


ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
2022-01-01 - 2022-12-31
för
Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

| Årsredovisningen omfattar: | Sida |
|---|------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Koncernens resultaträkning | 4 |
| Koncernens balansräkning | 5 |
| Förändringar i koncernens eget kapital | 7 |
| Koncernens kassaflödesanalys | 8 |
| Moderbolagets resultaträkning | 9 |
| Moderbolagets balansräkning | 10 |
| Förändringar i moderbolagets eget kapital | 12 |
| Moderbolagets kassaflödesanalys | 13 |
| Tilläggsupplysningar | 14 |

Undertecknad likvidator intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat och balansräkningen fastställts på årsstämma den **30/6** 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den **27/7** 2023


Niklas Alvestrand Körling
Likvidator

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR NORDIC TOWER PROPERTIES AB I LIKVIDATION

Styrelsen och verkställande direktören för Nordic Tower Properties AB i likvidation avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Nordic Tower Properties AB är ett dotterbolag (99 %) till Nordic Properties S.à.r.l, org nr B187 372 med säte i Luxemburg, och ingår i den koncern som har Partner Group Access 634 L.P med säte i Edinburgh som moderbolag. Niam AB, org nr 556339-0789 äger 1 % av bolaget. Nordic Tower Properties AB har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har två helägda dotterbolag. Dotterbolagen är svenska aktiebolag:

- Nordic Tower East Holding AB, org. nr 556715-4462
- Nordic Tower Retail Holding Finland AB, org. nr 556698-1345

Båda dotterbolagen har sitt säte i Stockholm.

Koncernen administreras av NIAM AB och Amblin AB. Varken moderbolaget eller koncernen har någon anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

Fonden har utsett Niam AB som dess AIF-förvaltare (Alternative Investment Fund) baserat på kraven i AIFMD (Alternative Investment Fund Manager Directive).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har totalt 25 av koncernens fastigheter i Finland avyttrats. Samtliga av koncernens fastigheter är nu avyttrade.

Under året har bolagets indirekt ägda dotterbolag Esmero Property Oy AB, Santana Holding Oy AB och Avora Holding Oy AB likviderats.

Under året har beslut fattats om att bolagets indirekt ägda dotterbolag Nordic Tower East Holding Oy ska likvideras.

Rysslands invasion av Ukraina och Covid-19-pandemin har ej väsentligt påverkat bolagets verksamhet, ställning och resultat under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har beslut fattats om att bolaget och dess dotterbolag ska likvideras.

Nordic Tower Properties AB i likvidation

556965-5060

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|-------|--------|--------|--------|
| <i>Resultaträkning i kEUR</i> | | | | |
| Nettoomsättning | 1 680 | 5 693 | 6 666 | 10 798 |
| Förvaltningsresultat | 3 675 | -3 614 | -3 200 | -3 486 |
| <i>Balansräkning i kEUR</i> | | | | |
| Eget kapital | 2 414 | 1 882 | 2 830 | 1 707 |
| Balansomslutning | 6 526 | 42 977 | 48 985 | 58 968 |
| Soliditet | 37,0% | 4,4% | 5,8% | 2,9% |

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

Beslut har tagits om att likvidera bolaget och dess dotterbolag och förutsätts ej fortsätta bedriva någon verksamhet.

Förslag till vinstdisposition**Moderbolaget**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

| | |
|---|-------------------------|
| Balanserade vinstmedel från föregående år | 1 875 173 |
| Erhållna aktieägartillskott | 960 000 |
| Årets resultat | -427 605 |
| | <u><u>2 407 568</u></u> |

Styrelsen föreslår att

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| till aktieägarna utdelas | 15 621 |
| i ny räkning balanseras | <u>2 391 947</u> |
| | <u><u>2 407 568</u></u> |

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning**Motivering**

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsnormer för koncerner). Bolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande.

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 0,6 % av bolagets eget kapital och 0,6 % av koncernens eget kapital. Koncernens soliditet uppgick till 37 % för 2022. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Värdering till verkligt värde

Inga tillgångar eller skulder i Bolaget har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen.

Koncernens samt företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändring i eget kapital samt kassaflödesanalyser och tilläggsupplysningar. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kEUR.

2023072802197

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

2023072802198

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i kEUR

| | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Fastighetsförvaltning | | | |
| Hyresintäkter | 3 | 1 680 | 5 693 |
| Fastighetskostnader | 4 | -2 451 | -5 240 |
| Driftnetto | | -771 | 453 |
| Central administration | 4, 5 | -1 007 | -1 094 |
| Rörelseresultat | | -1 778 | -641 |
| Finansiella intäkter | 6 | 7 537 | 9 |
| Finansiella kostnader | 7 | -2 084 | -2 982 |
| Förvaltningsresultat | | 3 675 | -3 614 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 8 | -4 103 | -1 414 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 10 | - | -7 257 |
| Värdeförändring finansiella instrument | | - | - |
| Resultat före skatt | | -428 | -12 285 |
| Inkomstskatter | 9 | - | - |
| ÅRETS RESULTAT | | -428 | -12 285 |
| Resultat hänförligt till | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | -428 | -12 285 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i kEUR

| | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Årets resultat | | -428 | -12 285 |
| ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN | | | |
| Omräkning av utländska verksamheter | | - | - |
| Ackumulerade kursdifferenser återförda till resultatet | | - | - |
| Summa övrigt totalresultat | | 0 | 0 |
| Övrigt totalresultat hänförligt till | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | - | - |
| ÅRETS TOTALRESULTAT | | -428 | -12 285 |

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

KONCERNENS

BALANSRÄKNING

Belopp i kEUR

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|--------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 10 | - | 23 380 |
| Inventarier | 11 | - | 5 |
| Summa anläggningstillgångar | | 0 | 23 385 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 12 | 1 | 42 |
| Fordringar hos koncernföretag | | - | 9 369 |
| Övriga fordringar | | 97 | 138 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 216 | 585 |
| Likvida medel | 13 | 6 212 | 9 458 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 526 | 19 592 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 526 | 42 977 |

2023072802199

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kEUR

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------|--------------|---------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 6 | 6 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 47 469 | 46 509 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | -45 061 | -44 633 |
| Summa eget kapital | | 2 414 | 1 882 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga avsättningar | 14 | - | 7 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 7 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| | 17, 18 | | |
| Räntebärande skulder | 15 | 3 157 | 35 198 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | - | 123 |
| Leverantörsskulder | | 54 | 235 |
| Övriga skulder till koncernföretag | | 438 | 4 613 |
| Övriga kortfristiga skulder | | - | 63 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 463 | 856 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 112 | 41 088 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 526 | 42 977 |

2023072802200

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i kEUR

| | Aktiekapital | Övrigt till- skjutet kapital | Valuta- omräknings- reserv | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | Totalt eget kapital |
|---|--------------|---------------------------------|----------------------------------|--|------------------------|
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 6 | 35 172 | - | -32 348 | 2 830 |
| Erhållet aktieägartillskott | | 11 337 | | | 11 337 |
| Årets resultat | | | | -12 285 | -12 285 |
| Övrigt totalresultat | | | - | | - |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 6 | 46 509 | 0 | -44 633 | 1 882 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 6 | 46 509 | 0 | -44 633 | 1 882 |
| Erhållet aktieägartillskott | | 960 | | | 960 |
| Årets resultat | | | | -428 | -428 |
| Övrigt totalresultat | | | - | | - |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 6 | 47 469 | 0 | -45 061 | 2 414 |

2023072802201

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kEUR

2022-01-01

2021-01-01

2022-12-31

2021-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat

-1 778

-641

-1 778

-641

Erhållen ränta

7

9

Betald ränta

-1 932

-85

Betald inkomstskatt

-

-

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-3 703

-717

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar

444

-298

Förändring av rörelseskulder

-4 497

-1 533

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-7 756

-2 548

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheter

-

63

Försäljning av fastigheter

19 282

3 886

Kassaflöde från investeringsverksamheten

19 282

3 949

Finansieringsverksamheten

20

Amortering av räntebärande skulder

-14 620

-3 780

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-14 620

-3 780

Årets kassaflöde

-3 094

-2 379

Likvida medel vid årets början

9 458

11 883

Kursdifferens i likvida medel

-152

-46

Likvida medel vid årets slut

6 212

9 458

2023072802202

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

2023072802203

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i kEUR

| | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter och kostnader | | | |
| Administrationskostnader | 4 | -233 | -243 |
| Rörelseresultat | | -233 | -243 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 21 | -136 | -11 965 |
| Finansiella intäkter | 6 | 83 | - |
| Finansiella kostnader | 7 | -141 | -49 |
| Resultat efter finansiella poster | | -427 | -12 257 |
| ÅRETS RESULTAT | | -427 | -12 257 |

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i kEUR

| | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|----------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| Årets resultat | | -427 | -12 257 |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| ÅRETS TOTALRESULTAT | | -427 | -12 257 |

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

MODERBOLAGETS

BALANSRÄKNING

Belopp i kEUR

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|--------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 22 | 4 368 | 3 544 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 4 368 | 3 544 |
| Summa anläggningstillgångar | | 4 368 | 3 544 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | - | 9 894 |
| Övriga fordringar | | - | 100 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 24 | 26 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 24 | 10 020 |
| Kassa och bank | 13 | 2 196 | 1 939 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 220 | 11 959 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 588 | 15 503 |

2023072802204

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

Belopp i kEUR

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|--------------|---------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 6 | 6 |
| Summa bundet eget kapital | | 6 | 6 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 835 | 14 132 |
| Årets resultat | | -427 | -12 257 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 408 | 1 875 |
| Summa eget kapital | | 2 414 | 1 881 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | | - | 11 600 |
| Summa långfristiga skulder | 16 | 0 | 11 600 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 1 | 30 |
| Skulder till koncernföretag | | 4 110 | 1 963 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 63 | 29 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 174 | 2 022 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 588 | 15 503 |

2023072802205

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i kEUR

| | Aktiekapital | Balanserat resultat inkl årets resultat | Totalt eget kapital |
|---|--------------|--|---------------------|
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 6 | 2 795 | 2 801 |
| Erhållet aktieägartillskott | | 11 337 | 11 337 |
| Årets resultat | | -12 257 | -12 257 |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 6 | 1 875 | 1 881 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 6 | 1 875 | 1 881 |
| Erhållet aktieägartillskott | | 960 | 960 |
| Årets resultat | | -427 | -427 |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 6 | 2 408 | 2 414 |

2023072802206

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kEUR

2022-01-01

2021-01-01

2022-12-31

2021-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat

-233

-243

Erhållen ränta

1

-1

Erlagd ränta

-3

-3

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-235

-247

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar

-

-20

Förändring av rörelseskulder

492

-

Kassaflöde från den löpande verksamheten

257

-267

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

20

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

0

Årets kassaflöde

257

-267

Likvida medel vid årets början

1 939

2 206

Likvida medel vid årets slut

2 196

1 939

2023072802207

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Nordic Tower Properties AB i likvidation, org nr 556965-5060, med säte i Stockholm utgör det svenska moderbolaget i koncernen Nordic Tower Properties. Nordic Tower Properties AB är dotterbolag till Nordic Properties S.á.r.l.

Syftet med bolagets verksamhet är att (i) förvärva, förvalta samt avyttra fastigheter i Sverige och Finland och (ii) införliva ägarens avkastningskrav och (iii) medverka i verksamheten med aktivt ägandeskap, hyresfrågor, finansiering och försäljning eller annat utnyttjande av fastighetsportföljerna.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är euro som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i annan valuta än euro omräknas till euro enligt dagskurs. Monetära tillgångar och skulder i annan valuta än euro omräknas till balansdagens kurs. Omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen. Icke-monetära tillgångar och skulder omräknas till historisk kurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder i annan valuta än euro som redovisas till verkligt värde omräknas till kursen vid fastställandet av verkligt värde.

Nordic Tower Properties AB i likvidation

556965-5060

Omräkning av utländska dotterbolag

Tillgångar och skulder i utländska dotterföretag (inklusive eventuell goodwill och verkligt värde justering vid konsolidering) omräknas till balansdagskurs. Resultaträkningen från utländska verksamheter omräknas till årets genomsnittskurs. Omräkningsdifferenser redovisas som en egen del i eget kapital.

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande påverka koncernens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Fortlevnadsprincip

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om koncernens fortlevnad. Ledningen känner inte till några väsentliga osäkerheter rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot koncernens fortlevnad. Redovisningsprinciperna har konsekvent använts i de bolag som ingår i koncernens finansiella rapporter.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser.

Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Klassificering av förvärv och goodwill

Koncernen förvärvar dotterföretag som äger fastigheter. I samband med förvärvet görs bedömning om förvärvet avser en rörelse. Ett rörelseförvärv föreligger när en verksamhet med personal i tillägg till fastigheten förvärvas. Bedömningen baseras på till vilken del väsentliga processer förvärvats och särskilt till förekomst av tillhörande tjänster (t ex underhåll, renhållning, säkerhet, redovisning etc) inkluderande förekomsten av personal. Väsentligheten av dessa tillhörande tjänster bedöms utifrån klagöranden i IAS 40. Om förvärvet av dotterbolaget inte utgör ett rörelseförvärv sker konsolideringen som ett förvärv av en grupp tillgångar och skulder (förvärv av tillgångar). Förvärvskostnaderna vid förvärv av tillgångar fördelas på förvärvade tillgångar och skulder baserat på deras relativa maknadsvärde. Ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas.

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

2023072802210

MREC/Joint operations

Mutual real estate bolag i Finland, där koncernens ägande är mindre än 100% betraktas som joint operations i enlighet med IFRS 11 Joint Arrangements. Koncernen inkluderar tillgångar och skulder i relation till innehavet i joint operations, inklusive sin andel av eventuella tillgångar och skulder som ägs gemensamt. Därutöver inkluderar koncernen intäkter och kostnader i relation till innehavet i joint operations, inklusive sin andel av eventuella intäkter och kostnader som ägs gemensamt. Denna konsolideringsmetoden tillämpas för alla joint operations av denna typ. Koncernen har inga joint ventures.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna mellanhavanden och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i denna enhet. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Närstående

Närstående utgörs av alla dotterbolag i en koncern, inklusive dess ledningspersoner och deras närmsta familjer, och varje part som har möjlighet påverka, eller kan påverka bolaget och har äganderätten, kontrollen eller har gemensam kontroll över bolaget, eller någon part som har möjlighet att avsevärt påverka ledningen och/eller andra operativa strategier hos annan part i den mån detta kan resultera i att en marknadsmässig transaktion ej uppnås.

Verkligt värde värdering

Verkligt värde är det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en "normal" transaktion mellan marknadsaktörer vid tillfället då värdering görs. Värdering till verkligt värde är baserat på antagandet att den marknad som avses är den primära marknad som tillgången eller skulden handlas på. Om en sådan marknad inte finns ska i stället den mest förmånliga marknaden användas.

En annan förutsättning är att verkligt värde är marknadsbaserat och inte företagsbaserat, det vill säga de antaganden som används vid värdering ska vara de antaganden marknadsaktörerna skulle göra och inte det enskilda företagets bedömning.

För exempelvis icke-finansiella tillgångar innebär detta att det enskilda företagets syfte med innehavet inte beaktas utan att det är de antaganden bland marknadsaktörer som maximerar högst värde för det tilltänkta användningsområdet (highest and best use) som ska användas.

Koncernen använder värderingstekniker som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna och där tillräckliga uppgifter finns tillgängliga för att mäta verkligt värde, maximera användningen av relevanta observerbara data och minimera användningen av icke observerbara indata.

Nivå 1

Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2

Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3

Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Nordic Tower Properties AB i likvidation

556965-5060

2023072802211

Intäkter

Intäkter redovisas i den mån det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla koncernen och intäkterna kan mätas på ett tillförlitligt sätt, oavsett när betalningen görs. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, med hänsyn tagen till avtalsenliga betalningsvillkor och exklusive skatter och avgifter.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 har ersatt samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäktsredovisning. Modellen bygger på principen att intäkter ska redovisas när en vara eller tjänst har överförts till kund, d.v.s när kunden erhållit kontroll över varan eller tjänsten, vilket kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som bolaget förväntar sig bli ersatt i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna. IFRS 15 började träda i kraft den 1 januari 2018. Standarden tillämpas av koncernen och moderbolaget från och med den 1 januari 2018. Huvudregeln i IFRS 15 innebär att bolaget redovisar intäkter för att återspegla när intäkten uppfyller åtagandet att leverera varor och tjänster till kunden.

Grundprincipen innebär en femstegsmodell för intäktsredovisning:

1. Identifiera kontrakt
2. Identifiera kontraktens prestationsåtaganden
3. Fastställ transaktionspriset
4. Fördela transaktionspriset på olika prestationsåtaganden
5. Redovisa intäkter när företaget uppfyller prestationsåtaganden

Niam tillämpar huvudsakligen IFRS 15 inom nedanstående områden:

Följaktligen medför IFRS 15 inte någon väsentlig påverkan på koncernens resultat- och balansräkning.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktperioden.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett annat tillfälle.

Ersättning till anställda och styrelse

Inga arvoden har utgått till styrelsen under räkenskapsåret eller föregående räkenskapsår.

Rörelsekostnader

Rörelsekostnader redovisas när de uppstår.

Nordic Tower Properties AB i likvidation

556965-5060

Vidaredebitering på hyresgäst

Intäkter som uppstår på grund av att kostnader vidarefaktureras till hyresgäster intäktsförs i den period när kompensation uppfyller kriterierna för intäktsredovisning.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader avser ränta på lån och beräknas utifrån effektivräntemetod (med avdrag för kapitaliserad ränta), ränteintäkter, utdelningar, omräkningsdifferenser och resultat från hedgeinstrument som redovisas i resultaträkningen.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser med beaktande av effektivräntan på tillgången.

Utdelningsintäkt redovisas den dag då rätten att erhålla betalning fastställts.

Lånekostnader aktiveras och skrivs av över lånets livslängd.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: För temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas, förutsatt att en legal rätt föreligger att kvitta aktuella skattefordringar mot aktuella skatteskulder samt att de är relaterade till samma skattesubjekt och samma beskattningsland.

2023072802212

Nordic Tower Properties AB i likvidation

556965-5060

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde enligt IFRS 13. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som koncernen, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Ytterligare information redovisas i Not 10 Förvaltningsfastigheter.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

2023072802213

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 innehåller nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar. Avgörande för hur värdering ska ske baseras dels på företagets syfte med att inneha tillgången, dels det finansiella instrumentets kontraktssenliga kassaflöde. Ändrade principer för reserveringar av kreditförluster införs, den tidigare modellen som baserades på inträffade förluster ersätts av en modell som tar sin utgångspunkt i förväntade kreditförluster (ECL-expected credit loss). Den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars syfte är att inneha finansiella tillgångar för att erhålla deras kontraktssenliga kassaflöde. Denna kategori inkluderar kundfordringar samt andra fordringar. Dessa fordringar värderas generellt till verkligt värde vilket vanligtvis motsvarar priset vid anskaffningstillfället. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång tas bort från fondens konsoliderade balansräkning när rättigheterna att erhålla kassaflöden från tillgången har löpt ut.

IFRS 9 innehåller en ny nedskrivningsmodell som tar sin utgångspunkt i förändring i kreditrisken hos de finansiella tillgångarna. Standarden innehåller förenklingsregler för kundfordringar och kontraktstillgångar samt leasingfordringar. Förenklingsregeln innebär att istället för att göra en bedömning om kreditrisken har ökat sedan det första redovisningstillfället kan bolaget direkt redovisa en reserv som motsvarar förväntade kreditförluster under hela löptiden.

Finansiell rapportering närmar sig en framtidsinriktad kreditriskhantering och innebär att en modell krävs för att mäta kreditrisker för alla finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde. Förväntade kreditförluster baseras på skillnaden mellan de kontraktssenliga kassaflöden som förfallit och samtliga kassaflöden som koncernen förväntas erhålla.

ECL-matris

För att beräkna ECL för kundfordringar använder koncernen vanligtvis ECL-analysmatrisen och det förenklade tillvägagångssättet som överensstämmer med IFRS 9 och beräknar därmed nedskrivningar som förväntad kreditförlust under livslängden. Beräkningen av ECL baseras på antagandet att hela portföljen av dotterbolag bedöms ha liknande kreditrisker samt liknande leasingavtal och kontroll av kreditförsäkring. Beräkningen är baserad på de historiska händelserna (procentsats) för en tidigare period (föregående år) och en analys av kreditförluster under perioden samt implementera bedömningen i den aktuella fordringsstrukturen. Historiskt sett har koncernens kreditförluster bakåt i tiden (år 2016-2019) inte varit omfattande och därför har koncernen valt att inte använda sig av ECL-matrisen för att beräkna förväntade kreditförluster.

Koncernen betraktar en finansiell tillgång som osäker när fordran är förfallen 90 dagar eller mer. I vissa fall kan koncernen även betrakta en finansiell tillgång som osäker om intern eller extern information indikerar att det är osannolikt att koncernen kommer att erhålla betalning fullt ut. En finansiell tillgång skrivs ned när det inte finns någon rimlig förväntan att erhålla betalning.

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060**Rörelseförvärv**

Inköpspriset för det förvärvade dotterföretaget allokeras till de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras uppskattade verkliga värden vid förvärvstidpunkten enligt de värderingskrav som anges i IFRS 3 gällande företagsförvärv. Anskaffningskostnaden i en rörelseförvärv inkluderar direkta och indirekta anskaffningskostnader. Förvärvsrelaterade kostnader såsom juridisk rådgivning, redovisning, värderingar och andra konsultkostnader, kostnadsförs enligt IFRS 3 i den period då kostnaderna uppstår och tjänsterna erhålls.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut är kortfristiga investeringar med hög likviditet som är snabbt omsättningsbara till kassamedel och som är utsatta för en obetydlig risk för värdeförändring.

Eget kapital*Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 10 000 st varav 9 900 A-aktier och 100 B-aktier. Kvotvärdet för aktierna är 0,65 EUR.

Övrigt tillskjutet kapital

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

Valutaomräkningsreserv

I posten ingår valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserade vinstmedel motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reserver samt utdelningar.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Nordic Tower Properties AB i likvidation

556965-5060

2023072802216

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Räntebärande lån redovisas som kortfristigt om lånet förfaller till betalning eller till den del det amorteras inom ett år.

Övriga skulder

Övriga skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Förutbetalda intäkter

Förutbetalda intäkter avser intäkter som avser framtida perioder där betalning erhållits i förskott och där intäkten ännu ej uppfyller kriterierna för att redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella instrument. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av två undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt låne- och kundfordringar. Kategorin finansiella skulder består av en undergrupp: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Koncernen använder derivatinstrument för att säkra sin exponering mot valuta- och ränterisker som härrör från operationella och finansiella aktiviteter samt investeringsverksamheten. I enlighet med koncernens finanspolicy innehas eller utfärdas ej derivatinstrument för handelsändamål.

Nordic Tower Properties AB i likvidation

556965-5060

Mervärdesskatt

Intäkter, kostnader och tillgångar redovisas netto efter avdrag för mervärdesskatt, utom:

- då mervärdesskatten har uppkommit vid ett köp av varor eller tjänster som inte kan återvinnas från skattemyndigheten, varvid mervärdesskatt redovisas som en del av utgiften för förvärvet av tillgången eller som en del av kostnadsposten som är tillämpligt; och
- fordringar och skulder som redovisas med beloppet av mervärdesskatt inkluderat.

Nettobeloppet av fordringar och skulder avseende mervärdesskatt ingår bland övriga kortfristiga fordringar eller övriga skulder i balansräkningen.

Nordic Tower Properties AB, och de två helägda dotterbolagen, Nordic Tower East Holding AB och Nordic Tower Retail Holding Finland AB samt dotterdotterföretaget Nordic Tower East AB är inte registrerade till mervärdesskatt, varvid mervärdesskatten redovisas som en del av kostnaden för inköpet.

Ställda säkerheter

Om en fastighet eller del av en fastighet har ställts som säkerhet, till exempel till ett kreditinstitut som säkerhet för ett lån, redovisas summan av in-teckningen som ställd säkerhet.

Pantsatta andelar i direktägda dotterbolag redovisas i koncernen till koncernmässigt värde för andelarna.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från händelser som har ägt rum och när deras förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen 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 i förhållande till IFRS.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Nordic Tower Properties AB i likvidation

556965-5060

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas till anskaffningspris. Finansiella tillgångar som är anskaffade för kortfristigt innehav redovisas enligt lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Eget kapital*Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Ställda säkerheter

Pantsatta andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget till bokfört värde för andelarna.

2023072802218

Nordic Tower Properties AB i likvidation

556965-5060

2023072802219

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i Not 10 Förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Koncernen redovisar uppskjutna skattefordringar utifrån ledningens uppskattningar om framtida skattemässiga överskott påverkade av de skatteregler som gäller i de jurisdiktioner bolaget bedriver verksamhet i. Utfallet kan dock skilja sig åt beroende av förändrade skatteregler och affärsklimat.

Not 3 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

| | Koncernen | |
|--|-----------|--------------|
| | 2022 | 2021 |
| Avtalade hyresintäkter inom ett år | - | 3 477 |
| Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år | - | 3 846 |
| Avtalade hyresintäkter senare än fem år | - | 66 |
| Summa | 0 | 7 389 |

Nordic Tower Properties AB i likvidation

556965-5060

Not 4 Fastighets- och administrationskostnader

| Fastighetskostnader | Koncernen | |
|------------------------------|-----------|--------|
| | 2022 | 2021 |
| Drift | -1 258 | -2 453 |
| Underhåll | -448 | -821 |
| Fastighetsskatt | -218 | -568 |
| Försäkringspremier | -28 | -77 |
| Fastighetsförvaltning | -262 | -730 |
| Övriga fastighetsomkostnader | -237 | -591 |

| | | |
|--------------|---------------|---------------|
| Summa | -2 451 | -5 240 |
|--------------|---------------|---------------|

| Centraladministration | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------------|---------------|---------------|--------------|-------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Förvaltningsarvoden | -430 | -524 | -101 | -101 |
| Revisionskostnader | -245 | -211 | -103 | -103 |
| Uthyrningsprovision | -68 | -231 | - | - |
| Konsult- och övriga kostnader | -264 | -117 | -29 | -28 |
| Försäkringspremier | - | -11 | - | -11 |
| Summa | -1 007 | -1 094 | -233 | -243 |

Not 5 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|------------|------------|--------------|------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ernst & Young AB | | | | |
| revisionsuppdrag | 153 | 160 | 71 | 58 |
| revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | - | - | - | - |
| skatterådgivning | 70 | 21 | 10 | 15 |
| övriga uppdrag | 22 | 30 | 22 | 30 |
| Summa | 245 | 211 | 103 | 103 |

Not 6 Finansiella intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------------|--------------|----------|--------------|----------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ränteintäkter | 6 | 9 | 1 | - |
| Ränteintäkter, koncernföretag | 82 | - | 82 | - |
| Nedskrivning aktieägarlån | 7 449 | - | - | - |
| Summa | 7 537 | 9 | 83 | 0 |

2023072802220

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

Not 7 Finansiella kostnader

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|---------------|---------------|--------------|------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Räntekostnader | -8 | -31 | - | - |
| Räntekostnader, koncernföretag | -1 930 | -2 897 | - | - |
| Bankkostnader | -7 | -6 | -4 | -3 |
| Valutakursdifferenser | -138 | -46 | -137 | -46 |
| Avskrivning av räntesäkringsinstrument | - | - | - | - |
| Övriga finansiella kostnader | -1 | -2 | - | - |
| Summa | -2 084 | -2 982 | -141 | -49 |

Not 8 Resultat vid fastighetsförsäljningar

| | Koncernen | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| Försäljningsintäkter | 19 961 | 4 239 |
| Bokfört värde sålda fastigheter | -23 385 | -5 300 |
| Försäljningskostnader | -679 | -353 |
| Summa | -4 103 | -1 414 |

2023072802221

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

Not 9 Skatt på årets resultat

| | Koncernen | |
|--------------------------------|-----------|----------|
| | 2022 | 2021 |
| Aktuell skatt | | |
| - skatt på årets resultat | - | - |
| Uppskjuten skatt | | |
| - avseende finansiella derivat | - | - |
| Summa | 0 | 0 |

Avstämning av redovisad skatt

| | Koncernen | |
|---|-----------|----------|
| | 2022 | 2021 |
| Resultat före skatt | -428 | -12 285 |
| Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%) | 88 | 2 531 |
| Värdeförändring fastighet | -348 | 199 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -310 | -3 255 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 1 407 | 4 234 |
| Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag | -851 | -3 636 |
| Effekt av utländsk skattesats | 14 | -73 |
| Redovisad effektiv skatt | 0 | 0 |

Moderbolaget

| | Moderbolaget | |
|---|--------------|----------|
| | 2022 | 2021 |
| Resultat före skatt | -427 | -12 257 |
| Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%) | 88 | 2 525 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet | -30 | -2 468 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla som ej ingår i resultatet | 17 | - |
| Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag | -75 | -57 |
| Redovisad effektiv skatt | 0 | 0 |

Not 10 Förvaltningsfastigheter

| | Koncernen | |
|-----------------------------|------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående verkligt värde | 23 380 | 36 000 |
| Investeringar i fastigheter | - | -63 |
| Försäljning av fastigheter | -23 380 | -5 300 |
| Värdeförändringar | - | -7 257 |
| Valutakurseffekter | - | - |
| Summa | 0 | 23 380 |

2023072802222

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

Not 11 Inventarier

| | Koncernen | |
|---|------------|------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 14 | 14 |
| Försäljningar/utrangeringar | -5 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 | 14 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -9 | -9 |
| Årets avskrivningar enligt plan | - | - |
| Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -9 | -9 |
| Utgående planenligt restvärde | 0 | 5 |

Not 12 Kundfordringar

| | Koncernen | |
|--|------------|------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Åldersfördelade kundfordringar | | |
| <i>Antal dagar sedan fakturan utfärdades</i> | | |
| 0 - 30 dagar | 1 | 11 |
| 31 - 60 dagar | - | - |
| 61 - 90 dagar | - | - |
| 91 dagar + | - | 31 |
| Summa kundfordringar | 1 | 42 |

Not 13 Likvida medel

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Kassa och bank | 6 212 | 9 234 | 2 196 | 1 939 |
| Spärrade konton | - | 224 | - | - |
| Summa | 6 212 | 9 458 | 2 196 | 1 939 |

Kontanta medel på spärrade konton består till stor del av kassareserv för amortering av portföljlån. Inga spärrade medel finns i moderföretaget.

Not 14 Övriga avsättningar

| | Koncernen | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Avsättning skatter | - | - |
| Övriga avsättningar | - | 7 |
| Summa | 0 | 7 |
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående saldo | 7 | 7 |
| Nya avsättningar | - | - |
| Återfört outnyttjat belopp | -7 | - |
| Utgående redovisat värde | 0 | 7 |

2023072802223

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

Not 15 Räntebärande skulder

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Långfristiga skulder till koncernföretag | - | - | - | 11 600 |
| Summa långfristiga skulder | 0 | 0 | 0 | 11 600 |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | 3 120 | 34 830 | - | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 37 | 368 | - | - |
| Summa kortfristiga skulder | 3 157 | 35 198 | 0 | 0 |
| Periodiserade lånekostnader | - | - | - | - |
| Summa | 3 157 | 35 198 | 0 | 11 600 |

| | Effektiv ränta (%) | Förfallotidpunkt | 2022-12-31 |
|-----------------------------------|--------------------|------------------|--------------|
| Kortfristiga skulder | | | |
| Aktieägarlån | 8,0% | 2022 | 3 157 |
| Summa kortfristiga skulder | | | 3 157 |

Totala räntebärande lån och skulder **3 157**

Not 16 Långfristiga skulder fördelade på förfallotidpunkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|------------|------------|--------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen | - | - | - | 11 600 |
| Skulder som förfaller till betalning senare än fem | - | - | - | - |
| Summa långfristiga skulder | 0 | 0 | 0 | 11 600 |
| Periodiserade lånekostnader | 0 | - | - | - |
| Summa | 0 | 0 | 0 | 11 600 |

Nordic Tower Properties AB i likvidation

556965-5060

Not 17 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är utsatt för finansiella och operativa risker. För att kontrollera och undvika dessa risker följs riktlinjerna i koncernens finanspolicy och koncernens riskhanteringspolicy. De huvudsakliga risker som identifieras av koncernen beskrivs nedan.

Capital Management

Koncernen förvaltar kapital för att säkerställa att verksamheten kommer att kunna fortsätta enligt fortlevnadsprincipen och samtidigt maximera avkastningen till ägarna. Ledningen följer i tillämpliga fall koncernens belåningsgrad (LTV), räntetäckningsgrad (ICR) löpande, vilken beräknas på antingen bolagsnivå eller portföljnivå för att se till att dessa bankkrav efterlevs.

Valutaexponering

Valutaexponering definieras som risken av effekter av ändrade valutakurser vilka kan orsaka negativa resultat för koncernen. I enlighet med koncernens policy sker säkring av nettotillgångar i investeringar i lokal valuta mot euron under tiden mellan ingått avtal och tillträde i förvärvs- och avyttringsprocesserna.

Kredit och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken för att motparten, exempelvis hyresgäster och finansiella institutioner, hamnar i finansiella svårigheter eller på annat sätt inte har möjlighet att leva upp till sina skyldigheter enligt avtalet med koncernen. Koncernen handlar med etablerade kreditvärdiga parter och fordringar följs upp löpande, vilket resulterar i att koncernens exponering för osäkra fordringar inte är materiell.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för koncernen är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna, avvikelser får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

Likviditetstabell per 31 december 2022

| | Vid begäran | <3 månader | 3-12 månader | 1-5 år | Totalt |
|---------------------------------|-------------|------------|--------------|----------|--------------|
| Räntebärande skulder | - | - | 3 157 | 0 | 3 157 |
| Erhållna hyresdepositioner | - | - | - | - | 0 |
| Leverantörs- och övriga skulder | - | 492 | - | - | 492 |
| Summa | 0 | 492 | 3 157 | 0 | 3 649 |

Koncernen saknar skulder som förväntas förfalla senare än 5 år efter bokslutsdatum.

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

Forts. Not 17 Finansiella risker och finanspolicy

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för Nordic Tower Properties AB är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

Ränterisk

I tabellen nedan anges det redovisade värdet, efter löptid, av koncernens finansiella instrument som är exponerade för ränterisk:

Per 31 december 2022

| | 2023 <i>Inom 1 år</i> | 2024 <i>1-2 år</i> | 2025 <i>2-3 år</i> | 2026 <i>3-4 år</i> | Totalt |
|---------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| Fast ränta | | | | | |
| Banklån | - | - | - | - | - |
| Aktieägarlån | 3 157 | - | - | - | 3 157 |
| Övriga lån | - | - | - | - | - |
| Rörlig ränta | | | | | |
| Banklån | - | - | - | - | - |
| Summa | 3 157 | 0 | 0 | 0 | 3 157 |

Koncernen saknar skulder som förväntas förfalla senare än 5 år efter bokslutsdatum.

Operativ risk

Operativa risker definieras som risken att fondförvaltaren förlorar nyckelpersoner samt alla risker i samband med fondförvaltarens verksamheten. Koncernen har utsett Niam AB till AIF-förvaltare. I Niam AB finns lämpliga system för att behålla medarbetare inom företaget. Ett ledningssystem (certifierat enligt ISO 9001:2008 och 14001:2004) är implementerat för att dokumentera affärsprocesser och för att bibehålla företagets kunskap och för att minska effekterna av personalavgångar. Risker relaterade till verksamheten granskas löpande och utvärderas minst årligen av ledningen. Riskerna minimeras proaktivt genom lämplig utbildning av personal kring relevanta interna processer och riskhantering samt genom tillämpning av KPI:er som redovisas för fondens förvaltningsansvarige samt Niam AB:s ledningsgrupp och styrelse.

Skatt och andra förordningar

Nordic Tower Properties AB:s verksamhet är föremål för ett antal förordningar, både lokala samt EU relaterade, där skatteregler och direktivet *Alternative Investment Fund Manager Directive (AIFMD)* har en stor inverkan på koncernens dagliga aktiviteter.

Koncernen har dotterbolag Finland där fastighetsinvesteringarna äger rum. Arbetet med skattefrågor bedrivs med ett proaktivt fokus och består till största delen av strategiska frågor samt övervakning av att skattelagstiftningen för varje jurisdiktion efterlevs.

Nordic Tower Properties AB i likvidation

556965-5060

2023072802227

Not 18 Finansiella instrument

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering. Verkligt värde överensstämmer med redovisat värde nedan.

| 2022-12-31 | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | Finansiella fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |
|--|--|--|---|
| Låne- och kundfordringar | | | |
| Kundfordringar | - | 1 | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | - | 97 | - |
| Likvida medel | - | 6 212 | - |
| Summa låne- och kundfordringar | 0 | 6 310 | 0 |
| Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | | | |
| Finansiella derivat | 0 | - | - |
| Summa finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | 0 | 0 | 0 |
| Övriga finansiella skulder | | | |
| Räntebärande skulder | - | - | 3 157 |
| Leverantörsskulder | - | - | 54 |
| Övriga kortfristiga skulder | - | - | 438 |
| Summa övriga finansiella skulder | 0 | 0 | 3 649 |
| 2021-12-31 | | | |
| Låne- och kundfordringar | | | |
| Kundfordringar | - | 42 | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | - | 138 | - |
| Likvida medel | - | 9 458 | - |
| Summa låne- och kundfordringar | 0 | 9 638 | 0 |
| Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | | | |
| Finansiella derivat | - | - | - |
| Summa finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | 0 | 0 | 0 |
| Övriga finansiella skulder | | | |
| Räntebärande skulder | - | - | 35 198 |
| Leverantörsskulder | - | - | 235 |
| Övriga kortfristiga skulder | - | - | 4 676 |
| Summa övriga finansiella skulder | 0 | 0 | 40 109 |

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

2023072802228

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Förskottsbetalda hyror | - | 510 | - | - |
| Upplupna fastighetskostnader | 278 | 284 | - | - |
| Övriga poster | 185 | 62 | 63 | 29 |
| Summa | 463 | 856 | 63 | 29 |

Not 20 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| Räntebärande skulder | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående redovisat värde | 35 198 | 39 108 | 11 600 | 11 600 |
| <i>Förändringar hänförliga till kassaflödespåverkande poster:</i> | | | | |
| Amorteringar | -14 620 | -3 780 | - | - |
| Summa kassaflödespåverkande poster | -14 620 | -3 780 | 0 | 0 |
| <i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i> | | | | |
| Erhållna tillskott | -803 | -130 | - | - |
| Nedskrivning lån | -6 730 | - | - | - |
| Omklassificering | -438 | - | -2 150 | - |
| Nettning finansiell fordran | -9 450 | - | -9 450 | - |
| Summa ej kassaflödespåverkande poster | -17 421 | -130 | -11 600 | 0 |
| Utgående redovisat värde räntebärande skulder | 3 157 | 35 198 | 0 | 11 600 |

Not 21 Resultat från andelar i koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|--|--------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Nedskrivning av andelar i koncernföretag | -3 886 | -11 965 |
| Återföring av nedskrivning av andelar i koncernföretag | 3 750 | - |
| Summa | -136 | -11 965 |

Nordic Tower Properties AB i likvidation

556965-5060

Not 22 Andelar i koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|---|----------------|----------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 39 082 | 37 208 |
| Lämnade aktieägartillskott | 960 | 1 874 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 40 042 | 39 082 |
| Ingående nedskrivningar | -35 538 | -23 574 |
| Återförda nedskrivningar | 3 750 | - |
| Årets nedskrivningar | -3 886 | -11 964 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -35 674 | -35 538 |
| Utgående redovisat värde | 4 368 | 3 544 |

| Företagets namn | Org.nr | Säte | Kapitalandel i procent * | Redovisat värde |
|--|-------------|-----------|--------------------------|-----------------|
| Nordic Tower East Holding AB | 556715-4462 | Stockholm | 100,0% | 255 |
| Nordic Tower Retail Holding Finland AB | 556698-1345 | Stockholm | 100,0% | 4 113 |
| | | | | 4 368 |

* Kapitalandel överensstämmer med rösträttsandel.

Not 23 Transaktioner med närstående

Närstående transaktioner avser ränteintäkter/räntekostnader på koncerninterna lån vilka debiteras till marknadsmässiga villkor och har eliminerats i koncernredovisningen. Ränteintäkter från Nordic Properties S.à.r.l uppgår till 82 kEUR (fg år 0) Räntekostnader till Nordic Properties S.à.r.l uppgår till 1 910 kEUR (fg år 2 867) och till Niam AB med 21 kEUR (fg år 31). Utestående räntebärande skuld till Nordic Properties S.à.r.l uppgår till 3 442 kEUR (fg år 19 525) och till Niam AB med 153 kEUR (fg år 213). Niam AB har fakturerat managementtjänster till koncernens bolag med 198 kEUR (fg år 106). Newsec AM och Newsec Oy har fakturerat 446 kEUR (fg år 605). Samtliga transaktioner mellan närstående har skett till marknadsmässiga villkor.

Not 24 Upplýsingar - koncernen som en AIF (Alternativ investeringsfond)

Den 6 oktober 2014 erhöll Niam AB tillstånd såsom Alternative Investment Fund Manager (AIFM) från Finansinspektionen i enlighet med AIFMD (Alternative Investment Fund Manager Directive), 2011 /61EU.

Under 2022 har ersättningar till anställda i Niam AB (AIFM) uppgått till 8 MEUR (12,2), varav 5,8 MEUR (7,1) såsom fast ersättning och 2,2 MEUR (5,1) såsom rörlig ersättning. Antal anställda som har erhållit ersättning under 2022 uppgick till 52 personer (58). Totala ersättningar till AIFMs verkställande ledning och risktagare uppgick till 4 MEUR (7).

Nordic Tower Properties AB i likvidation
556965-5060

Not 25 Händelser efter balansdagen

Efter räkenskapsårets slut har beslut fattats om att bolaget och dess dotterbolag ska likvideras.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

| | |
|---|------------------|
| Balanserade vinstmedel från föregående år | 1 875 173 |
| Erhållna aktieägartillskott | 960 000 |
| Årets resultat | -427 605 |
| | <hr/> |
| | 2 407 568 |
| | <hr/> <hr/> |

Styrelsen föreslår att

| | |
|--------------------------|------------------|
| till aktieägarna utdelas | 15 621 |
| i ny räkning balanseras | 2 391 947 |
| | <hr/> |
| | 2 407 568 |
| | <hr/> <hr/> |

Stockholm den

DocuSigned by:

Niklas Alvestrand Körling

35C69A864CE944D...

Niklas Alvestrand Körling
Likvidator

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

Fredric Hävrén

AFF88D79563943D...

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2023072802230

2023072802231

Certificate Of Completion

Envelope Id: ADB0485ECB7A448097B5444E28854430
Subject: Complete with DocuSign: ÅR Nordic Tower Properties AB 2022 (2023-06-05).pdf
Source Envelope:
Document Pages: 37 Signatures: 2
Certificate Pages: 5 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Ulrika Johansson
Stureplan 3, Box 7693
Stockholm, Stockholm 103 95
ulrika.johansson@niam.com
IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original Holder: Ulrika Johansson
6/29/2023 10:46:55 AM ulrika.johansson@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events

Niklas Alvestrand Körling
niklas.a.k@wistrand.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Niklas Alvestrand Körling
35C69A864CE944D...

Timestamp

Sent: 6/29/2023 10:48:54 AM
Viewed: 6/29/2023 10:56:16 AM
Signed: 6/29/2023 10:56:25 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 90.233.213.67
Signed using mobile

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: ad8ba1e5-fdc8-5f3d-9c98-e83689943e57
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/29/2023 10:56:01 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/29/2023 10:56:16 AM
ID: 34240aad-e9c0-4bf1-b8d7-20356ac70207

Fredric Hävrén
fredric.havren@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Fredric Hävrén
A7F36D79583643D...

Sent: 6/29/2023 10:56:28 AM
Viewed: 6/29/2023 2:04:14 PM
Signed: 6/29/2023 2:04:27 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.140.26.226

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 2df9d736-f2e1-5d4a-95fd-ca4fd402cb8a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/29/2023 2:03:59 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/16/2023 4:10:54 PM
ID: f93a6fc4-2099-490c-b4b1-fe7b5277094e

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

2023072802232

| Editor Delivery Events | Status | Timestamp |
|---|------------------|-----------------------|
| Agent Delivery Events | Status | Timestamp |
| Intermediary Delivery Events | Status | Timestamp |
| Certified Delivery Events | Status | Timestamp |
| Carbon Copy Events | Status | Timestamp |
| Witness Events | Signature | Timestamp |
| Notary Events | Signature | Timestamp |
| Envelope Summary Events | Status | Timestamps |
| Envelope Sent | Hashed/Encrypted | 6/29/2023 10:48:54 AM |
| Certified Delivered | Security Checked | 6/29/2023 2:04:14 PM |
| Signing Complete | Security Checked | 6/29/2023 2:04:27 PM |
| Completed | Security Checked | 6/29/2023 2:04:27 PM |
| Payment Events | Status | Timestamps |
| Electronic Record and Signature Disclosure | | |

2023072802233

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Niam AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Niam AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: madeleine.saverus.haggqvist@niam.com

To advise Niam AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Niam AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Niam AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Niam AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Niam AB during the course of your relationship with Niam AB.



Building a better
working world

2023072802236

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordic Tower Properties AB, org.nr 556965-5060

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordic Tower Properties AB för år 2022-01-01–2022-12-31.

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 och 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.

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 Nordic Tower Properties AB för år 2022-01-01–2022-12-31 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 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

Fredric Hävrén
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."

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-06-29 12:13:55 UTC



2023072802238

Penneo dokumentnyckel: QIMJZ-LFKEL-XYLT0-0QGNP-GMYU0-4QQQ6

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>