämpningen av väsentlighetskriteriet på upplysningar om redovisningsprinciper. Syftet är att åstadkomma en reell förändring i praxis mot bättre, mer effektiv kommunikation i finansiella rapporter. Ändringar i praxis förväntas inte bara öka nyttan av upplysningar om redovisningsprinciper utan även att reducera textmängden i framtida årsredovisningar. Ändringarna ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. EU har godkänt ändringarna.

Ändringarna bedöms påverka koncernens finansiella rapporter genom att textmängden hänförligt till koncernens beskrivning av redovisningsprinciperna kommer att reduceras.

Betydande redovisningsprinciper

Övergripande överväganden

Koncernens finansiella rapporter har upprättats genom tillämpning av periodiseringsprincipen och utifrån anskaffningsvärden, med undantag för fastigheter, investeringar och derivatinstrument som omvärderas. Monetära belopp uttrycks i Sveriges valuta (SEK) och avrundas till närmaste tusental.

När moderbolaget tillämpar andra redovisnings- och värderingsprinciper så framgår detta av Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper nedan.

Grund för konsolidering

I koncernredovisningen konsolideras Moderbolagets och dotterföretagens verksamheter fram till och med den 31 december 2022. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december.

Alla koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras vid konsolidering, inklusive orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag. I de fall orealiserade förluster på koncerninterna försäljningar av tillgångar återförs vid konsolidering, prövas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv. Belopp som redovisas i de finansiella rapporterna för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och presentationsvaluta

Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är moderföretagets redovisningsvaluta och koncernens presentationsvaluta.

Transaktioner och balansposter i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan för respektive koncernföretag, utifrån de rådande valutakurserna på transaktionsdagen (avstakurs). Vinster och förluster i utländsk valuta till följd av reglering av sådana transaktioner och till följd av omvärdering av monetära poster till balansdagskursen redovisas i resultatet.

Ikke-monetära poster omräknas inte på balansdagen utan värderas till historiskt anskaffningsvärde (omräknat till transaktionsdagens kurs), förutom ikke-monetära poster värderade till verkligt värde som omräknas till valutakursen per den dagen då det verkliga värdet fastställdes.

Utlandsverksamheter

I koncernredovisningen räknas alla tillgångar, skulder och transaktioner i koncernföretag som har en annan funktionell valuta än SEK (Koncernens rapporteringsvaluta) om till SEK vid konsolideringen. Koncernföretagets funktionella valuta har varit oförändrad under rapportperioden.

Vid konsolideringen har tillgångar och skulder räknats om till balansdagskursen per balansdagen. Justeringar av verkligt värde som uppstår vid förvärv av en utlandsverksamhet har redovisats som tillgångar och skulder i utlandsverksamheten och omräknats till SEK till balansdagskursen. Intäkter och kostnader har omräknats till SEK enligt en genomsnittlig kurs under rapportperioden. Valutakursdifferenser bokförs direkt mot övrigt totalresultat och redovisas i valutaomräkningsreserven i eget kapital. Vid avyttring av en utlandsverksamhet omklassificeras de hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna som är redovisade i eget kapital till resultatet och redovisas som del av vinsten eller förlusten vid avyttringen.

Intäkter

Hysesintäkter

Koncernens intäkter avser huvudsakligen hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna.

Hysesintäkterna redovisas linjärt över hyresperioden och värderas till det verkliga värdet av de ekonomiska fördelar som koncernen erhåller eller kommer att erhålla för uthyrning av bostäder och lokaler, efter avdrag för eventuella hyresrabatter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I hyresintäkter ingår fakturerade tillägg såsom till exempel el, värme och fastighetsskatt. I de fall hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över kontraktets löptid såvida hyresreduktionen inte beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs omgående om inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

Räntor och utdelningar

Ränteintäkter och räntekostnader periodiseras med hjälp av effektivräntemetoden. Utdelningar redovisas vid den tidpunkt när rätten att erhålla betalning är fastställd.

Rörelsekostnader

Rörelsekostnader redovisas i resultatet när tjänsten utnyttjas eller när händelsen inträffar.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter eller för värdestegring, eller för båda. Dessa fastigheter redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Verkligt värde baseras på extern värdering för varje enskild fastighet.

Förvaltningsfastigheter omvärderas årligen och ingår i rapport över finansiell ställning till sitt verkliga värde. De vinster och förluster som uppstår vid omvärderingen redovisas i resultaträkningen.

Bolaget har inga rörelsefastigheter.

Inventarier, verktyg och installationer

Inventarier, verktyg och installationer redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnad inklusive direkta utgifter för att få tillgången på plats och i det skick som är nödvändigt för att den ska kunna användas enligt koncernledningens intentioner. Därefter värderas de till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

Avskrivning av inventarier, verktyg och installationer görs linjärt av anskaffningsvärdet minskat med beräknat restvärde. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

* Inventarier, verktyg och installationer: 4–20 år

Väsentliga uppskattningar av restvärden och uppskattningar av nyttjandeperioder uppdateras vid behov, dock minst en gång per år.

Vinster eller förluster som uppstår vid avyttring av materiella anläggningstillgångar fastställs som skillnaden mellan vad som erhållits och det redovisade värdet för tillgångarna och redovisas i resultaträkningen i posterna "Övriga rörelseintäkter" eller "Övriga rörelsekostnader".

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

Vid nedskrivningsprövning grupperas tillgångarna i så små kassagenererande enheter som möjligt (KGE). En kassagenererande enhet är en tillgångsgrupp som ger upphov till inbetalningar som i allt väsentligt är oberoende av andra tillgångar. Följden blir att nedskrivningsbehov prövas på nivån kassagenererande enhet. Kassagenererande enheters nedskrivningsbehov prövas alltid när händelser eller ändrade omständigheter tyder på att det redovisade värdet inte kan återvinnas.

En nedskrivning redovisas för det belopp med vilket tillgångens (eller den kassagenererande enhetens) redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde, som är det högre av verkligt värde minskat med kostnad för avyttring och nyttjandevärde.

En ny bedömning av alla tillgångar görs för indikation på att en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad. En nedskrivning återförs om tillgången eller den kassagenererande enhetens återvinningsbara värde överstiger det redovisade värdet

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter avseende förvaltningsfastigheter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Leasade tillgångar

Koncernen som leasetagare

För eventuella korttidsleaseavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde har koncernen valt att utnyttja den praktiska lösningen som återfinns i IFRS 16. I stället för att redovisa en nyttjanderätt och en leasingkund kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden. I nuläget har koncernen inga väsentliga leasingavtal i egenskap av leasetagare.

Finansiella instrument

Redovisning och värdering vid första redovisningstillfället

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när Koncernen blir avtalspart i fråga om det finansiella instrumentets avtalade villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna avseende finansiella tillgången upphör, eller när den finansiella tillgången och samtliga betydande risker och fördelar överförs. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när den utsläcks, d.v.s när den fullgörs, annulleras eller upphör.

Alla finansiella tillgångar värderas initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader.

Finansiella tillgångar klassificeras i följande kategorier:

- * Upplupet anskaffningsvärde,
- * Verkligt värde via resultatet, eller
- * Verkligt värde via övrigt totalresultat

Klassificeringen bestäms både av:

- * företagets affärsmodell för förvaltningen av den finansiella tillgången, och
- * egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången.

Under de perioder som ingår i den finansiella rapporten har bolaget inga finansiella tillgångar kategoriserade som värderade till verkligt värde via resultatet eller till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Alla intäkter och kostnader avseende finansiella tillgångar som redovisas i resultaträkningen redovisas inom finansiella kostnader, finansiella intäkter eller andra finansiella poster. Det gäller med undantag för nedskrivning av kundfordringar som presenteras inom administrationskostnader.

Efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om tillgångarna uppfyller följande villkor och inte redovisas till verkligt värde via resultatet:

- * de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden
- * avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet

Efter första redovisningstillfället värderas dessa till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Diskontering utelämnas om effekten av diskontering är oväsentlig. Koncernens likvida medel, kundfordringar och de flesta övriga fordringar hör till denna kategori av finansiella instrument.

Nedskrivning av fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid nedskrivning av kundfordringar och redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid. Det är här de förväntade bristerna i avtalsenliga kassaflöden finns med tanke på risken för utebliven betalning vid något tillfälle under det finansiella instrumentets livstid. Vid beräkningen använder koncernen sin historiska erfarenhet, externa indikatorer och framåtblickande information för att beräkna de förväntade kreditförlusterna med hjälp av en reserveringsmatris. Koncernen bedömer nedskrivning av kundfordringar kollektivt där fordringarna grupperats utifrån antal förfallna dagar eftersom de har gemensamma kreditriskegenskaper.

Nedskrivningsprövning av övriga finansiella tillgångar använder framåtriktad information för att redovisa förväntade kreditförluster. Koncernen betraktar mer omfattande information vid bedömningen av kreditrisk och värderingen av förväntade kreditförluster inkluderande tidigare händelser, nuvarande förhållanden samt rimliga och underbyggda prognoser som påverkar den förväntade möjligheten att erhålla framtida kassaflöden från tillgången. Vid tillämpningen av ett mer framåtblickande synsätt görs en skillnad mellan:

- Finansiella instrument som inte har försämrats avsevärt i kreditkvalitet sedan det första redovisningstillfället eller som har låg kreditrisk (Steg 1).
- Finansiella instrument som har försämrats avsevärt i kreditkvalitet sedan det första redovisningstillfället eller vars kreditrisk inte är låg. (steg 2).
- Finansiella tillgångar där företaget per balansdagen har objektiva bevis på en värdenedgång (på att en kreditförlusthändelse skett) (Steg 3).

För den första kategorin (steg 1) redovisas 12-månaders förväntade kreditförluster medan det för den andra kategorin (steg 2) redovisas förväntade kreditförluster för den återstående löptiden. Värderingen av de förväntade kreditförlusterna görs utifrån ett sannolikhetsvägt belopp av uppskattade kreditförluster över det finansiella instrumentets förväntade livslängd. Det är företagets bedömning att kreditrisken är av ringa omfattning varför ingen kreditreserv är beaktad.

Klassificering och efterföljande värdering av finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder innefattar lån, leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella skulder värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden.

Alla ränterelaterade avgifter som redovisas i resultatet ingår i posterna "Övriga räntekostnader och liknande resultatposter" eller "Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter".

Skuld till kreditinstitut

Skulden säkras av förvaltningsfastigheter som ägs av Koncernen, se not 9 och 22. Snitträntan för 2022 har uppgått till 5,73 %. Skulden värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Skattekostnaden som redovisas i resultatet består av summan av den uppskjutna skatt och aktuella skatt som inte redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Beräkning av aktuell skatt bygger på skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade vid rapportperiodens slut. Uppskjuten inkomstskatt beräknas enligt balansräkningsmetoden.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att det underliggande skattemässiga underskottet eller de avdragsgilla temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Detta bedöms utifrån koncernens prognos om framtida rörelseresultat, justerat för betydande ej skattepliktiga intäkter och kostnader samt specifika begränsningar vid utnyttjandet av outnyttjade skattemässiga förluster eller krediter.

Likvida medel

Likvida medel består av kontanter och disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Eget kapital, reserver och utdelningar

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier.

Överkurs innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras av från överkursen, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter. I koncernen ingår detta i övrigt tillskjutet kapital. Inom övrigt tillskjutet kapital ingår även aktieägartillskott.

Andra delar i eget kapital inkluderar följande:

Reserver innehåller omräkningsdifferenser från omräkning av finansiella rapporter för Koncernens utlandsverksamheter till SEK

Balanserade vinstmedel innefattar alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder.

Alla transaktioner med moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital.

Utdelningar som ska betalas till aktieägare ingår i posten "Övriga skulder" när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Betydande bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När finansiella rapporter upprättas gör koncernledningen ett antal bedömningar, beräkningar och antaganden om redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Följande är betydande bedömningar som koncernledningen gör vid tillämpning av de av Koncernens redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter

En väsentlig post i bokslutet som påverkas av bedömningar och uppskattningar är värderingen av koncernens fastigheter till verkligt värde. Vid värdering av verkliga värden på förvaltningsfastigheter har externa värderingar verifierat värdena. Värdering har utförts av oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som Nordlys förvaltningsfastigheter har.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Moderföretaget upprättar sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderföretagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras jämfört med redovisning enligt IFRS. Följande skillnader finns mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper: Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Moderföretaget redovisar aktieägartillskott direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Moderföretaget tillämpar inte IFRS 9 utan samtliga finansiella tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde. Moderföretaget har endast intäkter i form av Management fee och redovisar intäkterna enligt IFRS 15. Moderföretaget följer Årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställning för eget kapital.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Verksamheten består av uthyrning av koncernens fastighet som finns i Åbo i Finland. Under 2022 härrörde 90 % (90 %) av koncernens intäkter från en enskild kund i Finland. Det finns inga andra kunder som överstiger 10 % av intäkterna. Moderbolagets intäkt utgörs av Management fee till dotterbolaget.

Not 3 Driftskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Taxebundna driftskostnader	-331	-288	-	-
Reparation och underhåll	-9	-8	-	-
Fastighetsskatt	-2 027	-1 891	-	-
Fastighetsförvaltning	-957	-435	-	-
Summa	-3 324	-2 622	0	0

Under hela 2021 och 2022 har 100 % av fastigheten varit uthyrd. Därmed härrör inga kostnader till någon del av fastigheten med ledig vakans.

Not 4 Administrationskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Avskrivningar	-292	-289	-	-
Köpta tjänster	-1 880	-1 846	-516	-488
Styrelsearvode	-1 010	-928	-1 010	-928
Övriga kostnader	-19	-27	99	-11
Summa	-3 201	-3 090	-1 427	-1 427

På årsstämman i maj 2022 beslutades att ersättning skulle uppgå till 375 TDKK (375) till styrelseordföranden och 150 TDKK (150) till respektive styrelseledamot. Resultatförda arvoden för 2022 uppgår till 1 010 TSEK (928).

Bolagets VD, Thue Stagsted, är innehavare till bolaget Stagsted Properties. Under 2022 har Stagsted Properties fakturerat Nordlys-koncernen för managementtjänster uppgående till ett belopp om 994 tkr (921).

Utöver styrelsearvode har inga andra ersättningar, förmåner eller pensionskostnader utgått till ledande befattningshavare.

Specifikation av styrelsearvode:	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Jens Heimbürger	-562	-514	-562	-514
Ib Henrik Rönje	-224	-207	-224	-207
Michael Eide	-224	-207	-224	-207
	-1 010	-928	-1 010	-928

Not 5 Ersättningar till revisor

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
KPMG				
-revisionsuppdrag	-68	-251	-47	-165
-revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
-skatterådgivning	-	-	-	-
-övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	-68	-251	-47	-165

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
EY				
-revisionsuppdrag	-219	–	-150	–
-revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	–	–	–
-skatterådgivning	–	–	–	–
-övriga tjänster	–	–	–	–
Summa	-219	0	-150	0

Ovan redovisas arvoden och ersättningar till revisorer som kostnadsförts under året. Ersättning för konsultationer redovisas i de fall samma revisionsbyrå innehar revisionsuppdraget i det enskilda bolaget. Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga tjänster är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader kreditinstitut	-16 704	-15 029	–	–
Räntekostnader efterställt lån aktieägare	-519	-323	-519	-323
Övriga räntekostnader	-1 038	-19	-41	-11
Valutakursförluster	-1 530	-998	-1 520	-913
Summa	-19 791	-16 369	-2 080	-1 247

Samtliga räntekostnader hänförs till instrument som är värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 7 Skatt på årets resultat

De viktigaste komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats på 20,6 % och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	12 930	19 318	-544	-1 477
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-2 664	-3 980	112	304
Justering för skillnader i skattesats i utlandet	17	88	–	–
Skattefria intäkter	1	–	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	-262	-17	–	–
Underskottsavdrag som ej redovisas som tillgång	-112	-304	-112	-304
Utnyttjande av underskott från tidigare år, ej redovisad som tillgång	–	189	–	–
Värdeuppgång som ej givit upphov till uppskjuten skatt	1 315	2 318	–	–
Övrigt	–	–	–	–
Redovisad skatt i resultaträkningen	-1 705	-1 706	0	0
Skattekostnaden består av följande komponenter:				
Aktuell skatt				
På årets resultat	-1 368	-1 059	–	–
Justering av tidigare år skatt	–	–	–	–
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt				
Förändring av temporära skillnader	-337	-647	–	–
Effekt av ändrad skattesats	–	–	–	–
Redovisad skatt i resultaträkningen	-1 705	-1 706	0	0

Skattemässiga underskott hänförliga till verksamheten i Sverige uppgår till 34 519 tkr (33 937). De skattemässiga underskottsavdragen redovisas ej i balansräkningen eftersom man inte förväntas gå med vinst i tillräcklig omfattning de närmsta åren. Underskottsavdragen har ingen förfallotid.

Not 8 Eget kapital, samt vinstdisposition

Aktiekapitalets förändring sedan bolaget bildades

Händelse	Datum	Förändring av aktie-kapital, kr	Totalt aktie-kapital, kr	Förändring av aktier	Totalt antal aktier	Varav stamaktier*
Bolaget bildas	2006-10-13	100 000	100 000	1 000	1 000	1 000
Nyemission	2007-05-29	900 000	900 000	9 000	10 000	9 000
Nyemission	2007-10-04	3 000 000	4 000 000	30 000	40 000	30 000
Nyemission	2014-09-24	9 100 000	13 100 000	91 000	131 000	–
Nyemission, kvittning	2014-11-26	1 455 600	14 555 600	14 556	145 556	–
Indragning av akter	2020-08-19	-1 455 600	13 100 000	-14 556	131 000	–
Fondemission	2020-08-20	1 455 600	14 555 600	–	131 000	–

* Vid nyemissionen 2014-09-24 utgavs 91 000 Pref aktier och vid kvittning 2014-11-26 14 556 Pref II aktier.

Totalt antal aktier är 131 000 st, varav stamaktier 40 000 st och preferensaktier 91 000 st. Kvotvärdet per aktie är 111,11 kr (111,11; 100). Enligt bolagsordningen kan aktiekapitalet vara som högst 20 000 tkr fördelat på 200 000 aktier. Preferensaktier har likvidationspreferens. Upplöses bolaget ska bolagets tillgångar fördelas enligt följande; (I) Preferensaktier skall erhålla ett belopp motsvarande genomsnittet av de belopp som vid utgivandet totalt betalats in, inklusive överkurs, för samtliga utgivna preferensaktier uppräknat med ett belopp om 15 % årligen efter utgivandet av den första Preferensaktien. (II) Återstående tillgångar ska fördelas lika mellan Stamaktier och Preferensaktier.

Reserver

Reserver består i sin helhet av omräkningsdifferenser

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital består av överkursfond och aktieägartillskott

Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	Moderföretaget	
	2022	2021
Balanserad vinst/ansamlad förlust	-144 251	-142 774
Överkursfond	147 262	147 262
Årets resultat	-544	-1 476
	2 467	3 012

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:

Till aktieägare utdelas (0 kr per aktie)	–	–
I ny räkning överföres	2 467	3 012
	2 467	3 012

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna innefattar fastigheter i Finland som innehas för att generera intäkter i form av hyror och för värdestegring.

Ändringar i redovisade värden i rapporten över finansiell ställning kan sammanfattas enligt följande:

2022-12-31	Koncernen
Verkligt värde vid årets början	438 734
Förändring verkligt värde	6 677
Valutakursdifferens	38 671
Verkligt värde vid årets slut	484 082
Taxeringsvärden	
Byggnader	158 372
Mark	26 113
Summa	184 485
2021-12-31	
Koncernen	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	419 567
Tillkommande utgifter	-
Förändring verkligt värde	11 250
Valutakursdifferens	7 917
Redovisat värde	438 734
Taxeringsvärden	
Byggnader	141 729
Mark	23 998
Summa	165 727

Redovisat värde är samma som verkligt värde. Verkligt värde har fastställts genom att fastigheterna per bokslutsdatum har värderats av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuell kunskap i värdering av fastigheter av denna typ och med de lägen som är aktuella, se not 32.

Förvaltningsfastigheter värderade till 484 082 tkr (438 734) är ställda som säkerhet för lån till finansiering av förvaltningsfastigheter, se not 18 och 22.

Fastigheterna hyrs ut enligt operationella leasingavtal. Hyresintäkterna uppgick till 30 925 tkr (29 668). Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter uppgår till 6 525 tkr (5 712 tkr).

De operationella leasingavtalen har olika löptid och förfaller enligt nedan.

	Minimileaseavgifter					Summa
	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	Efter 5 år	
2022-12-31	34 369	35 711	36 425	37 153	353 885	497 543
2021-12-31	29 448	29 889	30 338	30 793	320 834	441 302

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Förändringar i redovisade värden avseende inventarier, verktyg och installationer är:

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 616	10 419
Inköp	-	-
Valutakursdifferenser	935	197
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 551	10 616
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 464	-8 021
Valutakursdifferenser	-759	-154
Årets avskrivningar	-292	-289
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 515	-8 464
Redovisat värde	2 036	2 152

Det finns inga väsentliga avtalsenliga åtaganden att förvärva fastigheter, maskiner och inventarier per 31 december 2022 (0).

Not 11 Andelar i koncernföretag

Koncernens sammansättning

I koncernen ingår följande innehav i dotterföretag:

Namn/org nr/säte	Antal andelar	Andel % 2022	Andel % 2021
Dotterbolag:			
Ausade Holding Oy, 2071868-5, Helsingfors	1 000	100	100
Dotterdotterbolag:			
Turku Ausade Hotelli Oy, 2071867-7, Helsingfors	1 000	100	100
Förändring under året:		Moderföretaget	
		2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		55 907	55 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		55 907	55 907
Redovisat värde		55 907	55 907

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 191	6 370
Erhållna betalningar	-	-
Tillkommande	1 095	791
Årets valutakurs-/omräkningsdifferenser	1 868	405
Omklassificering till skuld	-	13 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 154	21 191
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Återföring av nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	24 154	21 191

Not 13 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag summeras enligt följande:

Koncernen 2022-12-31	Redovisat i			2022-12-31
	2022-01-01	övrigt total- resultat	resultat- räkningen	
Förändring under året:				
Förvaltningsfastigheter	-14 632	-1 323	-702	-16 657
Hysesfordringar	-1 163	-85	365	-883
Redovisat värde	-15 795	-1 408	-337	-17 540

Koncernen 2021-12-31	Redovisat i			2021-12-31
	2021-01-01	övrigt total- resultat	resultat- räkningen	
Förändring under året:				
Förvaltningsfastigheter	-13 668	-263	-701	-14 632
Hysesfordringar	-1 195	-22	54	-1 163
Redovisat värde	-14 863	-285	-647	-15 795

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 538	5 707	-	-
Nya fordringar	-	-	-	-
Avgående fordringar	-1 244*	-	-	-
Betalningar/amorteringar	-273	-169	-	-
Valutakursdifferenser	83	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 104	5 538	-	-
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-	-	-
Återförda nedskrivningar	-	-	-	-
Årets nedskrivningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Redovisat värde	4 104	5 538	0	0

*En justering har gjorts på långfristiga hyresfordringar där beräknat belopp har minskats för att reflektera det avtalade hyreskontraktets längd. Fordringarna har skrivits ned med 1,2 Mkr, vilket påverkar resultatet med en minskning av hyresintäkterna på 1,2 Mkr samt en återföring av uppskjuten skatt på 0,2 Mkr.

Not 15 Kundfordringar och andra fordringar

Kundfordringar och andra fordringar består av följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	6 217	5 319	–	–
Reservering för kundförluster	–	–	–	–
Kundfordringar	6 217	5 319	0	0
Övriga fordringar	480	611	2	39
Upplupna intäkter	–	–	–	–
Finansiella tillgångar	6 697	5 930	2	39
Förutbetalda kostnader	36	42	–	–
Icke-finansiella tillgångar	36	42	0	0
Totalt	6 733	5 972	2	39

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Åldersanalys av kundfordringar				
Inom 30 dagar	–	4 123	–	–
30-90 dagar	–	–	–	–
90-180 dagar	248	223	–	–
Senare än 180 dagar	5 969	973	–	–
	6 217	5 319	0	0

Alla koncernens kundfordringar och övriga fordringar har granskats för indikationer på nedskrivningsbehov. Vid bedömningen av de förväntade kreditförlusterna gör koncernen en uppföljning av konstaterade kundförluster under de senaste två räkenskapsåren. Enligt den senaste uppföljningen uppgick de konstaterade kundförlusterna till tkr 0. Vid en individuell bedömning har inga andra omständigheter framkommit som är en indikation på att full betalning inte kommer att erhållas. Bankgaranti är erhållen från en av koncernens väsentligaste hyresgäster och är en integral del i bedömningen av kreditrisken. Bankgarantin täcker 12 månadshyror. Då bedömningen på den förväntade kreditförlusten anses vara ej väsentlig har ingen reservering för kundförluster bokats.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	–	–	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	36	42	–	–
Redovisat värde	36	42	0	0

Not 17 Likvida medel

Likvida medel innefattar följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel hos bank och i kassa:				
- SEK	85	19	85	19
- EUR	3 050	1 158	0	0
Redovisat värde	3 135	1 177	85	19

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	-	-	-	-
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	277 095	263 343	-	-
Redovisat värde	277 095	263 343	0	0
	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut förfaller enligt nedan:				
Inom 1 år	277 095	263 343	-	-
1-2 år	-	-	-	-
2-3 år	-	-	-	-
3-4 år	-	-	-	-
4-5 år	-	-	-	-
Senare än 5 år	-	-	-	-
Redovisat värde	277 095	263 343	0	0

Ett lån hos Collector Bank har under 2017 tagits upp i Turku Ausade Hotelli Oy om 25 MEUR. Under 2019 utökades lånet med ytterligare 4,75 MEUR. Per den 31 december 2022 uppgår lånet till 24,90 MEUR med en snittränta under 2022 uppgående till 5,73 %. Lånet löper till slutet av juli 2023. Förhandling har startats med nuvarande långgivare om en förlängning och styrelsens uppfattning är att finansieringen kommer förlängas. Lånet är huvudsakligen kopplat till koncernens fastighetsbestånd. Skulden är säkerställd genom pantbrev i fastigheter, se not 22.

I låneavtalet finns avtalade åtaganden, "covenants", vilka är ICR (Interest Coverage Ratio) och LTV (Loan to Value) vilka testas med i avtalet utsatt periodicitet. Ett "Covenant compliance certificate" som visar på att bolaget uppfyller alla kovenanter för 2022 är lämnat till banken.

Not 19 Övriga skulder

Övriga skulder består av följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga långfristiga skulder				
Efterställda lån från ägarna	44 240	42 350	44 240	42 350
Redovisat värde	44 240	42 350	44 240	42 350
Övriga kortfristiga skulder				
Aktieägarlån	7 492	5 986	-	-
Övrigt	-	1 116	-	770
Redovisat värde	7 492	7 102	0	770

Efterställda lån från ägarna löper med GIBOR 3M + 1,75%. De efterställda lånen står efter banken i förmånsrättsordning.

Not 20 Leverantörsskulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	283	277	282	276
Redovisat värde	283	277	282	276

De redovisade värdena för leverantörsskulder anses vara en rimlig approximation av verkligt värde.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	-	-	-	-
Upplupna räntekostnader	4 458	3 136	-	-
Upplupna styrelsearvodet	2 469	1 341	2 469	1 341
Övriga upplupna kostnader	1 709	1 081	325	325
Redovisat värde	8 636	5 558	2 794	1 666

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter				
För egna avsättningar och skulder:				
Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	484 082	438 734	–	–
Aktier i dotterbolag	127 783	99 226	55 907	55 907
	<u>611 865</u>	<u>537 960</u>	<u>55 907</u>	<u>55 907</u>
Eventalförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 23 Finansiella tillgångar och skulder

Kategorier av finansiella tillgångar och skulder koncernen

Principerna beskriver respektive kategori av finansiella tillgångar och skulder samt tillhörande redovisnings- och värderingsprinciper. De redovisade värdena för finansiella tillgångar och skulder per kategori är enligt följande:

2022-12-31	Upplupet anskaffnings- värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	6 217	6 217	6 217
Övriga fordringar	480	480	480
Likvida medel	3 135	3 135	3 135
	<u>9 832</u>	<u>9 832</u>	<u>9 832</u>

2022-12-31	Upplupet anskaffnings- värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut - långfristiga	–	–	0
Övriga skulder - långfristiga	44 240	44 240	44 240
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga	277 095	277 095	277 095
Leverantörsskulder	283	283	283
Övriga skulder - kortfristiga	7 492	7 492	7 492
Upplupna kostnader	8 636	8 636	8 636
	<u>337 746</u>	<u>337 746</u>	<u>337 746</u>

Klassificeringen av finansiella instrument under föregående period är i enlighet med IFRS 9 enligt följande:

2021-12-31	Upplupet anskaffnings- värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	5 319	5 319	5 319
Övriga fordringar	611	611	611
Likvida medel	1 177	1 177	1 177
	<u>7 107</u>	<u>7 107</u>	<u>7 107</u>

2021-12-31	Upplupet anskaffnings- värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut - långfristiga	–	–	0
Övriga skulder - långfristiga	42 350	42 350	42 350
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga	263 343	263 343	263 343
Leverantörsskulder	277	277	277
Övriga skulder - kortfristiga	7 102	7 102	7 102
Upplupna kostnader	5 557	5 557	5 557
	<u>318 629</u>	<u>318 629</u>	<u>318 629</u>

Övriga skulder - långfristiga, avser i sin helhet efterställda lån till ägarna.

Skulden till kreditinstitut säkras av förvaltningsfastigheter som ägs av Koncernen, se not 9 och 22.

Upplysning om verkligt värde

Skulder till kreditinstitut

Ingen beräkning av det verkliga värdet har utförts då det redovisade värdet av skulder till kreditinstitut bedöms vara en god approximation av det verkliga värdet. Det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan är rörlig och motsvarar aktuell marknadsränta.

Övriga finansiella instrument

För följande kortfristiga tillgångar och skulder anses det redovisade värdet vara en god approximation av verkliga värdet:

- kundfordringar och andra fordringar
- likvida medel
- leverantörsskulder och andra skulder

Koncernen har inga finansiella instrument som omfattas av avtal om kvittning.

Not 24 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Följande icke kassapåverkande justeringar och justeringar för förändringar i rörelsekapital har gjorts i resultat före skatt för att komma fram till kassaflödet från den löpande verksamheten:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Av- och nedskrivningar på icke-finansiella poster	292	289	-	-
Förändring av verkligt värde på förvaltningsfastigheter	-6 379	-11 250	-	-
Ovriga ej kassaflödespåverkande poster	2 740	78	202	-715
Summa justeringar	-3 347	-10 883	202	-715

Not 25 Koncernuppgifter

Moderbolagets större aktieägare utgörs av:

Nordlys Herning ApS	45,99%
Kongeegeen A/S	12,32%

Not 26 Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets innefattar samtliga styrelseledamöter och ledningen med sina respektive närståendekretsar. För utbetalning av styrelsearvoden se not 4. Moderföretaget har direkt inflytande över företagen i koncernen. Under 2022 finns mellanhavanden mellan moderbolaget och dotterföretagen, samt ränta på fordringar och skulder. Under 2022 har transaktioner och mellanhavanden med dotterföretagen utgjorts av räntor på fordringar och skulder samt vidarefakturerade kostnader. Nordlys har ett efterställt lån till sina aktieägare, se not 19, på vilket ränta har kapitaliserats med 519 tkr (323).

Bolagets VD, Thue Stagsted, är innehavare till bolaget Stagsted Properties. Under 2022 har Stagsted Properties fakturerat Nordlys-koncernen för managementtjänster uppgående till ett belopp om 994 tkr (921).

Såvida annat inte är angivet finns inga transaktioner med specialvillkor och inga garantier har utfästs eller tagits emot. Utestående saldon regleras vanligen med likvida medel.

Not 27 Medelantalet anställda

Moderbolaget och koncernen har, i likhet med föregående år, inte haft några anställda under räkenskapsåret. Inga löner eller andra ersättningar har därmed utbetalats.

Not 28 Könsfördelning

Av styrelsens ledamöter är 3 män (3) och 0 kvinnor (0).

Not 29 Händelser efter balansdagen

Styrelsen bedömer att Covid-19 pandemin inte kommer påverka koncernen under år 2023. Det allmänna ekonomiska läget med inflation och högre räntor påverkar hyresgästerna i viss mån då det påverkar konsumentens köpkraft.

Styrelsen bedömer fortsatt att krisen i Ukraina inte kommer påverka hyresgästen och därmed koncernen. Detta med anledning att hyresgästen inte är beroende av ryska gäster.

Not 30 Definition av nyckeltal

Direktavkastning

Bruttoresultat i förhållande till bokfört värde av fastigheter

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till justerat eget kapital

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter justerat för realisationsresultat med återläggning av avskrivningar och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader

Överskottsgrad

Driftsnetto i förhållande till hyresintäkter

Not 31 Risk avseende finansiella instrument

Riskhanteringsmål och -principer

Koncernen exponeras för olika risker när det gäller finansiella instrument. Sammanfattande information om koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder uppdelade i kategorier finns i not 23. De huvudsakliga risktyperna är marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk.

Koncernens riskhantering sker i nära samarbete med styrelsen. Långfristiga finansiella investeringar förvaltas för att generera bestående avkastning.

Koncernen bedriver inte aktivt handel med finansiella tillgångar i spekulationssyfte och utfärdar inte heller optioner. De mest betydande finansiella riskerna som koncernen exponeras för beskrivs nedan.

Marknadsrisk

Ränterisk

Räntekostnader är i dagsläget den väsentligaste kostnadsposten för koncernen. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi koncernen väljer för räntebindning. Nordlys har upplåning i form av ett banklån. Snitträntan på banklånet har under 2022 uppgått till 5,73 %, banklånet löper till den 30 juni 2023, se not 18. Förhandling med nuvarande långgivare pågår om en förlängning av finansieringen och styrelsens uppfattning är att lånet kommer att förlängas. Under de senaste åren har lånet amorterats och belåningsgraden är under 60 % i dotterbolaget. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Om de räntenivåer som koncernen betalar ökar, utan att det finns möjlighet för koncernen att höja sina intäkter i motsvarande mån skulle detta ha en negativ effekt på koncernens finansiella ställning och resultat. Koncernen har gjort underliggande beräkningar före upptagning av banklånet och man har således en likviditetsberedskap för hanteringen av en ökning i den rörliga räntan. Koncernen utvärderar löpande sin likviditet och den inverkan på resultatet som en angiven ränteändring skulle ha. Om räntor på upplåning i SEK per den 31 december 2022 varit 2 % högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten/förlusten efter skatt för räkenskapsåret och eget kapital varit 4 475 tkr (4 263) lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta. Koncernen har i dagsläget inga ränteswappar för att motverka en höjning i räntan.

Risk värdeförändringar fastigheter

Nordlys är exponerat mot förändringar av marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna. Nordlys redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar bedömda marknadsvärden. Sjunkande marknadsvärden på Nordlys fastigheter kommer att inverka negativt på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheterna kan påverkas både av marknadsspecifika försämringar och företagsspecifika försämringar, såsom ökade vakansgrader och lägre hyresnivåer. För känslighetsanalys se not 32.

Valutarisk

Koncernen exponeras för valutakursförändringar i Euro, då koncernens fastighet finns i Finland, se not 11. Förvaltningsfastigheter till ett värde om 484 082 tkr eller 43 500 KEUR (438 734 tkr eller 42 900 KEUR) finns i Finland, hyresintäkterna avseende dessa fastigheter uppgår till 30 925 tkr eller 2 909 KEUR (29 407 tkr eller 2 899 KEUR). Fastighetsbeståndet och övriga tillgångar och skulder i Finland är omräknat till SEK enligt gällande valutakurs på balansdagen, resultatet är omräknat enligt genomsnittskursen för året. Om Euro-kursen varit 10 % högre/lägre hade koncernens hyresintäkter ökat/minskat med 3 092 (2 941) tkr och vinsten efter skatt för räkenskapsåret och därmed eget kapital hade varit 2 455 (2 335) tkr lägre/högre. Likaså hade värdet på förvaltningsfastigheter påverkats vid en ökning/minskning i Euro-kursen om 10 % och varit 48 408 (43 873) tkr högre/lägre och därmed hade övrigt totalresultat och eget kapital varit 48 408 (43 873) tkr högre/lägre. Koncernen exponeras även av att lånet i Collector Bank AB är i EUR till värde om 277 095 tkr, 24 900 KEUR (263 343 tkr, 25 754 KEUR). Om Euro-kursen varit 10% högre/lägre hade värdet på lånet påverkats och varit 27 709 (26 334) tkr högre/lägre och därmed hade övrigt totalresultat och eget kapital varit 27 709 (27 357) tkr högre/lägre. Räntekostnaderna för lånet hade också påverkats vid en ökning/minskning av Euro-kursen om 10 %. Koncernens räntekostnader hade ökat/minskat med 1 670 (1 210) tkr och vinsten efter skatt för räkenskapsåret och därmed eget kapital hade varit 1 326 (961) tkr lägre/högre.

Koncernen har inte ingått några valutaterminkontrakt. Valutaexponeringen avseende EUR är ej likviditetspåverkande eftersom alla löpande transaktioner sker i EUR (intäkter och kostnader).

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte uppfyller en förpliktelse gentemot Koncernen. Nordlys är beroende av att hyresgästerna betalar avtalade hyror i tid och det föreligger risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller inte fullgör sina förpliktelser. Om hyresgäster i större utsträckning än förväntat inte alls eller först efter inkassoåtgärder fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal, kan det få negativa följder för Nordlys resultat och, i den mån det leder till ökad vakansgrad med lägre fastighetsvärden som följd, för koncernens finansiella ställning. Kreditrisken hanteras på Koncernnivå baserat på Koncernens policy och rutiner. Kreditrisken med avseende på likvida medel och depositioner i banker hanteras genom diversifiering av bankinlåning och enbart hos stora och välrenommerade finansinstitut. Koncernen övervakar kontinuerligt kundens kreditkvalitet baserat på en kreditrapport. När så är möjligt erhålls och används externa kreditletting och Koncernens policy är att endast acceptera kreditvärdiga motparter. Kreditvillkoren är 60 dagar och förhandlas fram specifikt med kunden och kräver godkännande internt genom en process som beaktar kundens kreditratingrapport. Den löpande kreditrisken hanteras genom åldersanalysen tillsammans med kreditgränserna per kund. För att minimera risken för uteblivna hyresinbetalningar övervakar koncernen på löpande basis förfallna hyresinbetalningar och kontaktar direkt hyresgästen. Koncernen innehar också en bankgaranti, för vidare information se not 15.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken är risken att koncernen inte kan uppfylla sina förpliktelser. Koncernen hanterar likviditetsbehoven genom att övervaka planerade lånebetalningar för långfristiga finansiella skulder samt prognostiserade inbetalningar och utbetalningar i den dagliga verksamheten.

Nordlys verksamhet finansieras förutom av eget kapital, aktieägarlån och likvida medel av upplåning i form av ett lån från kreditinstitut. Upplåningen har gjorts av dotterbolaget Turku Ausade Hotelli Oy under 2017. Nordlys finansieringsrisker omfattar eventuella ökade kostnader för, och eventuella förseningar i samband med, finansieringen av verksamheten samt refinansieringen av utestående lån. Koncernen har under år 2022 erhållit ett lån på 1 274 TSEK från aktieägarna. Detta tillsammans med löpande hyresinbetalningar kommer att täcka Koncernens kommande utbetalningar om 13 942 TSEK inom de närmsta 6 månaderna. Inom perioden 6-12 månader tillkommer amortering på skuld till kreditinstitut samt ränta. Om utvecklingen avviker från koncernens planer kan det inte uteslutas att ytterligare kapital kommer att behövas och det finns en risk i att sådant kapital inte kan anskaffas på villkor som är godtagbara för Nordlys. Om Nordlys misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle detta ha en negativ effekt på Nordlys verksamhet, finansiella ställning och resultat. Nordlys kommer att refinansiera sina skulder till kreditinstitut i juli 2023.

Nordlys AB (publ)
Org. nr 556712-8938

Per 31 december 2022 har koncernens finansiella skulder avtalade löptider (inklusive räntebetalningar i tillämpliga fall) som kan sammanfattas enligt följande:

2022-12-31	Kortfristiga		Långfristiga	
	Inom 6 månader	6-12 månader	1-2 år	Senare än 3 år
Skuld till kreditinstitut	–	288 838		
Efterställda lån till ägarna	–	–	–	50 397
Leverantörsskulder och förskott kunder	283			
Aktieägarlån (Ovriga kortfristiga skulder)	7 492			
Ovrigt (Ovriga kortfristiga skulder)	–			
Upplupna kostnader	6 167	224	2 245	
Totalt	13 942	289 062	2 245	50 397

Detta kan jämföras med löptiderna under tidigare rapportperioder för koncernens finansiella skulder enligt följande:

2021-12-31	Kortfristiga		Långfristiga	
	Inom 6 månader	6-12 månader	1-2 år	Senare än 3 år
Skuld till kreditinstitut	–	269 110	–	
Efterställda lån till ägarna	–	–	–	43 938
Leverantörsskulder och förskott kunder	277	–	–	–
Aktieägarlån (Ovriga kortfristiga skulder)	5 986			
Ovrigt (Ovriga kortfristiga skulder)	1 116	–	–	–
Upplupna kostnader	4 218	206	1 134	–
Totalt	11 597	269 316	1 134	43 938

Not 32 Värdering till verkligt värde

Icke-finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Följande tabell visar nivåerna inom verkligt värde-hierarkin för icke-finansiella tillgångar som återkommande redovisas till verkligt värde per 31 december 2022 och 31 december 2021:

2022-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Förvaltningsfastigheter				
Förvaltningsfastigheter, Finland	–	–	484 082	484 082
Totalt			484 082	484 082
2021-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Förvaltningsfastigheter				
Förvaltningsfastigheter, Finland	–	–	438 734	438 734
Totalt			438 734	438 734

Verkligt värde på koncernens huvudsakliga fastighetsinnehav baseras på värderingar utförda av oberoende, kvalificerade fastighetsvärderare. Väsentliga indata och antaganden har tagits fram i nära samarbete med styrelse och VD. Värderingsprocessen och förändringarna i verkligt värde har gått genom av styrelsen vid varje rapporteringstidpunkt.

Cushman Wakefield (tidigare DTZ) har utfört värderingen av fastighetsbeståndet i Finland. Marknadsvärderingen är baserade på metoden "Discounted Cash Flow Analysis". Det är samma fastighetsvärderare och samma metod som är använd 2022 som föregående år.

Nordlys AB (publ)
Org. nr 556712-8938

Det finska fastighetsbeståndet består av ett hotell och en sporthall. Hotellet är uthyrt till Holiday Club Resorts Oy, kontraktet går ut i december 2035. Sporthallen är uthyrd till SuperPark Oy, kontraktet går ut i december 2025. Cushman Wakefields värdering är baserad på aktuella hyreskontrakt och en vakansgrad om 0%. Hyresnivån beräknas stiga med inflationen som i värderingen är satt till 4,4 % (1,6). Hyresgästerna ansvarar för samtliga underhållskostnader och ägaren endast för administrationskostnader. Administrationskostnaderna är beräknade utifrån en schablon per kvm och förväntas i värderingen att stiga med inflationen. För mer information om kvantitativ data se tabellen nedan. Värderingen kommer fram till ett marknadspris om 43 500 KEUR (42 900), motsvarande 484 082 tkr (438 734) per 2022-12-31. Cushman Wakefield har lagt in ett värdeintervall på +/- 4 300 KEUR. Förändringen om 45 348 tkr (19 167) i fastighetsbeståndets värde under 2022 består av förändring i verkligt värde om 6 677 tkr (11 250), valutakurseffekter om 38 670 tkr (7 917), hänförliga till förändringen i EUR-kursen, nyanskaffningar om 0 tkr (0) och utrangeringar om 0 tkr (0).

Kvantitativ data i värderingar av förvaltningsfastigheter	Finland	
	2022-12-31	2021-12-31
Förväntad hyra kommande första året	35 433	29 985
Förväntad hyra inkl fastighetsskatt och service kommande första året	.	.
Driftskostnader exkl förbättringar kommande första året **	-256	-225
Förväntad hyresutveckling, %	4,4	1,6
Förväntad kostnadsutveckling, %	4,4	1,6
Strukturell vakansgrad, %	0	0
Initial vakansgrad, %	0	0
Initial avkastning, %	7,3	6,8
Utgående avkastning, %	7,0	6,8
Diskonteringsränta, %	9,2	8,4
Exitpris	579 990	533 681
Marknadsvärde fastighet	484 082	438 734

¹⁾ Hyresgästen ska som en tillkommande hyra betala 25% av EBITDA överstigande 750 KEUR motsvarande 8 346 tkr (7 670).

***) Avser administrationskostnader, då hyresgästen själv står för driftskostnader.

Känslighetsanalys värdering av förvaltningsfastigheter Finland	2022-12-31	2021-12-31
Marknadsvärdet vid en ökning i diskonteringsräntan med 0,5%	466 109	420 949
Marknadsvärdet vid en minskning i diskonteringsräntan med 0,5%	503 055	457 592
Marknadsvärdet vid en ökning av Utgående avkastning 0,5%	471 762	426 912
Marknadsvärdet vid en minskning av Utgående avkastning 0,5%	498 292	452 428

Nordlys bedömer dessutom att riskerna i värderingarna är förändringar i vakansgraden och hyresnivån. I Finland finns det dock endast två hyresgäster där kontrakten sträcker sig till 2025 resp 2035.

Not 33 Principer och rutiner för kapitalförvaltning

Koncernens mål med kapitalförvaltningen är:

- * att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta verksamheten och
- * att ge en lämplig avkastning till aktieägarna

Koncernen övervakar kapital på basis av det redovisade värdet för eget kapital plus likvida medel såsom de redovisats i rapporten över finansiell ställning.

Ledningen bedömer koncernens kapitalbehov i syfte att upprätthålla en effektiv övergripande finansieringsstruktur. Koncernen hanterar kapitalstrukturen och gör justeringar i den vid ändrade ekonomiska förhållanden och med avseende på de underliggande tillgångarnas riskegenskaper. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen justera beloppet för utdelning till aktieägarna, betala tillbaka kapital till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

De belopp som förvaltas som kapital av koncernen för innevarande rapportperioder sammanfattas enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Totalt eget kapital	144 804	119 148
Likvida medel	3 135	1 177
Kapital	147 939	120 325
Totalt eget kapital	144 804	119 148
Upplåning	328 827	312 795
Total finansiering	473 631	431 943
Kapitaltäckningsgrad	0,31	0,28

Not 34 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Förändring i Koncernens skuld som är hänförliga till finansieringsverksamheten kan klassificeras enligt nedan:

	Koncernen		Moderföretaget	
	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder
2022-01-01	42 350	263 343	42 350	-
<i>Kassaflödespåverkande</i>				
Återbetalning/Amortering	-	-9 037	-	-
Inbetalning	1 274	-	1 274	-
<i>Ej kassaflödespåverkande</i>				
Valutaomvärdering	97	22 789	97	-
Kapitaliserad ränta	519	-	519	-
2022-12-31	44 240	277 095	44 240	-
2021-01-01	41 752	268 504	41 752	-
<i>Kassaflödespåverkande</i>				
Återbetalning/Amortering	-	-10 145	-	-
Inbetalning	265	-	265	-
<i>Ej kassaflödespåverkande</i>				
Valutaomvärdering	10	4 984	10	-
Kapitaliserad ränta	323	-	323	-
2021-12-31	42 350	263 343	42 350	-

Not 35 Godkännande av finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter för den rapportperiod som slutade den 31 december 2022 (inklusive jämförelsetal) godkändes av styrelsen den 28 april 2023.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jens Heimbürger
Styrelseordförande

Michael Eide
Styrelseledamot

Ib Henrik Rönje
Styrelseledamot

Thue Stagsted
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB
Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

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."

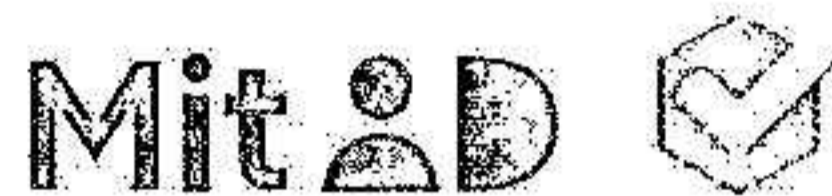
Michael Eide

Styrelseledamot

Serienummer: 1a84da61-1260-4b2a-8759-0e7cea5e6192

IP: 213.32.xxx.xxx

2023-04-28 08:56:15 UTC



Ib Henrik Rønje

Styrelseledamot

Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876

IP: 95.166.xxx.xxx

2023-04-28 09:22:19 UTC



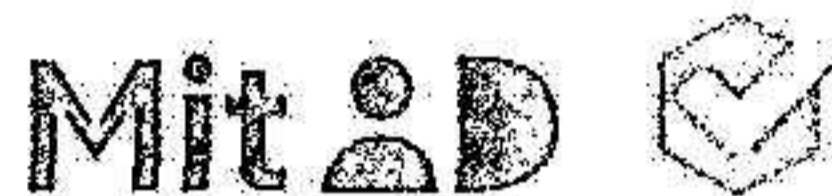
Thue Stagsted

VD

Serienummer: 98a13a1c-e547-402c-8870-c3886a69d26c

IP: 93.163.xxx.xxx

2023-04-28 09:24:37 UTC



Jens Heimburger

Styrelseordförande

Serienummer: c8971979-296f-46be-873e-173d7290ed8e

IP: 90.15.xxx.xxx

2023-04-28 10:08:57 UTC



STEFAN SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19671220xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2023-04-28 10:54:54 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023060207967

Penneo dokumentnyckel: QL30F-70U80-3EHAU-00ID2-3518E-JEBIF

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Nordlys AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 4 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Köpenhamn 4 maj 2023



Thue Stagsted



Building a better
working world

2023081601503

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordlys AB (publ), org.nr 556712-8938

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordlys AB (publ) för år 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 samt rapport över totalresultat och balansräkningen för koncernen.

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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 maj 2022 med modifierade uttalanden avseende erhållna revisionsbevis för lån från ägare i *Rapport om årsredovisningen*.

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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 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 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. Risken 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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 Nordlys 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 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



Building a better
working world

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

du

VP, THUE STAGSTED

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."

STEFAN SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19671220xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2023-04-28 10:55:53 UTC



2023081601504

Penneo dokumentnyckel: VKH2Y-JA2QX-14CDA-PGD7G-U718V-FJTCV

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>