ank=20250702;20250246

Nordiqus HoldCo 14 AB
Org nr 559408-0938

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Undertecknad styrelseledamot i Nordiqus HoldCo 14 AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2025-06-26

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2025-07-02

Cornelia Montille

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

ank=20250703202447

Nordiqus HoldCo 14 AB
Org nr 559408-0938

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9

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

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolagets administration hanteras genom avtal med Newsec som löpande fakturerar för utförda tjänster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget startade 2022-11-25. Detta är bolagets andra räkenskapsår, föregående år var förlängt och avsåg perioden 2022-11-25 till 2023-12-31.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

ank=20250702-20250703030248

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2024	2022/23 (13 mån)
Resultat efter finansiella poster	tkr	-99 471	-44 003
Balansomslutning	tkr	873 260	496 842
Soliditet	%	33,6	79,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		392 758 975
Årets resultat		-99 442 514
	kronor	293 316 461

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		293 316 461
	kronor	293 316 461

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-25 -2023-12-31
Förvaltningsadministration		-15	-
Driftnetto		-15	0
Centraladministration		-7	-20
Rörelseresultat	5	-22	-20
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-93 581	-38 528
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	25 088	8 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-30 956	-13 577
Summa resultat från finansiella poster		-99 449	-43 983
Resultat efter finansiella poster		-99 471	-44 003
Bokslutsdispositioner	9	29	-
Skatt på årets resultat	10	-1	1
Årets förlust		-99 443	-44 002

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

ank=20250702-20250703320249

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar	11	-	1
		–	–
Finansiella anläggningstillgångar	12		
Andelar i koncernföretag	13	403 249	496 830
Fordringar hos koncernföretag	5, 14	470 000	-
		873 249	496 830
Summa anläggningstillgångar		873 249	496 831
Omsättningstillgångar	12		
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	5	11	11
Summa omsättningstillgångar		11	11
Summa tillgångar		873 260	496 842

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
Fritt eget kapital	15		
Balanserat resultat		392 759	436 761
Årets förlust		-99 443	-44 002
		293 316	392 759
Summa eget kapital		293 341	392 784
Långfristiga skulder	12		
Skulder till koncernföretag	5, 16	579 919	104 051
Summa långfristiga skulder		579 919	104 051
Kortfristiga skulder	12		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	7
Summa kortfristiga skulder		0	7
Summa eget kapital och skulder		873 260	496 842

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

ank=20250702-20250703203250

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital Aktiekapital	Fritt eget kapital Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-11-25	**25**	**-**	**25**
Erhållna aktieägartillskott		436 761	436 761
Årets resultat		-44 002	-44 002
Eget kapital 2023-12-31	**25**	**392 759**	**392 784**
Årets resultat	-	-99 443	-99 443
Eget kapital 2024-12-31	**25**	**293 316**	**293 341**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 25 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Fritt eget kapital
Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Årets resultat
Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 436 761 tkr (436 761 tkr).

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

Kassaflödesanalys	**Not**	**2024-01-01 -2024-12-31**	**2022-11-25 -2023-12-31**
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-22	-20
Erhållen ränta		25 088	8 122
Erlagd ränta		-30 956	-13 577
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		-5 890	-5 475
Förändring av kortfristiga fordringar		-	-11
Förändring av kortfristiga skulder		-7	7
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		-5 897	-5 479
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag		-	-535 358
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		-469 971	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-469 971	-535 358
Nyemission, bolagets bildande etc.		-	25
Erhållna aktieägartillskott		-	436 761
Förändring skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)		475 868	104 051
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		475 868	540 837
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut	17	0	0

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

ank=20250702-20250703320251

Noter

Not 1 Allmän information

Nordiqus HoldCo 14 AB med org nr 559408-0938 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Nordiqus Sverige Holding 2.3 AB org nr 559420-0411 med säte i Stockholm.

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Nordiqus HoldCo 14 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Nordiqus Infrastructure AB org nr 559486-8456, med säte i Stockholm.

Nordiqus HoldCo 14 AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande
Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall 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 gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2021) i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

Nya standarder
Under räkenskapsåret 2024 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2024 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Nordiqus AB finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär begränsningar av undantaget för initial redovisning av temporära skillnader enligt IAS 12, i de fall då transaktioner som ger upphov till lika stora skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader.

Ändringen i IAS 12 har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Nordiqus AB finansiella rapporter.

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

Ändrade redovisningsprinciper
Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta
Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

RESULTATRÄKNING

Intäkter
Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Personal
Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

ank=20250702-20250703202252

Lånekostnader
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Kostnader för uttag av pantbrev vid köp av fastighet beaktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras och fördelas på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar. Kostnader för nya pantbrev som inte är direkt förknippande med förvärv aktiveras enbart på byggnad och skrivs av enligt principerna för byggnad som beskrivs under avskrivningar. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatter
Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. 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 hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. 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.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

BALANSRÄKNING

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50-100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar
När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till detta återvinningsvärde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

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.

Andelar i intresseföretag
Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där företaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande. I bokslutet redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Leasing
Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal.

Likvida medel
Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

ank=20250702-20250703202533

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.

Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan aktier och andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande (finansiella tillgångar värderade till verkligt värde), derivatinstrument, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, obligationslån, företagscertifikat, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och 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. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Upplåning
Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

Aktieägartillskott
Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas
Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan innebära en risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Bolaget gör årligen en bedömning om det finns nedskrivningsbehov avseende aktier i koncernföretag och fordringar på koncernföretag.

Koncernen har under året tillämpat 2-6 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads- och likviditetsrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

Marknadsrisk
Valutarisk
Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

ank=20250702-20250703032025

Ränterisk
Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Likviditets- och finansieringsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Värdering av finansiella instrument
Klassificering och värdering av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

Skuldinstrument
Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärdevärderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not Finansiella risker.

Egetkapitalinstrument
Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade) samt övriga värdepapper. Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Derivat
Klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i ”Övrigt totalresultat”. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Klassificering och värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat.
Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i ”Övrigt totalresultat”. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

Hyresfordringar
Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde
För Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Övriga kortfristiga fordringar samt Likvida medel tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 31 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger.

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv.

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Hantering av kapitalrisk
Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

ank=20250702-20250703320255

Not 5 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Nordiqus AB-koncernen.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		2024	2022/23
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	-	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	11	11
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	470 000	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	579 919	104 051

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-25 -2023-12-31
Nedskrivningar	-93 581	-38 528
Summa	-93 581	-38 528

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-25 -2023-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	25 088	8 122
Summa	25 088	8 122

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-25 -2023-12-31
Räntekostnader koncernföretag	-30 956	-13 577
Summa	-30 956	-13 577

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-25 -2023-12-31
Erhållet koncernbidrag	29	-
Summa	29	0

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-25 -2023-12-31
Uppskjuten skattekostnad	-1	1
Total skattekostnad	-1	1

Redovisat resultat före skatt	-99 441	-44 003
Skatt på redovisat resultat, 20,6%	20 485	9 065
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-19 278	-7 937
Ej avdragsgillt räntenetto	-1 208	-1 124
Minskat skattepliktigt resultat pga underskott	1	-
Justering uppskjuten skatt underskott	-1	-3
Redovisad skattekostnad	-1	1

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

ank=20250702-20250703320256

Not 11 Uppskjuten skattefordran

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande:		
Underskottsavdrag	-	1
Summa uppskjuten skattefordran	0	1

Not 12 Finansiella instrument

tkr, 2024-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar	-	-
Summa	**0**	**0**
Finansiella skulder	-	-
Summa	**0**	**0**

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

tkr, 2023-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	11	0
Summa	**11**	**0**
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	104 051	0
Upplupna kostnader	7	0
Summa	**104 058**	**0**

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

tkr, 2024-12-31	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Övriga långfristiga skulder	0	0	0
Summa	**0**	**0**	**0**

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

ank=20250702-20250703202057

tkr, 2023-12-31	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Övriga långfristiga skulder	0	104 051	0
Summa	**0**	**104 051**	**0**

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2024.
Värdering till verkligt värde per 2023-12-31:
Jämförelse år
Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde
Posten avser innehav i så väl noterade som onoterade aktier och övriga värdepapper som värderas till verkligt värde med en värdeförändring i resultatet. Innehaven har därmed värderats enligt såväl nivå 1 som nivå 3. De noterade aktierna har värderats till noterat pris på marknaden. För onoterade aktier och övriga värdepapper har indata såsom senaste emissioner och övriga ej observerbara data använts för att fastställa värdet.

Derivatinstrument
Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

Likviditetsplaceringar
Posten avser placering i börsnoterade bolag.

Räntebärande fordringar och skulder
Koncernens räntebärande fordringar och skulder som avses i detta stycke består av Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Skulder till kreditinstitut, Obligationslån, Företagscertifikat och Övriga långfristiga skulder. I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

Kortfristiga fordringar och skulder
För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, leverantörsskulder, upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	535 358	-
Förvärv	-	535 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	535 358	535 358
Ingående nedskrivningar	-38 528	-
Årets nedskrivningar	-93 581	-38 528
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-132 109	-38 528
Utgående redovisat värde	403 249	496 830

	Org nr	Säte
Nordiqus Åkroken 1 AB	556959-1372	Stockholm
Nordiqus Skrea 23:53 AB	556842-6075	Stockholm
Nordiqus Kärreberg 3:172 AB	556785-2487	Stockholm
Nordiqus Falun 8:9 AB	556594-9111	Stockholm
Nordiqus Lunnaren 1 AB	556983-7957	Stockholm

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 24-12-31	Bokfört värde 23-12-31
Nordiqus Åkroken 1 AB	100	100	1 000	69 321	146 453
Nordiqus Skrea 23:53 AB	100	100	1 000	65 450	65 450
Nordiqus Kärreberg 3:172 AB	100	100	1 000	7 536	7 536
Nordiqus Falun 8:9 AB	100	100	10 000	102 703	119 152
Nordiqus Lunnaren 1 AB	100	100	1 000	158 239	158 239
Summa				403 249	496 830

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

ank=20250702;20250703;20250258

Not 14 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
- Tillkommande fordringar	470 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	470 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	470 000	0

Not 15 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	392 759
Årets resultat	-99 443
	293 316

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	293 316
	293 316

Not 16 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	104 051	-
- Tillkommande skulder	475 868	104 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	579 919	104 051
Utgående redovisat värde	579 919	104 051

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

Not 17 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel i kassaflödesanalysen	0	0

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Summa ställda säkerheter	0	0

Docusign Envelope ID: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578

ank=20250702-20250702

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman _____-___-___ för fastställelse.

Stockholm _____-___-___

Signed by:
Samuel Spetz
BB07326102CE49D...
Samuel Spetz
Styrelselordförande

DocuSigned by:
6B7837BFA4BE466...
Jenny Rehn
Styrelseledamot

Signed by:
Cornelia Montille
ECCBA5E976FB401...
Cornelia Montille
Styrelseledarmot

ank=20250702-20250702-0

docusign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 3379E7B2-4C61-4298-BC16-9C24982CC578
Status: Completed
Subject: Nordiqus ÅR 2024 - utan revisor
Source Envelope:
Document Pages: 943
Signatures: 105
Certificate Pages: 4
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

Envelope Originator:
Cornelia Montille
cornelia.montille@nordiqus.com
IP Address: 178.174.204.26

Record Tracking

Status: Original
6/25/2025 2:08:05 AM
Holder: Cornelia Montille
cornelia.montille@nordiqus.com
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Jenny Rehn jenny.rehn@nordiqus.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 6B78378FA4BE466... Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 90.238.14.93	Sent: 6/25/2025 2:09:25 AM Viewed: 6/25/2025 7:13:57 AM Signed: 6/25/2025 7:15:25 AM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: ad28870b-4ab2-5a47-b10e-aab951b30980
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 7:13:30 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/16/2025 1:35:56 AM
ID: f688e052-a600-4add-98f7-8e624171611a

Samuel Spetz samuel.spetz@nordiqus.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	Signed by: Samuel Spetz BB07326102CE49D... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 217.213.123.101	Sent: 6/25/2025 2:09:25 AM Viewed: 6/25/2025 6:07:34 AM Signed: 6/25/2025 6:47:51 AM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Driver's License
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: f8ceead4-6965-56ad-a4dc-3d98fde96c3a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 6:07:09 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Signer Events	Signature	Timestamp
Cornelia Montille cornelia.montille@nordiqus.com Paralegal & Compliance Officer Nordiqus AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	Signed by: Cornelia Montille ECCBA5E976FB401...	Sent: 6/25/2025 2:09:26 AM Viewed: 6/25/2025 2:10:10 AM Signed: 6/25/2025 2:11:21 AM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 178.174.204.26	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 87348dcb-d1ac-5d94-af91-2ea631c393c5
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 2:09:50 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

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	6/25/2025 2:09:26 AM
Certified Delivered	Security Checked	6/25/2025 2:10:10 AM
Signing Complete	Security Checked	6/25/2025 2:11:21 AM
Completed	Security Checked	6/25/2025 7:15:25 AM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ank=20250702-20250703032065

Årsredovisning Nordiqus

—

2024

Innehåll

Introduktion

3 2024 i korthet

4 Vår utbildningsinfrastruktur

7 VD har ordet

10 2024 i siffror

Förvaltning och projekt

13 Förvaltning

14 Urval av uthyrningar i förvaltningen

15 Urval av projekt i förvaltningen

ESG

18 ESG hos Nordiqus

Organisation och styrning

21 Nordiqus bolagsstyrning

22 Erfaret ledningsteam

Market och makro

24 Makroöversikt

25 Demografi

26 Social infrastruktur och vikten av utbildning

27 Nordiqus är en central tillgång inom social infrastruktur

29 Viktiga teman inom utbildningssektorn i Norden

Finansiell information

30 Förvaltningsberättelse

37 Koncernens resultaträkning

38 Koncernens balansräkning

41 Moderbolagets resultaträkning

42 Moderbolagets balansräkning

45 Koncernens noter

62 Moderbolagets noter

74 Styrelsen undertecknande

75 Revisionsberättelse

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

2024 i korthet

Nordiqus avslutar ett händelserikt 2024 och reflekterar över ett starkt år med flera viktiga steg då vi har etablerat Nordiqus som ett fristående bolag och levererat ett stabilt resultat efter finansnetto om 843 miljoner SEK.

Vi har under 2024 etablerat nya kontor i Sverige och Norge samt utökat vårt team med representation på plats i Norge, Sverige och Finland.

Stabil finansiering

I linje med vår strategi drar vi nytta av vår specialisering och erfarenhet kring utbildningsinfrastruktur, och skapar en stabil plattform med en stark finansiell kapacitet för att växa vår portfölj tillsammans med våra kunder. Både genom investering i befintliga objekt och via förvärv – genomförde vi under våren en framgångsrik rating process. Nordiqus erhöll en stark investment grade rating för infrastruktur som lade grunden för en refinansiering av bankskuld om 8,6 miljarder SEK med löptider på 10 och 15 år på kapitalmarknaden. Vi noterade ett stort intresse från både internationella och lokala investerade och har en bred och stark investerarbas med oss framåt.

Ett gott betyg för vårt arbete så här långt, samt helt i linje med vår strategi att utveckla bolaget med låg operationell risk, trygga offentligt uppbackade intäkter och en stabil och långsiktig finansiell grund.

Utveckling av vår portfölj

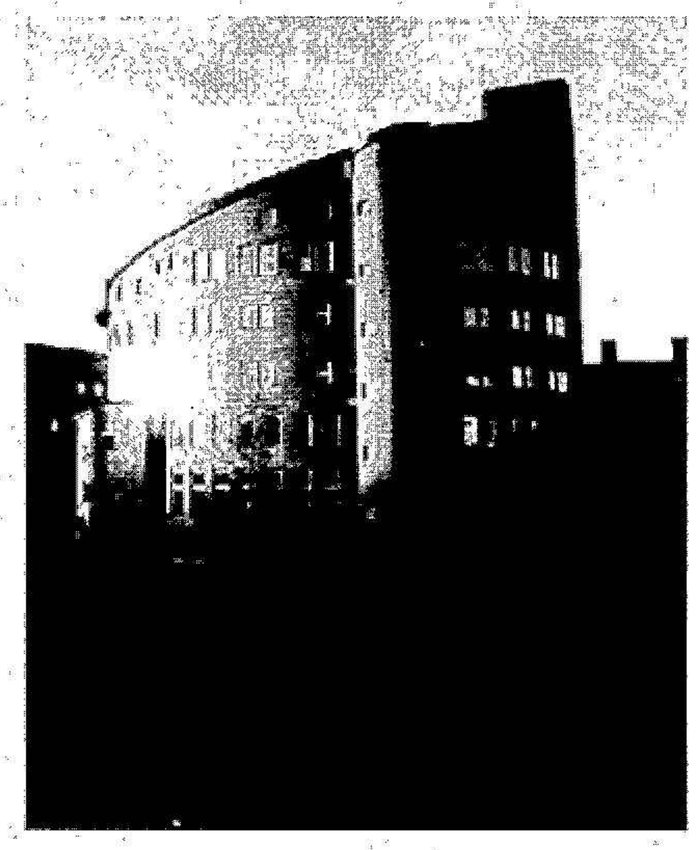
Vi är nyfikna och har under året investerat tid i att träffa kunder, arkitekter och experter – för att ta del av goda exempel och praktiska lösningar som kan ge nytta åt våra kunder i vår fortsatta utveckling av beståndet.

Vi eftersträvar att ha en nära och proaktiv dialog med våra kunder och gör kontinuerligt investeringar i vårt bestånd för att säkerställa att våra utbildningsmiljöer ger våra kunder den bästa möjligheten att bedriva bra verksamhet för de mer än 105 000 barn och studerande som dagligen vistas i våra byggnader. Under år 2024 investerade Nordiqus 326 (339) miljoner SEK i befintligt bestånd och skapade bland annat ett nytt Centrum för Hälsovetenskap tillsammans med Göteborgs universitet och Västra Götalandsregionen i Göteborg och expanderade Mosjö Skola i Örebro tillsammans med Örebro kommun.

Transaktionsmarknaden har återhämtat sig under året och vi är aktiva och utvärderar nya förvärvsmöjligheter löpande. Under 2024 förvärvades vi en grundskola och idrottshall med hög hållbarhetsprofil, centralt beläget i Kungsbacka, med Internationella Engelska Skolan och Kungsbacka kommun som hyresgäster på 17-åriga hyresavtal. Vi ser fler möjligheter framåt att expandera vår portfölj och stärka våra partnerskap med både nya och befintliga kunder och samarbetspartners.

Hållbarhet

Inom ramen för vårt hållbarhetsarbete har vi under år 2024 fokuserat på energieffektiviseringsprojekt, installation av solpaneler och certifiering av våra fastigheter. Under året har vi gjort en genomlysning av vår verksamhet ur ett arbetsmiljöperspektiv och satt en ny strategisk plan för arbetsmiljö.



Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

Vår utbildningsinfrastruktur

Nordiqus förvaltar och utvecklar den största privata portföljen av utbildningsinfrastruktur i Norden, för framtidens generationer.

Nordiqus portfölj av utbildningsinfrastruktur består av tillgångar med hög kvalitet, i städer med stark, underliggande efterfrågan av studieplatser. Portföljen sträcker sig från förskola till universitet och annan vuxenutbildning och är belägen i Sverige, Norge, Finland och Danmark.

Hyresgästportföljen är väl diversifierad med cirka 40 procent av hyresintäkterna direkt från staten, region eller kommun, samt cirka 60 procent privata utbildningsföretag. Majoriteten av de privata operatörerna innehar höga kreditbetyg samt en lång historik av god kvalitet och goda resultat.

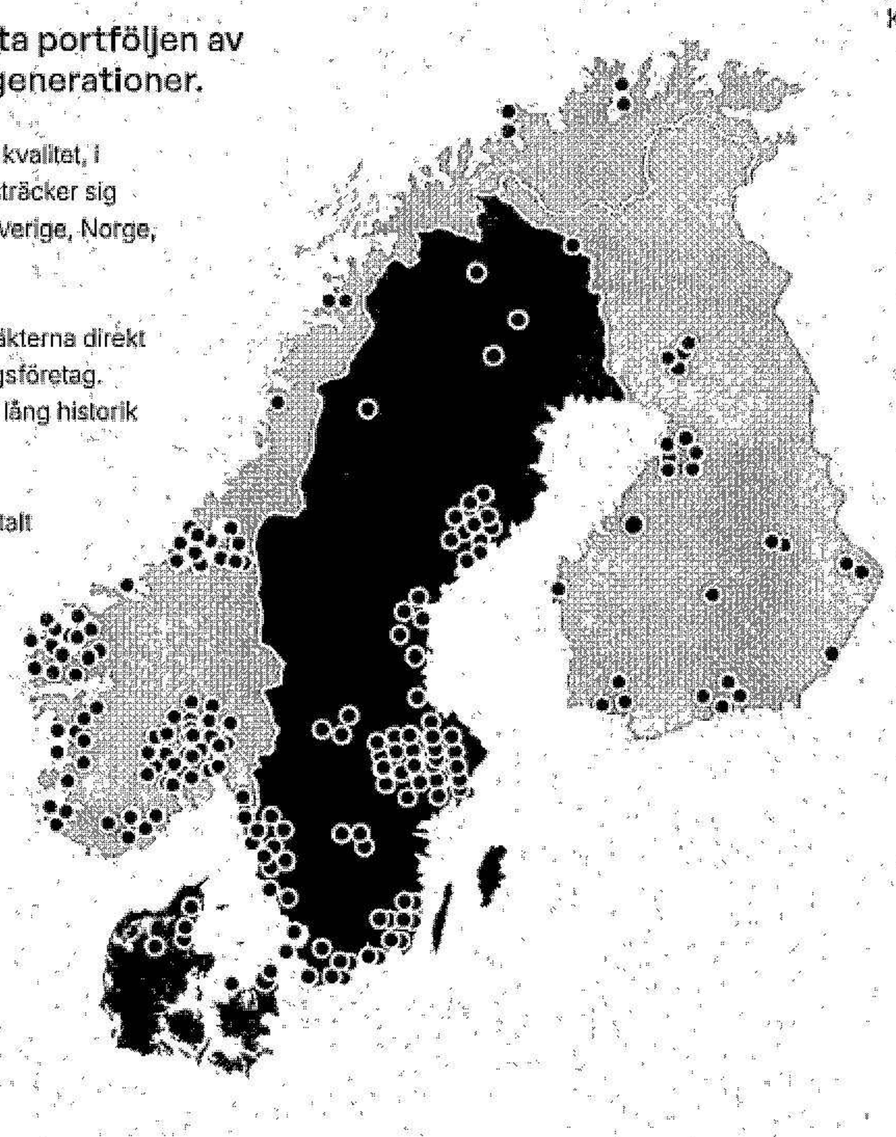
Vår kontraktsportfölj består av hyresavtal med en kontrakterad hyra på totalt 2,4 miljarder SEK och med en genomsnittlig återstående löptid på 11,3 år.

607
UTBILDNINGSTILLGÅNGAR

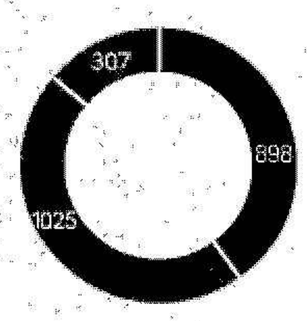
105 000
STUDENTER

AAA
INTÄKTER HÄNFÖRS FRÅN KUNDER MED AAA-KREDITBETYG

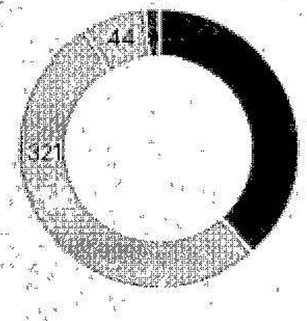
11,3
VIKTAD ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID



KONTRAKTERAD HYRA MSEK



ANTAL TILLGÅNGAR

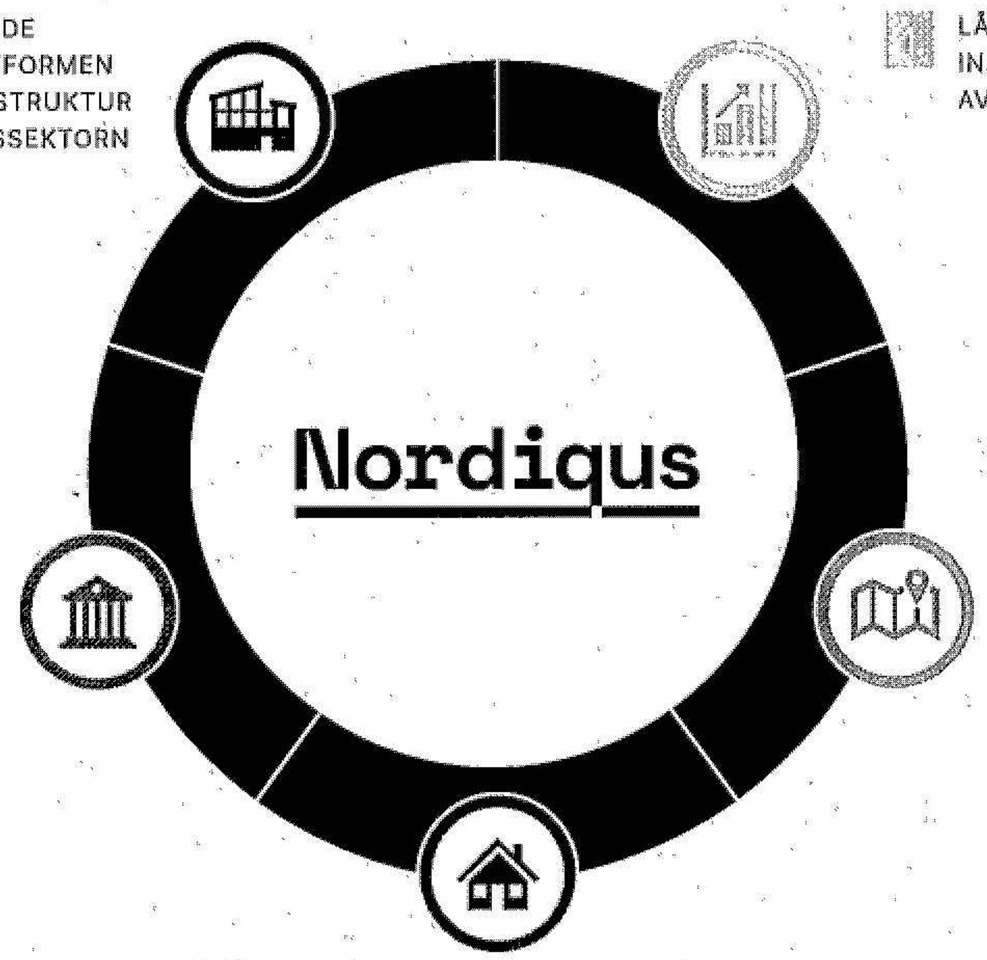


Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

ank=20250702-20250703032036

5 STÖRSTA OBEROENDE EUROPEISKA PLATTFORMEN FÖR SOCIAL INFRASTRUKTUR INOM UTBILDNINGSSEKTORN

1 LÅNGSIKTIGA, INFLATIONSKOPPLADE AVTAL



4 STABIL AFFÄRSMODELL STÖDD AV DET STATLIGT FINANSIERADE NORDISKA UTBILDNINGSSYSTEMET

2 HÖGDIVERSIFIERAD PORTFÖLJ ÖVER GEOGRAFISKA OMRÅDEN OCH UTBILDNINGSSYSTEM

3 TILLGÅNGAR SOM TILLHANDAHÅLLER GRUNDLÄGGANDE TJÄNSTER MED HÖGA INTRÄDESBARRIÄRER FÖR NY KONKURRENS

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

VD har ordet

Förutsättningar framåt
Jag kan glädjande konstatera att Nordiqus har en fortsatt positiv organisk tillväxt, våra tillgångar är anpassade för utbildningsverksamhet och fyller en viktig funktion i lagen med god efterfrågan. Norden har generellt sett en stabil demografisk utveckling och trots periodvis och lokalt lägre barnafödande så finns en underliggande urbaniseringstrend tillsammans med ett behov av att modernisera äldre bestånd av förskolor, skolor och universitet som ger en god efterfrågan på högkvalitativ utbildningsinfrastruktur framåt. I Finland och delar av Europa ser vi även en utveckling mot att i högre grad välja att placera sina barn i barnomsorg och förskoleverksamhet som också bidrar till att stärka efterfrågan på ny kapacitet. Vi ser även att det blir allt viktigare att dra nytta av befintlig infrastruktur, att ur hållbarhetsperspektiv verka för att utveckla och värdesäkra redan byggd infrastruktur då kommuner och stora statliga aktörer väljer att dra ned på nyproduktion.

Utbildningsinfrastruktur
Vi ser Nordiqus som ett infrastrukturbolag – i linje med att våra tillgångar utgör en grundläggande del av social infrastruktur för utbildning i de kommuner och regioner där vi verkar, våra långa, stabila kontrakt och låga, operationella risk. Vi bidrar med utbildningsinfrastruktur till våra kunders offentligt, finansierade verksamhet och vill bli den ledande samarbetspartnern för utbildningsinfrastruktur i Europa.

Utbildningssektorn
Debatten kring utbildningssektorn har under året präglats av osäkerhet kring en mer negativ utblick för demografisk utveckling framåt, med skifte i kommuners och skoloperatörers prognos för platsbehov framåt som lett till viss inriktning mot konsolidering. Politiskt har vi följt flera diskussioner kring om staten skall ha ett större ansvar kring finansiering och styrning av skolverksamhet, privata operatörers möjlighet att bedriva vinstgivande verksamhet och kring styrning av pedagogik och verksamhet.

I Sverige införs krav på bemannad biblioteksverksamhet i alla grundskolor från 1 juli 2025, det har överlag inte genererat något behov av lokalanpassningar i vår portfölj.

Sammantaget är vår bedömning att, i händelse av förändrade förutsättningar för våra kunder, kan nya regler kan ge nya möjligheter och detta kommer att ske med framförhållning och under en övergångsperiod vilket möjliggör för en successiv anpassning, kanske med att samordna verksamhet från äldre anläggningar eller omställning till en bredare verksamhet.

Fram mot 2025
Vi är stolta över vårt team och våra partners som bedriver aktiv förvaltning, drar nytta av långsiktigt engagemang och samarbete, med missionen att vara en drivande kraft inom social infrastruktur och bidra till att tillhandahålla den bästa utbildningsinfrastrukturen för nuvarande och framtida generationer. Vi fortsatter att förstärka vår organisation under 2025 har goda förutsättningar med oss in till nästa år. Vi står väl rustade för att med utvalda förvärv expandera vår portfölj och jag ser med tillförsikt fram emot en stark utveckling under 2025.

Kreditbetyg samt PP lansering

Med stöd av en långsiktig Investment grade infrastruktur-rating har Nordiqus refinansierat cirka 8,6 miljarder kronor, motsvarande cirka 800 miljoner USD.

"Tack vare vår starka finansiella profil har vi uppnått ett gynnsamt kreditbetyg, vilket gör att vi kan få tillgång till attraktiv kapitalmarknadsfinansiering. De privatplacerade obligationerna emitteras direkt i SEK och NOK på privatplaceringsmarknaden med löptider på 10 och 15 år. Det ger oss minskad ränte- och refinansieringsrisk, vilket ger oss långsiktig stabilitet. Det är glädjande att vår verksamhet har stöd från flera institutioner och denna finansiering ger Nordiqus en stark position framöver."

Samuel Spetz, CFO

Stark drift-nettotillväxt

Efterfrågan på Nordiqus utbildningsinfrastruktur varit fortsatt hög med en stark beläggning på studenter. Detta har medfört att vi fortsatt kunnat leverera starka siffror i den underliggande förvaltningsverksamheten, med en ökning av driftöverskottet med 18 procent.

"Den ökade driftnettotillväxten bekräftar att vår attraktiva och starka utbildningsinfrastruktur står stabilt, oavsett om marknaden befinner sig i goda eller mer utmanande tider. Detta ger oss utmärkta förutsättningar för fortsatt tillväxt."

Mathias Cronqvist, Head of Region Sweden South

Investeringar i befintligt bestånd

Nordiqus arbetar kontinuerligt med att optimera portföljen. Arbetet bedrivs för att säkerställa att vi kan tillgodose våra kunders behov och förbättra tillgångarnas integritet och hållbarhetsinitiativ. Samtidigt som vi gör det uppnår vi också optimerade resultat och starkare driftsöverskott. Projekten varierar mellan renodlade hyresgästanpassningar, energibesparingsprojekt, samt större expansioner av befintliga fastigheter. Även planerat underhåll genomförs löpande för att säkerställa fastigheternas långsiktiga användning.

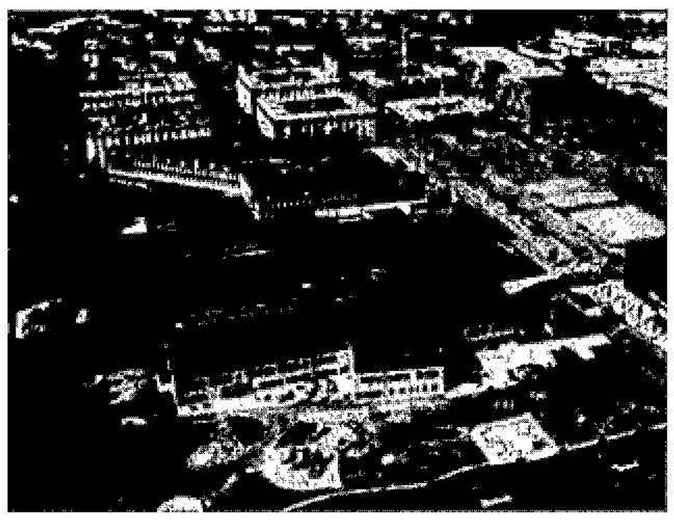
Under räkenskapsåret 2024 genomfördes projekt om en total volym på 326 miljoner SEK.

"Investeringar genom projekt är en viktig del i vår verksamhet för att bibehålla de attraktivaste lokalerna för våra långsiktiga operatörer och framtidssäkra vårt fastighetsbestånd. Med en kompetent och erfaren projektorganisation genomför vi projekten på ett effektivt och lönsamt sätt"

Mattias Monbäck, Head of Property Development

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

ank=20250702-20250703032026



Förvärv

Nordiqus förvärvade fastigheterna Inlagsby 3 och Inlagsgärde 4 i Kungsbacka, Sverige. Fastigheterna består av en grundskola och idrottshall fullt uthyrda till Internationella Engelska Skolan (IES) och Kungsbacka kommun, med en genomsnittlig återstående kontraktstid på cirka 17 år.

"Årets förvärv är helt i linje med vår strategi att förvärva och förvalta utbildningstillgångar av högsta kvalitet i attraktiva geografiska lägen för framtida generationer. Genom att förvärva och utveckla befintliga fastigheter skapar vi möjligheter att växa vår portfölj, höja dess kvalitet, optimera sammansättningen och säkerställa en långsiktigt attraktiv avkastning."

Linus Odell, Investment Professional

Hälsa och Säkerhet

Under året har Nordiqus jobbat med en strategisk plan för att stärka fokuset på arbetsmiljön på alla våra fastigheter, både i projekt och förvaltning. Exempelvis genomför vi säkerhetsutbildningar, riskanalyser och vi har även lanserat en egen app för rapportering av tillbud och olyckor.

"Arbetsmiljöarbetet är en central roll i allt vi gör inom Nordiqus. Vi jobbar strategiskt och närvarande för att skapa en så god arbetsmiljö som möjligt till alla de som jobbar och studerar i våra lokaler."

Mattias Monbäck, Head of Property Development

Social Hållbarhet

"Under sommaren 2024 erbjöd vi 65 ungdomar sommarjobb, där de tillsammans med våra samarbetspartners hjälpte till att ta hand om och underhålla våra förskolor och skolor under sommaruppehållet.

Vi riktade även ett start fokus på förebyggande arbete mot arbetskraftskriminalitet i våra större byggprojekt. Detta för att säkerställa schyssta villkor för alla som jobbar med projekt i vårt fastighetsbestånd."

Mattias Monbäck, Head of Property Development

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

2024 i siffror

Trots en osäker omvärld levererade Nordiqus en stabil avkastning i den underliggande förvaltningsverksamheten med ett förbättrat driftsöverskott. Inför 2025 står Nordiqus än starkare med en etablerad organisation samt stabil finansiell ställning.

Belopp i mkr	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023	Förändring
Intäkter	2 380	2 015	18,1%
Driftsöverskott	1 934	1 680	15,1%
Överskottsgrad %	81%	83%	-2,4%
WAULT	11,3	12,2	-7,4%
Ekonomisk uthyrningsgrad	95%	96%	-1,0%
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 340	1 227	9,2%

607

UTBILDNINGSTILLGÅNGAR

11,3

GENOMSNITTLIG ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID

+18%

TILLVÄXT HYRESINTÄKTER

+15%

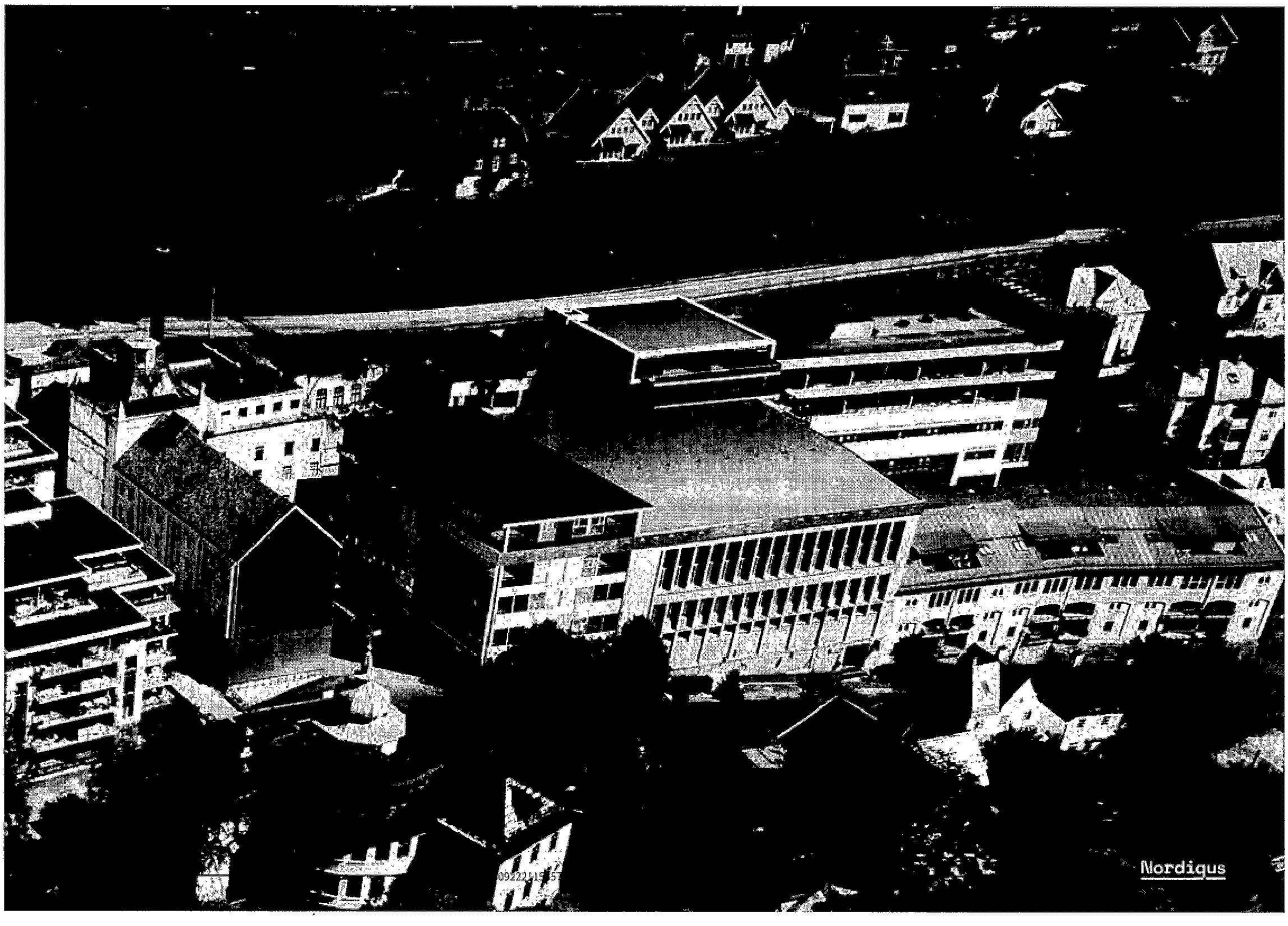
TILLVÄXT DRIFTÖVERSKOTT

81%

ÖVERSKOTTSGRAD

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

Förvaltning och projekt



ank=20250702-20250703020268

Förvaltning

Nordiqus har ett långsiktigt perspektiv där kontinuerligt lärande och höga säkerhetsåtgärder alltid står i centrum för förvaltning och utveckling av våra skolfastigheter. Vi jobbar nära och tillsammans med våra samarbetspartners för att säkerställa hög kvalitet, lokal förankring och attraktiva lokaler för lärare och studenter. Genom att kombinera teknisk expertis och hög kvalitet med ett stort fokus på hållbarhet erbjuder vi skolor och utbildningsinstitutioner inspirerande miljöer för framtidens generationer.

Vad är långsiktig förvaltning?

Varje detalj i en skolmiljö påverkar skolans personal och elever – från ändamålsenliga lokaler till en trygg och säker arbetsmiljö. Därför tar vi helhetsansvar för våra fastigheter med fokus på:

Drift och underhåll: Vi ser till att varje skola fungerar som den ska – varje dag. Med en stor lokal närvaro och snabba beslutsvägar är vi tillgängliga för att säkerställa kvalitet på drift och underhåll. Med uppkopplade tekniska system kan vi övervaka och sköta skolornas inomhusmiljö samtidigt som vi optimerar energiförbrukningen och minskar klimatavtrycket.

Flexibilitet och utveckling: Utbildningslokalernas behov förändras ständigt och våra fastigheter måste anpassas i takt med detta, från mindre anpassning till ny detaljplan. Vi utvecklar allt ifrån hela fastigheter till klassrum och specialanpassade lokaler som stödjer moderna och pedagogiska metoder.

Samarbete i vardagen: För oss är skolorna mer än bara hyresgäster – de är våra samarbetspartners. Vi bygger långsiktiga relationer och arbetar nära skolornas ledning och personal för att bättre förstå deras utmaningar och behov. Med hög tillgänglighet och service skapar vi en problemfri vardag där de kan fokusera på det som är viktigast – undervisningen.

Hållbarhet och miljö: Vi ser det som vårt ansvar att skapa framtidens skolor med fokus på miljö och hållbarhet. Vi utvärderar och genomför ständigt gröna investeringar för att minimera både klimatpåverkan och driftkostnader, från daglig driftoptimering till solcellsanläggningar på taken.

Trygghet och säkerhet i fokus: En skolmiljö ska inte bara vara en plats för lärande och utveckling, det ska vara en trygg plats att komma till. Vi säkerställer att våra fastigheter uppfyller alla lagkrav och överträffar förväntningar vad gäller brandskydd, tillgänglighet och arbetsmiljö.

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

Urval av uthyrningar i förvaltningen

Renovering av Vagnsta 1:102

Som ett led i den aktiva förvaltningen av vår fastighetsportfölj i Härnösand har vi nu renoverat den tredje förskolan, för och i samverkan med kommunen. Vi gläds åt att kommunen uppskattar vårt engagemang och väljer att stanna hos oss i ett 15-årigt hyresavtal.

"Det är inspirerande att, tillsammans med kommunen, hitta ett samarbete som bara blir bättre och bättre. Vi hoppas på fler samarbeten i de redan fina utbildningsfastigheterna i kommunen."

Malin Hein Dymling, Head of Region Sweden North

Göteborgs universitet, Göteborg

När Geovetarcentrum flyttade ut lyckades vi hyra ut samtliga ytor med nya 10-åriga hyresavtal med Göteborgs universitet och Västra Götalandsregionen för ett nytt Centrum för Hälsovetenskap om totalt 8 122 kvm. De nya lokalerna invigdes av sjukvårdsminister Acko Ankarberg under en utbildnings- och forskardag i oktober.

"Vi är väldigt glada att vi har lyckats hitta en lösning tillsammans med Göteborgs universitet och Västra Götalandsregionen. Lokalerna moderniseras och anpassas för verksamheten med stort fokus på återbruk och hållbarhet."

Mathias Cronqvist, Head of Region Sweden South

Förskolor, Stockholm

Under våren och sommaren arbetade vi med en samordnad förlängning av fyra förskolor i Stockholmsområdet tillsammans med hyresgästen och förskoleoperatören Dibber. I samband förlängningen hanterade vi också en standardhöjning som utfördes efter hyresgästens önskemål.

"Vi sätter stort värde vid att få hjälpa våra hyresgäster och tillse att våra lokaler kan både värna om och stärka deras dagliga verksamheter."

Malin Hein Dymling, Head of Region Sweden North

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

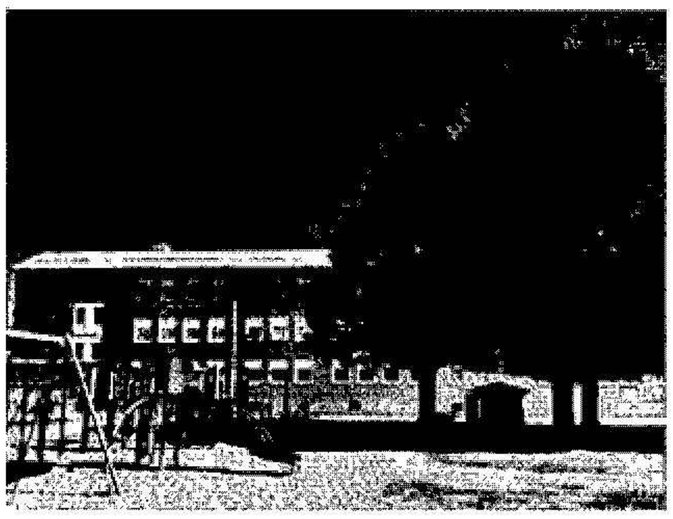
Urval av projekt i förvaltningen

Expansion Mosjö skola, Örebro

Under 2024 har expansion och totalrenovering av Mosjö skola utanför Örebro pågått. Expansionen utgörs av en ny flygel om 1 100 kvm som ansluter till befintlig skola. Ett nytt hyresavtal tecknas med kommunen om 25 år.

"Vi är tacksamma för möjligheten att expandera Mosjö skola åt Örebro kommun och samtidigt förlänga hyresavtalet med 25 år. Skolan utrustas med modernt tillagningskök, ny hemkunskaps-, träslöjds- och musiksal samt ny skolgård. Projektet genomförs med stort fokus på arbetsmiljön eftersom befintlig skola är igång under projekttiden."

Mattias Monbäck, Head of Property Development



Hyresgästanpassning, Boden

Under sommaren genomgick Noblaskolan i Boden en större renovering, där vi tillsammans med Academedia säkerställde skolans kapacitet samt kunde ge mervärde åt verksamheten genom en genomgående standardhöjning.

"Vi är glada åt att kunna tillmötesgå våra kunders behov och önskemål för att tillsammans säkerställa långsiktiga och attraktiva skolor."

Malin Hein Dymling, Head of Region Sweden North

Energiprojekt, Eskilstuna

Under året har ett antal projekt genomförts och startats på fastigheten Verktyget 4 i Eskilstuna. Investeringarna omfattar utbyte av tre stora ventilationsaggregat, uppgradering till energiglas samt installation av solceller på taket.

"Vi är stolta att ha kunnat genomföra viktiga energiinvesteringar som inte bara bidragit till en minskad energiförbrukning och förbättrad energiklass, utan också förbättrad inomhusmiljö för våra skolor och övriga hyresgäster."

Mathias Cronqvist, Head of Region Sweden South

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

ESG

ank=20250702-20250703032069

Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO
Transaction 09222115557545030584

ESG hos Nordiqus

Nordiqus driver sin verksamhet i linje med Parisavtalet med de övergripande målen att vara klimatneutrala till 2050 och ha en portfölj anpassad för att minimera klimatrelaterade risker.

MILJÖ

Under 2024 har vi jobbat fram Nordiqus egna strategiska inriktning. I den ingår vår operationella modell som innefattar hållbar utveckling i våra fastigheter. Inom miljöområdet så har vi fokuserat mycket på reducering av energianvändning i våra fastigheter genom att investera ca 50 miljoner kronor under året i energisänkande åtgärder. Dessa kommer vi att se resultat av under 2025.

Arbetsmiljö har också varit ett område med stort fokus under 2024 där vi satt våra processer och rutiner kring arbetsmiljörapportering

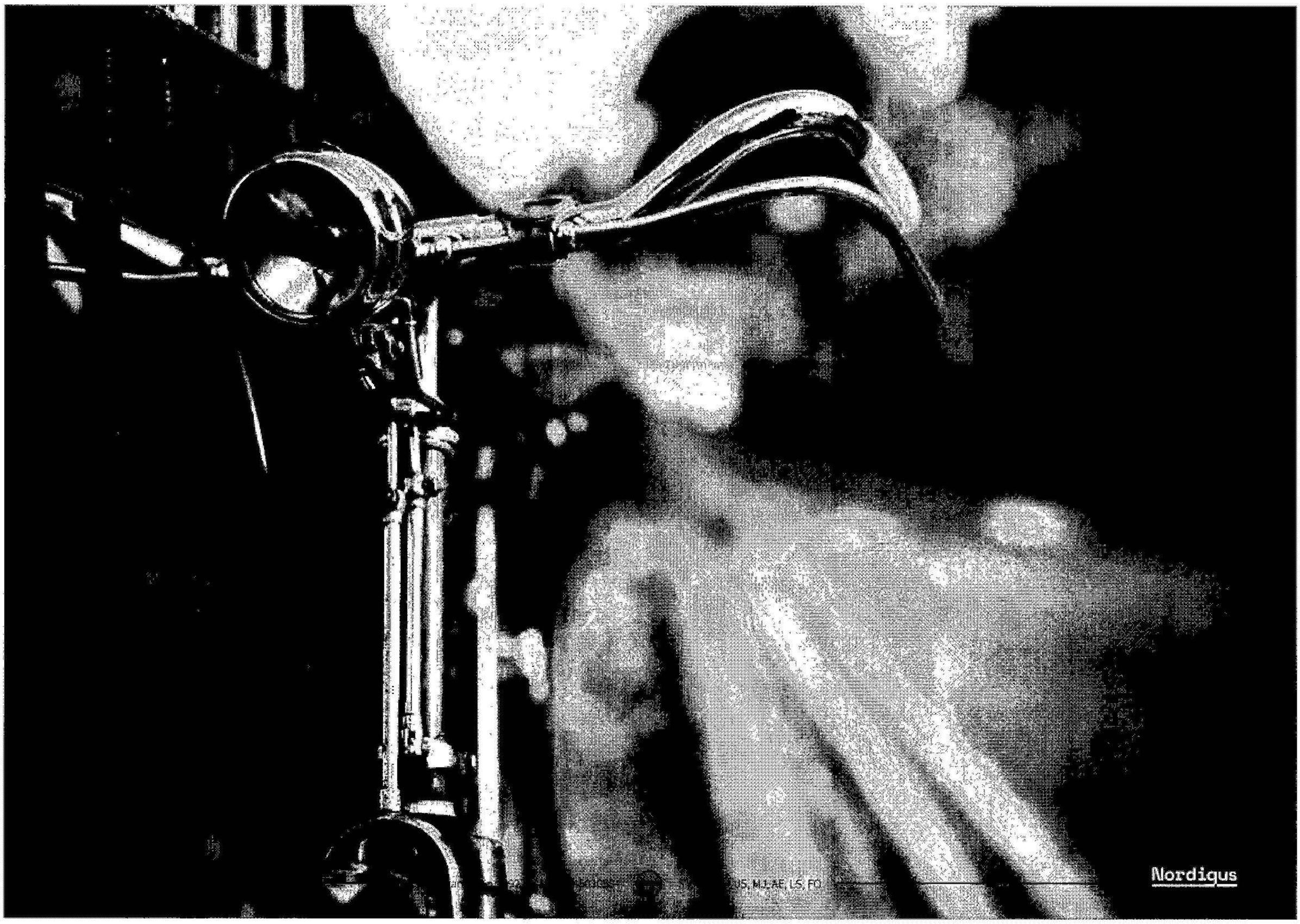
SOCIALT

men även gjort ett stort antal fastighetsbesök med fokus på hälsa och säkerhet och haft dialoger med hyresgäster, leverantörer och personal. Vi har även implementerat ett arbetssätt med riskanalyser i alla våra pågående byggprojekt där vi ser de största riskerna.

STYRNING

Under året har även vår bolagsstyrning setts över. Några exempel är att vi tagit fram en "whistleblowing"-funktion, krisplanering och uppdaterat vår Code of Conduct både för egen personal och för våra leverantörer.

Organisation och styrning



Nordiqus bolagsstyrning

ÖVERSIKT

Bolagsstämma

Bolagsstämman är företagets högsta beslutande organ. Vid stämman ges aktieägarna möjlighet att utöva sitt inflytande över företaget och fatta beslut i aktieägarfrågor enligt aktieägaravtalet.

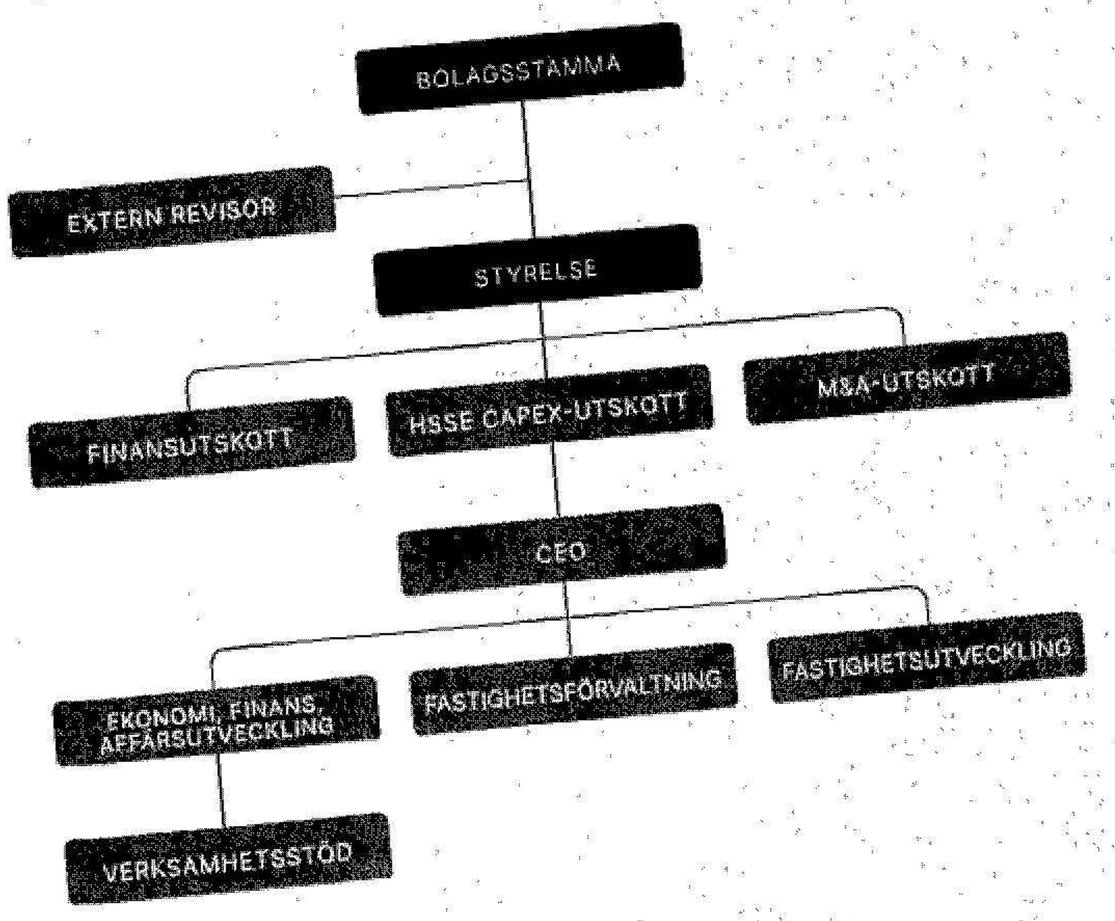
Styrelsen

Styrelsen ska bestå av fem ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsens uppgift är att ansvara för företagets organisation och förvaltning, kontinuerligt bedöma företagets ekonomiska situation samt säkerställa att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av företagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler.

VD och koncernledning

VD är ansvarig för den operativa styrningen, den dagliga ledningen och verksamhetsstyrningen i enlighet med styrelsens policyer, riktlinjer, instruktioner och beslut. VD assisteras av en koncernledningsgrupp som består av CFO, regionansvariga samt ansvariga för fastighetsutveckling och funktioner för verksamhetsstöd. Företaget anlitar externa leverantörer för sin förvaltningsverksamhet i varje land. Koncernledningen har en kontinuerlig dialog med varandra och med företagets styrelse.

STYRNING OCH ORGANISATIONSSTRUKTUR

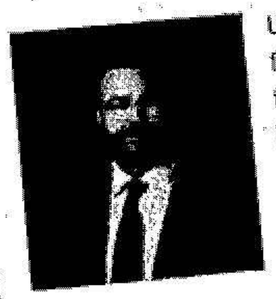


Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

Erfaret ledningsteam

Jenny Rehn
CEO

Utbildning: Magisterexamen i fastighetsekonomi och förvaltning från Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.
Bakgrund: Cirka 30 års erfarenhet inom branschen; ansvarig för upphandlingar på SBB, affärsutvecklingschef på Hemfosa, Senior Director på CBRE, fastighetsdirektör i Nacka kommun samt VD för Nysätra Fastighets AB.



Samuel Spetz
CFO

Utbildning: Magisterexamen i företagsekonomi och redovisning från Stockholms universitet.
Bakgrund: CFO på OBOS Nya Hem samt tidigare roller inom Nyfosa och NCC Property Development. Har även arbetat på PwC med revision av fastighetsbolag och utlandsbaserade fastighetsfonder.

Mattias Monbäck
Head of Property Development

Utbildning: Kandidatexamen i ingenjörsvetenskap från Uppsala universitet.
Bakgrund: Byggprojektchef på SBB samt ledande roller inom NCC.

Malin Hein Dymling
Head of Region Sweden North

Utbildning: Magisterexamen i fastighet och byggnadsförvaltning från Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.
Bakgrund: Affärsutvecklare på SBB och projektledare på HSB.

Mathias Cronqvist
Head of Region Sweden South/ Denmark

Utbildning: Magisterexamen från Lunds Tekniska Högskola.
Bakgrund: Erfarenhet från fastighetssektorn, inklusive ledande roller på Nyfosa och Newsec, med arbete både för nationella kunder och internationella investeringsbolag.

Celin Backer Roppen
Head of Region Norway

Utbildning: Masterexamen i företagsekonomi (MBA) från BI Norwegian School of Business.
Bakgrund: Erfarenhet inom affärsutveckling, ledning och drift av företag, inklusive roller som: Asset Manager och Affärsutvecklare på SBB, COO på Condovita, VD på FUS samt VD på Klinikk for Alle.

Sini Vuoristo
Head of Region Finland

Utbildning: Magisterexamen i ingenjörsvetenskap från Aalto-universitetet.
Bakgrund: Senior Manager på Sponda, Asset Manager på Aalto University Campus Real Estate samt Junior Advisor på Newsec.

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

Marknad och makro

Makroöversikt

Under 2024 har de nordiska ekonomierna fortsatt att hantera effekterna av den globala lågkonjunkturen, men med vissa tecken på stabilisering. Sverige, Norge och Finland har upplevt en utmanande tillväxtmiljö, medan Danmark har fortsatt att visa en mer robust ekonomisk utveckling. Geopolitiska osäkerheter, förändringar i penningpolitiken och en svagare arbetsmarknad har varit centrala teman för året.

De nordiska länderna har generellt en hög BNP per capita och rankas internationellt som ekonomiskt välmående länder. Deras positioner i Human Development Index är bland de högsta i världen, vilket speglar höga nivåer av livskvalitet, utbildning och inkomst. Därtill har regionen en stark finansiell stabilitet, med toppbetyg från kreditvärderingsinstitut för Sverige, Norge och Danmark, medan Finland fortsatt har en stark rating.

Sammanfattningsvis har 2024 varit ett år präglat av ekonomiska utmaningar, men också av stabiliseringsåtgärder som kan bana väg för en starkare återhämtning under 2025. De nordiska ländernas robusta ekonomiska fundament och välutvecklade institutioner ger goda förutsättningar för långsiktig stabilitet.

I **Sverige** har inflationen minskat kraftigt och landade på 1,5 procent i slutet av året, vilket ligger under Riksbankens inflationsmål. Denna utveckling möjliggjorde en serie räntesänkningar, där styrräntan sjönk från 4,0 till 2,5 procent. Trots dessa lättnader har den ekonomiska tillväxten varit begränsad och beräknas till blygsamma 0,5 procent för året. Arbetsmarknaden har fortsatt att försvagas, med en arbetslöshet som stigit till 8,4 procent.

Norges ekonomi har visat viss stabilitet trots de globala utmaningarna. Inflationstakten sjönk till den lägsta nivån på fyra år och uppgick till 2,2 procent i december. För att upprätthålla en balans mellan inflation och tillväxt valde Norges Bank att hålla styrräntan oförändrad på 4,5 procent under hela året. Fastlands-BNP visade en svag tillväxt på 0,6 procent, medan arbetslösheten steg något till omkring 4 procent, vilket signalerar en avmattning i arbetsmarknaden.

Danmark har däremot fortsatt att stå emot lågkonjunkturen och levererat en starkare ekonomisk utveckling än sina nordiska grannar. Landets BNP-tillväxt förväntas uppgå till 3,0 procent under 2024 och 2,9 procent under 2025, vilket gör Danmark till det snabbast växande landet i regionen. Arbetsmarknaden har varit stabil med en fortsatt hög sysselsättningsgrad, och centralbanken har börjat sänka styrräntan, som vid årets slut låg på 2,75 procent, med fler sänkningar förväntade under 2025.

I **Finland** har inflationen hållit sig låg, med en årstakt på cirka 1 procent, vilket ligger klart under ECB:s mål. Samtidigt har tecken på en återhämtning inom bostadsmarknaden blivit tydligare under årets senare hälft, delvis till följd av räntesänkningar från Europeiska centralbanken. Trots detta har tillväxten varit svag, med en BNP-ökning på endast 0,5 procent, och arbetslösheten har fortsatt att stiga till 8,5 procent. Prognoser pekar på att arbetsmarknaden kan förbli utmanande även under 2025, med en mer påtaglig förbättring först 2026.

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

ank=20230702:20250703202271

Demografi

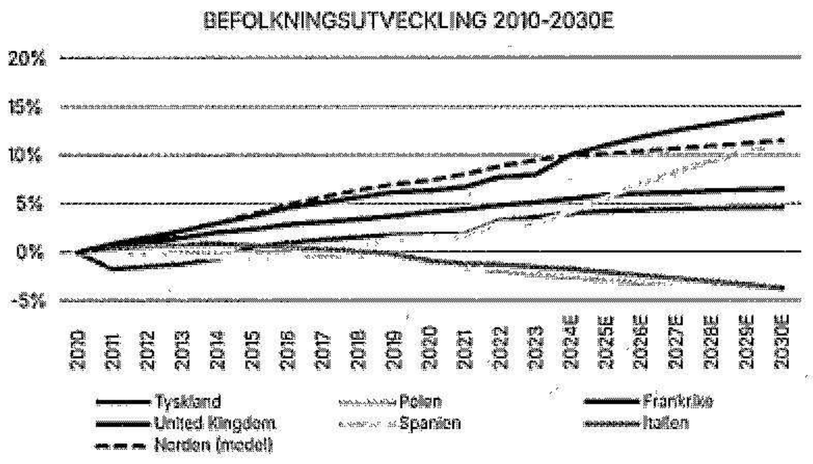
De nordiska länderna har under tid uppvisat en stabil befolkningstillväxt, där både födelsetal och invandringsöverskott har bidragit till en jämn utveckling. Även om födelsetalen i vissa regioner har minskat de 5-10 senaste åren så har den totala befolkningen fortsatt att öka, delvis tack vare en nettoinvandring som stabiliserat den demografiska balansen. Befolkningsprognoser som bland annat Newsec har utvecklat pekar dessutom på att antalet unga i åldersgruppen 0–24 år i Norden kommer att förbli relativt konstant, med en mer positiv utveckling än vad exempelvis SCB och motsvarande myndigheter i de övriga nordiska länderna tidigare har estimerat.

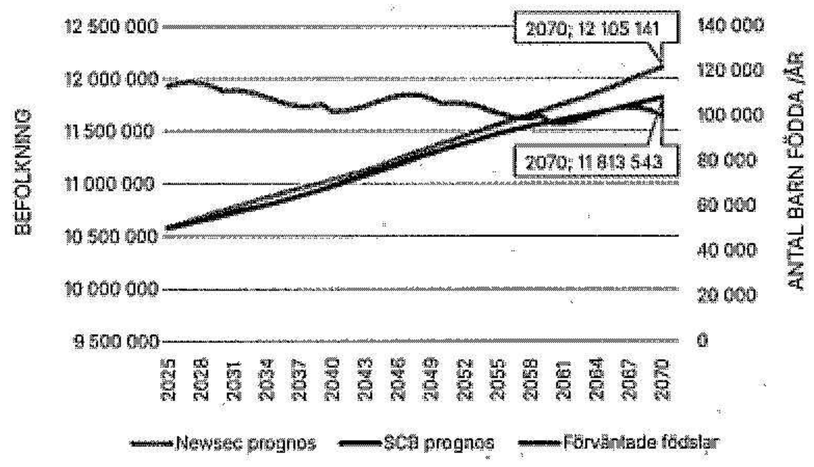
Samtidigt fortsätter urbaniseringen att vara en stark trend, särskilt i de områden där Nordiqus har närvaro. Städer och större regioncentra växer i snabbare takt än mindre kommuner, vilket driver på behovet av både bostäder och utbildningsinfrastruktur. Denna utveckling förstärks ytterligare av arbetsmarknadens dynamik, där tillgången till jobb och utbildning koncentreras till större urbana områden, vilket attraherar unga och familjer.

Prognoser för antalet barn i förskole- och grundskoleålder visar en ökning i Norden som förväntas överstiga EU-snittet, vilket understryker ett fortsatt stabilt eller stigande behov av utbildningslokaler och barnomsorg. Trots variationer mellan olika regioner tyder trenden på att efterfrågan på förskolor och grundskolor kommer att förbli hög, särskilt i urbana miljöer där befolkningstillväxten är som störst. Denna utveckling innebär att planeringen av utbildningsinfrastruktur blir en central fråga för både offentliga och privata aktörer, då behovet av moderna och ändamålsenliga utbildningsmiljöer förväntas öka i takt med befolkningstillväxten.

Trots de demografiska utmaningar som finns i vissa regioner, där födelsetalen har minskat, är behovet av fysiska utbildningslokaler fortsatt stabilt eller växande på många håll. Distansundervisning är sällan ett alternativ för yngre elever, vilket gör att skollokaler fortsatt är en kritisk del av utbildningsinfrastrukturen.

Då Nordiqus portfölj av utbildningsinfrastruktur uppnår en hög kvalitet samt finns belägen i områden fortsatt gynnade av en stark urbaniseringstrend, anses bolaget stå stabilt idag, imorgon samt över tid.





Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

Social infrastruktur och vikten av utbildning

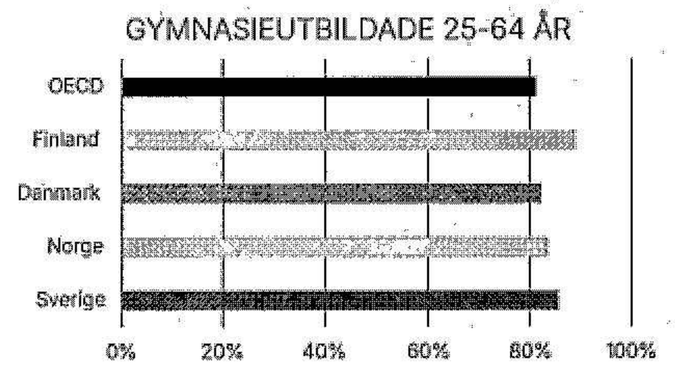
De nordiska länderna – Sverige, Norge, Danmark och Finland fortsätter att stärka sina positioner som ledande kunskapsnationer genom betydande investeringar i högre utbildning och forskning. Universiteten i de nordiska länderna håller hög internationell standard och lockar både inhemska och internationella studenter. Att studera på högre nivå blir alltmer attraktivt och 2024 har präglats av en tydlig ökning i antalet sökande till universitet och högskolor i hela regionen.

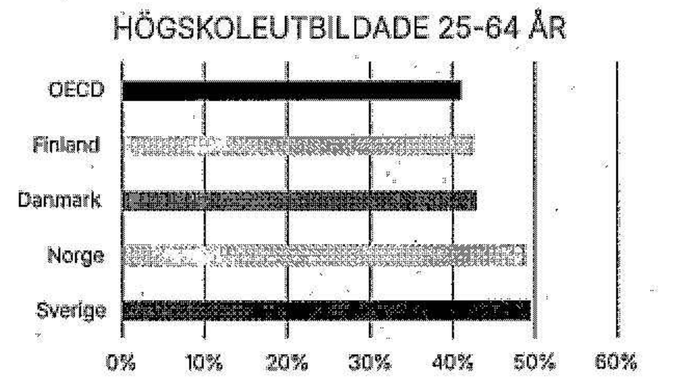
I Sverige har antalet sökande till högre utbildning nått nästan en halv miljon, en ökning med 31 procent sedan 2010. Efter en kort nedgång 2022 har antalet ansökningar återigen skjutit i höjden, vilket har fått flera lärosäten att se över sin lokalanvändning – vissa effektiviserar sina ytor medan andra anpassar sig till en ökad efterfrågan på utbildningsfaciliteter. Även i Norge har intresset för högre studier varit rekordhögt, där fler studenter än någonsin har antagits till sina förstahandsval. Finland har sett en femprocentig ökning av ansökningar jämfört med föregående år, med ett fortsatt starkt inflöde av internationella studenter, medan Danmark har satsat på att utöka antalet engelskspråkiga utbildningsplatser för att ytterligare attrahera studenter från utlandet.

Utbildningsinstitutioner i Norden spelar en central roll i samhället och fungerar samtidigt som stabila hyresgäster, vilket ger trygghet på fastighetsmarknaden. Staten och offentliga aktörer är pålitliga långsiktiga hyresgäster och de nordiska välfärdsstaternas tradition att prioritera utbildning återspeglas i hur en betydande andel av BNP investeras i sektorn.

Andelen högutbildade i åldersgruppen 30–34 år är redan hög i de nordiska länderna och väntas öka ytterligare. Samtliga nordiska länder ligger över OECD-genomsnittet både när det gäller gymnasieutbildning och högskoleutbildning. I Sverige har nästan 86 procent av befolkningen mellan 25 och 64 år minst en gymnasieutbildning och även Danmark, Finland och Norge ligger på en hög nivå. Dessutom har nästan hälften av befolkningen i Sverige, i samma åldersgrupp, en högskoleutbildning, vilket är en av de högsta andelarna i Europa.

Utbildning är och har även historiskt varit en av de mest prioriterade frågorna för väljarna i regionen. Oavsett politisk tillhörighet är det tydligt att kvaliteten på utbildningssystemet och dess långsiktiga utveckling står högt på agendan. Denna starka samhälleliga förankring, kombinerad med långsiktiga investeringar och en växande efterfrågan på högre utbildning, bidrar till att Norden behåller sin position som en av världens mest kunskapsintensiva och innovativa regioner.





Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

Nordiqus är en central tillgång inom social infrastruktur

Nordiqus uppfyller alla viktiga egenskaper för en tillgång inom social infrastruktur

SOCIAL INFRASTRUKTUR | **UTBILDNINGSINFRASTRUKTUR**

NYCKELDRIVKRAFTER

Makroekonomisk och motståndskraftig affärsmodell	Grundläggande tjänsteleverantör oavsett makroekonomisk miljö Tillgänglighetsbaserad affärsmodell, inte driven av volymer Långsiktiga KPI-kopplade avtal som ligger till grund för kassaflöden
Inträdesbarriärer	Höga inträdesbarriärer drivna av en stor tillgångsbas, höga ersättningsvärden samt långa och komplexa regleringsgodkännandeprocesser
Långsiktiga, avtalade kassaflöden	Eviga tillgångar Inledande avtal på upp till 30+ år Omskrivning av avtal sker vanligtvis för 10–20 år
Låg, operativ risk	Högmarginalverksamhet med låg operativ risk och ingen exponering mot detaljhandeln Hög andel vidarefakturerade och kontrollerbara driftkostnader
Resultatkvalitet och kassakonvertering	Grundläggande tillgång, stödd av långsiktiga KPI-kopplade kassaflöden, med höga marginaler och låg operativ risk, vilket säkerställer hög resultatkvalitet och kassakonverteringsgrad

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

ank=20250702-20250703202720272

Viktiga teman inom utbildningssektorn i Norden

Starka grundförutsättningar och politiska faktorer ligger till grund för en stabil och växande marknad

GRUNDLÄGGANDE TRANSIT SOM STÖDER SOCIAL PRIORITERING	Utbildning förblir en hög prioritet i Norden där regeringen har gjort skola obligatorisk
STABILITET STÖD	Utbildning finansieras huvudsakligen av staten i Norden, vilket gör sektorn mycket säker och stabil
OBEROENDE AKTÖRERS NYCKELROLL	Oberoende aktörer spelar nyckelroller på både drift- och tillgångssidan, eftersom kommuner ofta hyr anläggningar från oberoende tillgångsägare och förlitar sig på oberoende skoloperatörer för att kunna uppfylla sin skyldighet att erbjuda obligatorisk skolgång.
TILLGÅNGSGYNNSAM AVTALSSTRUKTUR	Avtal är inflationskopplade med en löptid på 10–25 år
AAA-RANKADE EKONOMIER	AAA-rankade ekonomier med de bästa ekonomiska och demografiska trenderna jämfört med jämförbara länder

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

Förvaltningsberättelse

Nordiqus årsredovisning 2024

Styrelsen för Nordiqus AB "Nordiqus", 559406-8313, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska årsredovisningen är originalversion

Nordiqus

Kommentarer till finansiella rapporter

Resultat och finansiell ställningportfölj anpassad för att minimera klimatrelaterade risker.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för året ökade med 18 procent till 2 380 miljoner SEK (2 015). Då portföljen förvärvats i etapper under föregående år är 2023 års värde ej att se som ett helårsvärde, utan enkom den del som avser Nordiqus ägandeperiod.

Ökningen förklaras i övrigt framför allt av indexuppräkningar men även av intäkter från färdigställda projekt. Över 95 procent av Nordiqus hyreskontrakt innehåller indexklausuler som i huvudsak följer konsumentprisindex. För cirka 90 procent av portföljen sker indexuppräkningen per 1 januari respektive år baserat på oktober och november index året innan. Under året har nyuthyrningar gjorts om 16,4 tkvm med en årshyra motsvarande 31,5 miljoner SEK. Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 21,3 miljoner SEK sagts upp för avflytt. Nettouthyrningen uppgick till 10,2 miljoner SEK. Omförhandlingar av hyreskontrakt har under året genomförts motsvarande en årshyra på 50 miljoner SEK.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under året med 33 procent till –446 miljoner SEK (-335). Huvudorsaken bakom det högre utfallet är att portföljen förvärvades succesivt under 2023, vilket resulterar i att år 2023 ej visar kostnadsmassan för ett helår.

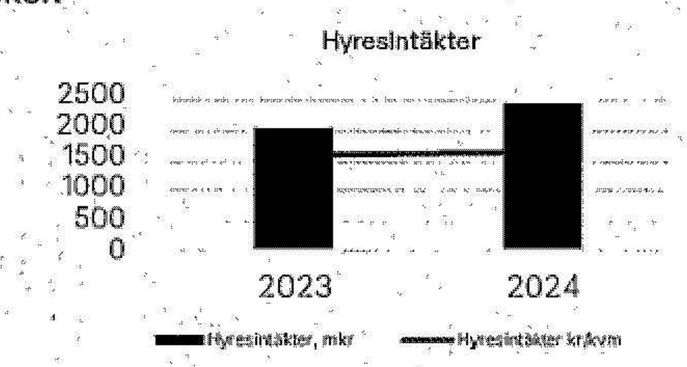
Administration

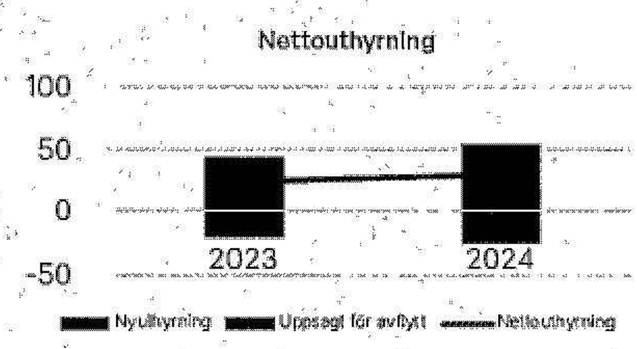
Årets kostnader för administration uppgick till –90 miljoner SEK (-29) varav fastighetsadministration uppgick till 57 miljoner SEK (33 miljoner SEK). Huvudorsaken bakom det högre utfallet är att portföljen förvärvades succesivt under 2023, vilket resulterar i att år 2023 ej visar kostnadsmassan för ett helår. Förändringen förklaras i övrigt främst av ökade kostnader för den interna organisationen men även av en volym engångskostnader kopplade till att bolaget nu är frånkopplat ägarnas verksamheter och därmed att se som självständigt.

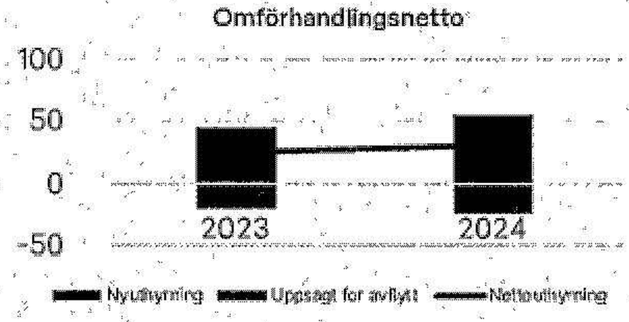
Driftöverskott

Driftöverskottet för året ökade med 15 procent till 1 934 miljoner SEK (1 680). Då portföljen förvärvats i etapper under föregående år är 2023 års värde ej att se som ett helårsvärden, utan enkom den del som avser Nordiqus ägandeperiod

Överskottsgraden uppgick till 81 procent, att jämföra med 83 procent föregående år.







Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

Finansnetto

Finansnettot för året försämrades till –1 001 miljoner SEK (-638), förklarat i huvudsak av att portföljen förvärvades succesivt under 2023, vilket resulterar i att år 2023 ej visar finansnetto för ett helår. Räntetäckningsgraden för den senaste tolvmånadersperioden uppgick till 1,9x gånger (2,8x). Nordiqus genomförde under 2024 en första refinansiering på kapitalmarknaden, skulden om motsvarande 8,5 miljarder SEK togs upp och användes för att amortera redan befintlig bankskuld. Kostnader hänförliga till denna refinansiering periodiseras över lånens löptid.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansnetto minskade med 17 procent till 843 miljoner SEK (1 013). Minskningen förklaras främst av högre räntekostnader.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Varje hel- och halvårsskifte värderas hela fastighetsbeståndet av en extern värderare. Dessa värderingar ligger likt tidigare till grund för den externa redovisningen. Externvärderingarna görs i enlighet med riktlinjerna för RICS Red Book och MSCI Svenskt Fastighetsindex. Per 31 december 2024 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Newsec.

För helåret uppgick värdeförändringen på fastigheterna till -2 290 miljoner SEK (604), vilket motsvarar en värdeförändring om -4 procent (1,5). Värdenedgången förklaras främst av höjda, bedömda avkastningskrav till följd av det osäkra marknadsläget. Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 5,2 procent, vilket kan jämföras med 4,9 vid utgången av 2023 för motsvarande fastigheter.

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringen på derivat uppgick till -46 miljoner SEK (-646), främst förklarat av nedgången i långa marknadsräntor. Derivatinstrument används för att justera ränterisken i låneportföljen. Derivatportföljen kopplad till bolagets upplåning uppgick vid årets slut till 6 072 miljoner SEK, vilket kan jämföras med 15 975 miljoner SEK vid årsskiftet 2023/2024.

Skatt

Av skatten utgjordes -98 miljoner SEK (-136) av aktuell skattekostnad och 144 miljoner SEK (-190) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader, hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2024 till 220 miljoner SEK, jämfört med 225 miljoner SEK vid utgången av 2023. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Minskningen i skatteskuld förklaras av periodens negativa orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -1 181 miljoner SEK (645).

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

ank=20250702-20250703:0320273

Kommentarer till finansiella rapporter

Fastighetsinnehav och kontraktsportfölj

Förvaltningsfastigheter
Per 31 december 2024 har Nordiqus fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av året till 39 178 miljoner SEK, jämfört med 40 782 miljoner SEK vid årsskiftet 2023/2024. Årets värdeförändring uppgick till -2 290 miljoner SEK (604), vilket motsvarar en värdenedgång om 4 procent (1,5). En förändring i direktavkastningskraven med +/–0,25 procent enheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -1 783/+1 963 miljarder SEK. Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book med samma metodik som vid tidigare externvärderingar. Skillnaden mellan åren är att per utgången av 2024 värderar Newsec samtliga fastigheter jämfört med en mer spridd skara av värderare tidigare år. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika, värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och genomförda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett avseende marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående värdering.

Fastighetsprojekt
Vid utgången av året uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 1 311 miljoner SEK, varav 1 048 miljoner SEK eller 80 procent var upparbetat. Nordiqus projektportfölj består främst av hyresgästanpassningar och energibesparingsprojekt.
Men det finns även mer unika fall av expansioner av redan befintliga skolbyggnader. De största, pågående investeringarna framgår av tabellen nedan. Samtliga hyresgästanpassningar och expansioner sker enkom i det fall investeringen försvaras av nya eller omförhandlade hyreskontrakt med god avkastning.

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2024	2023
Ingående värde	40 782	0
Investeringar	328	339
Förvärv	522	40 506
Försäljningar	0	0
Utnyttjande "område"	16	424
Värdeförändring	-2 290	604
Omräkningsdifferens	-177	-1 091
Utgående värde	**39 178**	**40 782**

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

Kommentarer till finansiella rapporter

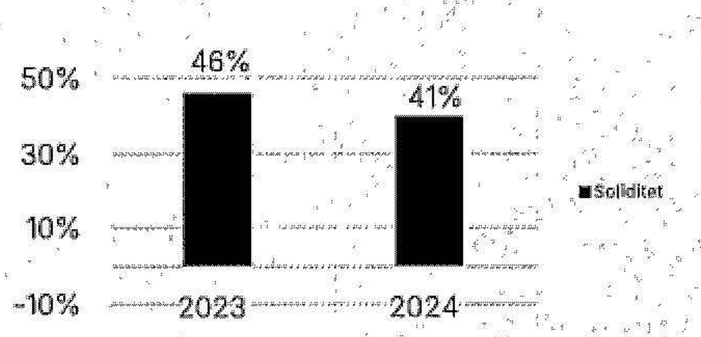
Tomträtter
Per 31 december 2024 uppgick nyttjanderättstillgångarna till totalt 439 miljoner SEK, jämfört med 424 miljoner SEK vid årsskiftet 2023/2024. Den högre värderingen förklaras av bedömda högre tomträttsavgälder på de tomträttsavtal som löpt ut under året, men som fortsatt är under förhandling. Nyttjanderättsavtalen avser tomträttsavtal.

Hyreskontrakt
Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av året till 2 360 miljoner SEK (2 260), varav ca 40 procent är relaterat till statlig, regional eller kommunal operatör. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktsportföljen är 11,3 år (12,2). Vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 95 procent att jämföra med 96 procent vid utgången av 2023.

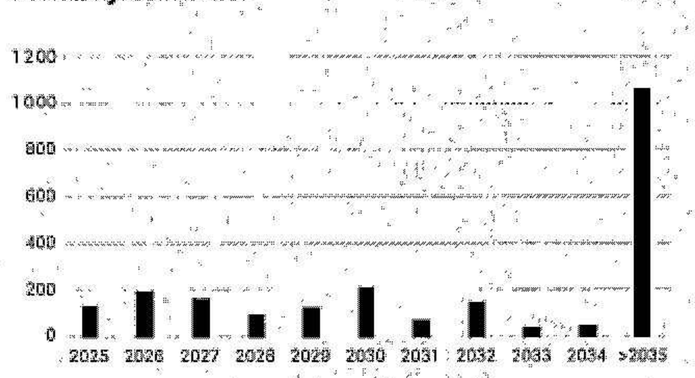
Räntebärande skulder
Under det tredje kvartalet erhöll Nordiqus en privat Investment Grade rating enligt infrastrukturmetodologin. Genom den starka ratingen och starka kontraktstrukturen har Nordiqus också kunnat genomföra sin första refinansiering på kapitalmarknaden. Totalt har motsvarande 8,6 miljarder SEK lånats upp via obligationsmarknaden med investerare från USA och Europa. Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 22 060 miljoner SEK (21 085), varav 5 212 miljoner SEK (5 252) i ägarlån till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 16 848 miljoner SEK (15 833) i skulder till kreditinstitut samt 8 585 miljoner SEK (0) i långfristiga privatplacerade obligationer.

Eget kapital
Det egna kapitalet uppgick till 16 477 miljoner SEK per 31 december 2024, att jämföra med 19 600 miljoner SEK vid årsskiftet 2023/2024. Totalresultatet för året uppgick till -1 076 miljoner SEK, att jämföra med 645 miljoner SEK motsvarande period föregående år. Vid årets utgång uppgick soliditeten till 41 procent, att jämföra med 46 procent vid utgången av 2023.

Soliditet



Förfall hyresintäkter



Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

Övrig information

Moderbolaget
För 2024 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 305 miljoner SEK (-996). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick till 59 miljoner SEK (51,9). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat. Moderbolaget hade per 31 december 2024 ett eget kapital om 16 908 miljoner SEK (18 416), varav bundet eget kapital uppgick till 0 miljoner SEK (0). Koncerninterna skulder uppgick till 0 miljoner SEK (0) och koncerninterna fordringar uppgick till 3 876 miljoner SEK (4 102).

Personal
Antal anställda uppgick vid utgången av 2024 till 11, att jämföra med 5 vid utgången av 2023. Medelantal anställda uppgick under 2024 till 7,58 (0,5), varav 4 kvinnor (0,3) och 3,5 män (0,2). Av ledande befattningshavare var på balansdagen 4 kvinnor (3) och 3 män (2) och i styrelsen var 2 kvinnor (2) och 6 män (6). Nordiqus arbetar för att vara ett företag där sammansättningen av personalen speglar mångfalden i samhället. Alla medarbetare och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt och ingen diskriminering accepteras.

Styrelsens förslag till vinstfördelning
Till årsstämmans förfogande finns följande medel i moderbolaget Nordiqus AB (tkr):

Balanserat resultat	16 603
Årets resultat	305
	16 908
Styrelsen föreslår att vinstmedlen distribueras så att	
till aktieägare utdelas	
(580 kronor per stamaktie A)	-145
Till aktieägare utdelas	
(0 kronor per stamaktie A)	0
I ny räkning överföres	16 763

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utbetalningen skall betalas till aktieägarna.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsprincipen i 17 kap. 3§ i aktiebolagslagen enligt följande redogörelse. Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Framtida utveckling
Omvärlden präglas fortsatt av en geopolitisk osäkerhet och detta har i sin tur lett till högre kreditmarginaler och sämre tillgång till kapitalmarknaden. Nordiqus har däremot med sin starka kreditrating förbättrat sin position och reducerat refinansieringsrisker inför framtiden. Nordiqus har fortsatt ett starkt erbjudande med fin högkvalitativ utbildningsinfrastruktur i marknader och lägen som efterfrågas. I kombination med ett starkt långsiktigt kassaflöde från de operativa kontrakten borgar det för en god intjäning även under 2025, med en fortsatt ökning av driftöverskottet i jämförbart bestånd. Utvecklingen av Nordiqus fastighetsbestånd kommer att fortsätta med planering för ytterligare hyresgästanpassningar och energibesparingsprojekt. Bedömningen är att cirka 0,4 miljarder SEK kommer investeras i projekt under 2025.

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

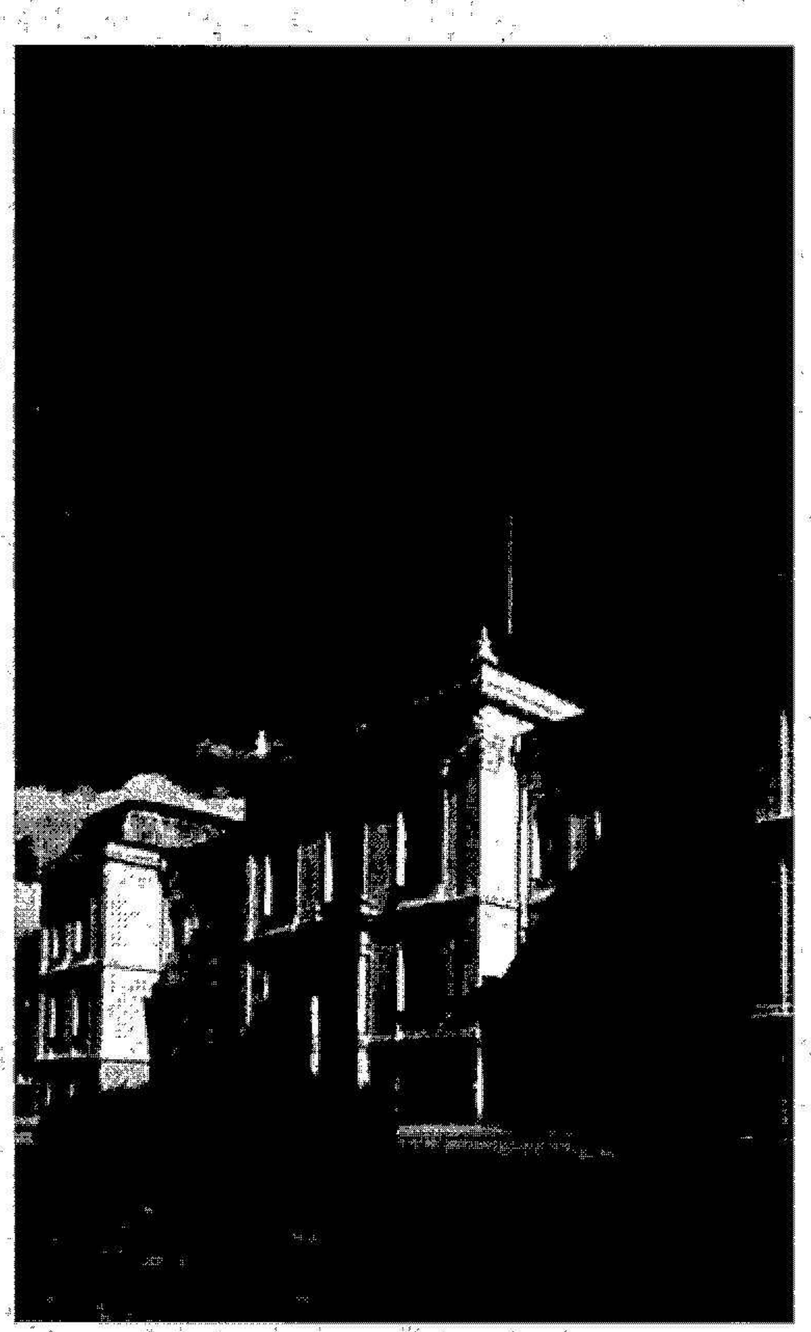
Finansiell översikt

Koncernen	2024	2023
Nettoomsättning	2 380	2 015
Driftnetto	1 934	1 680
Årets resultat	-1 181	645
Marknadsvärde fastigheter	39 178	40 782
Antal fastigheter	607	605
Belåningsgrad (%)	55,0	49,5
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,9	2,8
Soliditet (%)	41,0	46,0

Moderbolaget	2024	2023
Årets resultat, mkr	305	-996
Balansomslutning	22 297	23 791
Soliditet (%)	75,8	77,4

Nyckeltalsdefinitioner

Driftsöverskott:	Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.
Marknadsvärde fastigheter:	Verkligt värde på objekten vid periodens utgång.
Antal objekt:	Antal objekt enligt bolagets operationella uppföljning vid periodens utgång.
Belåningsgrad (%):	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar. Med räntebärande skulder avses långa och korta skulder till ägarbolag samt långa och korta skulder till kreditinstitut.
Räntetäckningsgrad (ggr)	Resultat efter finansnetto efter återläggning av räntekostnader och övriga finansiella kostnader i förhållande till finansnetto under perioden.
Soliditet (%):	Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.



Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

ank=2025070203202074

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Hyresintäkter	2 280	2 015	4
Fastighetskostnader	-446	-335	5
Driftsöverskott	**1 834**	**1 680**	
Centraladministration	-90	-29	5,6,7
Rörelseresultat	**1 844**	**1 651**	
Finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	154	185	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 155	-795	9
Övriga finansiella kostnader	-10	-7	9
Summa finansnetto	**-1 001**	**-638**	
Resultat efter finansnetto	**843**	**1 013**	
Värdeförändringar			
Värdeförändring derivat	227	-646	14
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 990	604	11
Resultat före skatt	**-1 121**	**971**	
Aktuell skatt	-96	-136	10
Uppskjuten skatt	39	-190	10
Årets resultat	**-1 181**	**645**	
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	-1 181	645	
Innehav utan bestämmande inflytande	0		
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	**250 000**	**250 000**	

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	2024	2023	Not
Periodens resultat			
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet			
Omräkningsdifferenser	0	0	
Årets resultat	**-1 181**	**645**	
Årets totalresultat efter skatt	**-1 076**	**645**	
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	-1 076	645	

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Utvecklingsutgifter	1		
Varumärken	1		
Summa immateriella anläggningstillgångar	**2**		
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	39 178	40 782	11,12,26
Inventarier, verktyg och installationer	2	2	13
Summa materiella anläggningstillgångar	**39 181**	**40 784**	
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	0	0	14
Summa finansiella anläggningstillgångar	**0**	**0**	
Summa anläggningstillgångar	**39 184**	**40 784**	
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	165	85	14, 15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81	62	16
Summa kortfristiga fordringar	**247**	**145**	
Kassa och bank	664	1 666	14, 17
Summa omsättningstillgångar	**911**	**1 811**	
SUMMA TILLGÅNGAR	**40 094**	**42 595**	

Belopp i mkr	2024	2023	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			18
Aktiekapital	0	0	
Övrigt tillskjutet kapital	19 113	19 113	
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat	-2 609	189	
Summa eget kapital	**16 504**	**19 601**	
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	703	226	10
Skulder till kreditinstitut	16 648	15 833	14, 19, 23
Leasingskuld	439	424	12, 19
Derivat	46	646	14
Långfristiga skulder till ägare	5 212	5 252	14, 19, 23
Övriga långfristiga skulder	56	38	19, 23
Summa långfristiga skulder	**22 794**	**22 419**	
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	63	67	14, 19
Aktuella skatteskulder	112	126	10
Övriga kortfristiga skulder	15	32	14, 19, 20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	605	349	14, 16, 21
Summa kortfristiga skulder	**797**	**574**	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**40 094**	**42 594**	

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-11-18				0
Periodens resultat			645 497	645 497
Övrigt totalresultat				0
Periodens totalresultat	25	0	645 497	645 497
Aktieägartillskott		19 412 839		19 412 839
Valutakursförändring i EK			-457 883	-457 883
Utgående eget kapital 2023-12-31	25	19 412 839	187 614	19 600 453
Ingående eget kapital 2024-01-01	25	19 412 839	187 614	19 600 478
Periodens resultat			-1 181 580	-1 181 580
Periodens totalresultat	0	0	-1 209 311	-1 209 311
				0
Aktieägartillskott		0		0
Utdelning			-1 813 360	-1 813 360
Förvärvade minoritetsandelar				0
Valutakursförändring i EK			-100 923	-100 923
Utgående eget kapital 2024-12-31	25	19 412 839	-2 935 981	16 476 884

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Den löpande verksamheten			
Driftnetto	1 935	1 68[illegible]	
Centraladministration	-96	-29	
Återläggning av skrivningar m.m. materiella anläggningstillgångar	0		
Kapitalvinst/förlust från anläggningstillgångar			
Förändring i eget kapital som inte påverkar kassaflödet			
Totala poster som inte påverkar kassaflödet			
Erhållen ränta	184	165	
Erlagd ränta	-952	-903	
Betald inkomstskatt	-111	-74	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	916	1088	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	-101	-145	
Förändringar av rörelseskulder	234	575	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	133	1518	
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter	-326	-339	
Aktieägartillskott	0		
Förvärv av fastigheter	-522	-40 508	
Förändring i fordringar hos koncern- och intresseföretag			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0		
Netto förvärvad företagsskuld övriga poster	0	-87	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-848	-40 358	

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag			
Emission hybridobligation			
Emission teckningsoptioner			
Utbetald utdelning	-1 813		
Förvärvade minoritetsandelar			
Inlösta minoritetsandelar			
Erhållna aktieägartillskott		19 413	
Upptagna lån	9 260	37 292	
Amortering av lån	-8 327	-21 450	
Återinvestering derivat	-27[illegible]		
Förändring skuld ägarföretag	-40	5 252	
Övriga långfristiga skulder	18	39	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 176	40 536	23
Årets kassaflöde	-975	1 696	
Likvida medel vid årets början	1 666	0	
Valutakursändring i likvida medel	-26	-30	
Likvida medel vid årets slut	664	1 666	17

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

ank=20250702-20250703032075

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Övriga intäkter	59	52	
Summa rörelsens intäkter	**59**	**52**	
Övriga rörelsekostnader	-85	-57	4
Resultat från andelar i koncernföretag	28	-1 039	5
Rörelseresultat	**2**	**-1 044**	
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 924	1 154	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 617	-1 077	7
Summa resultat från finansiella poster	**307**	**77**	
Resultat efter finansiella poster	**309**	**-967**	
Bokslutsdispositioner	-3	-15	8
Resultat före skatt	**306**	**-985**	
Skatt	-2	-1	9
Årets resultat	**305**	**-996**	

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	2024	2023	Not
Periodens resultat			
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet			
Omräkningsdifferenser		0	
Årets resultat	305	-996	
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat		-	
Omräkningsdifferenser		**0**	
Årets totalresultat efter skatt	**305**	**-996**	

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1		10
Maskiner och inventarier	0		11
Finansiella anläggningstillgångar	0		
Andelar i koncernföretag	18 388	18 387	12
Fordringar hos koncernföretag	2 706	2 614	13
Summa anläggningstillgångar	**21 095**	**21 002**	
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	1 170	486	13
Övriga kortfristiga fordringar	6	2	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2	
Summa kortfristiga fordringar	**1 200**	**1 492**	
Kassa och bank	1	1 297	14
Summa omsättningstillgångar	**1 201**	**2 789**	
SUMMA TILLGÅNGAR	**22 297**	**23 791**	

Belopp i mkr	2024	2023	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	0	0	
	0	0	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 609	0	
Övrigt tillskjutet kapital	19 413	19 413	17
Årets resultat	305	-996	
Summa eget kapital	**16 908**	**18 417**	
Obeskattade reserver	**21**	**18**	15
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	0	0	
Långfristiga skulder till ägare	5 326	5 342	16, 17
Summa långfristiga skulder	**5 326**	**5 343**	
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	16	0	
Aktuella skatteskulder	13	11	
Skulder till koncernföretag	0	0	
Övriga skulder	0	0	
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	13	2	
Summa kortfristiga skulder	**42**	**13**	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**22 297**	**23 791**	

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Övrigt tillskjutet kapital	Övriga reserver	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	**25**	**0**	**19 412 853**	**0**	**0**	**19 416 806**
Periodens resultat		-996 072			0	304 931
Övrigt totalresultat				0		
Periodens totalresultat	**0**	**-996 072**	**0**	**0**	**0**	**0**
Registrerat aktiekapital					0	0
Aktieägartillskott						0
Utdelning		-1 813 360				-1 813 360
Förvärvade innehavsandelar						0
Utgående eget kapital 2024-12-31	**25**	**-2 809 432**	**19 412 853**	**0**	**0**	**16 908 377**

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-76	-1 044	
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar m.m. immateriella anläggningstillgångar	0		
Försäljningsresultat materiella anläggningstillgångar			
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		1 039	
Erhållen utdelning	28		
Erhållen ränta	2 866	-202	
Erlagd ränta	-2 581		
Betald inkomstskatt	0	1	
Kassaflöde från den löpande verksamheten exkl. rörelsekapital	**309**	**-196**	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	-137	-4	
Förändringar av rörelseskulder	146	13	
Kassaflöde från den löpande verksamheten inkl.rörelsekapital	**318**	**-187**	
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag	-1	0	
Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag			
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag	217	-3 846	
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1		
Förändring av andra långfristiga fordringar			
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**217**	**-3 846**	

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Finansieringsverksamheten			
Nyemission/teckningsemission			
Emission hybridobligation			
Emission teckningsoptioner			
Nyemission		0	
Lämnade aktieägartillskott		-19 426	
Erhållna aktieägartillskott		19 413	
Förändring skulder till kreditinstitut	0		
Utbetald utdelning	-1 813		
Förändring räntebärande poster			
Förändring skulder till ägarföretag	-17	5343	
Förändring i skulder hos koncernföretag			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 830**	**5 330**	
Årets kassaflöde	**-1 286**	**1 297**	
Likvida medel vid årets början	1 287		
Likvida medel vid årets slut	**1**	**1 297**	**11**

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

ank=20250702-20250702-2076

KONCERNENS NOTER

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

KONCERNENS NOTER

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Nordiqus AB, organisationsnummer 559406-8513 och dess dotterbolag. Styrelsen har den 2025-04-24 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 2025-04-28. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta samhällsfastigheter med staten, kommuner och regioner som direkta eller indirekta hyresgäster. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte i Stockholm. Bolagets huvudkontor återfinns på Sveavägen 9, våning 6, 111 57 Stockholm, Sverige.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges i not 2, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom för förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilket utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljoner kronor om inget annat anges.

Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen. Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheter. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningens intäkter

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg avräknas i förskott och periodiseras så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Nordiqus AB konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån rådande att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drifts och underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. av taxebundna kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. Vad underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning och uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

Central administration

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförbara till fastighetsförvaltningen.

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

KONCERNENS NOTER

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet, och har därefter inget åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförbara till. Koncernens anställda finns i Nordiqus Förvaltning AB, Nordiqus Norway Education Holdco 1 AS samt Nordiqus Finland OY.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingar vid periodens slut jämfört med anskaffningstidpunkten. *Realiserade* värdeförändringar på fastigheter beräknas som försäljningslikvid minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inklusive orealiserade värdeförändringar. Värdeförändring på förvaltningsfastigheter redovisas enligt IAS 40.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, även justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden. Under året har 14 miljoner SEK i så kallad aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där en ränta två och 2 procent tillämpats.

Inventarier

Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, vilken bedöms vara 5 år. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leasingskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. Finansiella instrument redovisas enligt IFRS 9.

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

KONCERNENS NOTER

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och 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. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Klassificering och värdering av finansiella instrument

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument. Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och egenskaper på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not 19 Finansiella risker.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Värdering till verkligt värde. Verklig värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

De olika nivåerna definieras enligt följande.

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser som ingår i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 – Indata för tillgångar eller skulder som inte baseras på observerbara marknadsdata.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 12.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.
Hyresfordringar: Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.
Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. För övriga kortfristiga fordringar tillämpar en nedskrivningsmodell med tre stadier innehåll, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det per skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som på betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingar av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförsäkringar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kravet på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den utsträckning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänför till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

ank=20250702-20250703320277

KONCERNENS NOTER

NOT 2 UPPLYSNING OM NYA OCH KOMMANDE STANDARDER

Nya standarder

Under räkenskapsåret 2024 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär att Nordiqus AB ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper istället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Ändringen i IAS 1 avseende upplysningar om redovisningsprinciper har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Nordiqus AB finansiella rapporter.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2023 förväntas ha någon väsentlig påverkan på Nordiqus AB finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär begränsningar av undantaget för initial redovisning av temporära skillnader enligt IAS 12, i de fall då transaktioner som ger upphov till lika stora skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader. Ändringen i IAS 12 har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Nordiqus AB finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Därtill har IASB publicerat ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga träder i kraft från och med 2024. Samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenanter under nästkommande tolvmånadersperiod. Då EU ännu inte godkänt ändringarna kommer Nordiqus AB under kommande räkenskapsår att analysera huruvida ändringarna kommer att få en påverkan på Nordiqus AB finansiella rapporter.

Koncerner med intäkter överstigande 750 miljoner EUR, under två av de senaste fyra räkenskapsåren, träffas av Pelare 2 som är en del av OECD:s arbete för att säkerställa en global minimibeskattningsnivå. Nordiqus bildades under innevarande räkenskapsår och av denna anledning är det först under koncernens tredje år, dvs. 2025, som beloppsgränsen kan prövas och reglerna om tilläggsskatt eventuellt aktualiseras.

NOT 3 VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Beräkningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Förvärv av bolag

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller förelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är förelseförvärv.

Fastighetstransaktioner

I samband med fastighetstransaktioner görs även en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter, baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå för att fastställa första redovisningstillfället av tillgången. En förvaltningsfastighet ska redovisas som tillgång när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan tillförlitligt beräknas. De ekonomiska fördelar som härleds till en förvaltningsfastighet utgörs främst av driftsnettot samt tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla bolaget, samt den tidpunkt då bolaget kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

Uppskjuten skatt

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskottsavdraget framtida värden.

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

KONCERNENS NOTER

NOT 4 AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende leasingavgifter, vilka avser betalningar under leasingperioden, vilken omfattar icke uppsägningsbar period kommer att ske presenteras i tabell nedan. Bostads- och tillträdeshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen. I hyresintäkter ingår tillägg som debiteras till hyresgäst såsom kostnader för värme, el och fastighetsskatt.

Avtalade framtida hyresintäkter	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	2 100	2 133
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	1 997	1 980
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	1 829	1 772
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	1 729	1 626
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	1 698	1 567
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	17 113	17 356
Summa	**26 464**	**26 427**

NOT 5 KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-18 - 2023-12-31
Fastighetskostnader		
Drift	-292	-236
Underhåll	-81	-54
Förvaltningsadministration	-57	-33
Fastighetsskatt	-16	-9
Centraladministration		
Övriga externa kostnader	-69	-26
Personalkostnader	-22	-1
Avskrivningar	0	0
Summa kostnader	**-536**	**-364**

NOT 6 ARVODE TILL REVISOR

Ernst & Young AB	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-18 -2023-12-31
Revisionsuppdraget	-9	-4
Annan revisionsverksamhet	-1	0
Övriga tjänster		
Summa	**-10**	**-4**

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

KONCERNENS NOTER

NOT 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-18 - 2023-12-31
Anställda i moderbolaget		
Medelantal anställda	-	-
kvinnor		
män		
Anställda i dotterbolagen		
Medelantal anställda	7,6	0,5
kvinnor	3,8	0,3
män	3,8	0,2
Personalkostnader, moderbolaget		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar		
Sociala avgifter		
Pensionskostnader		
Summa		
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar		
Sociala avgifter		
Pensionskostnader		
Övriga personalkostnader		
Summa		

Personalkostnader, dotterbolagen	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-18 - 2023-12-31
Styrelse och övriga ledande befattningshavare	1	0,2
Löner och andra ersättningar	3	0,2
Sociala avgifter	3	0,1
Pensionskostnader	0	0,1
Övriga personalkostnader	17	1
Summa		
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	2	-
Sociala avgifter	-	-
Pensionskostnader	0	-
Övriga personalkostnader	-	-
Summa	3	0

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare	Varav män	Varav män
Styrelse	60%	60%
VD och ledande befattningshavare	43%	40%
Totalt	50%	50%

Inga styrelsearvoden har utgått under räkenskapsåret

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

KONCERNENS NOTER

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-18 - 2023-12-31
Ränteintäkter kreditinstitut	5	8
Ränteintäkter swappar	15	6
Räntemedel skattekonto	2	1
Ränteintäkter ägare	-	150
Summa ränteintäkter	161	164
Övriga finansiella kostnader	2	-
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	164	164

NOT 9 FINANSIELLA KOSTNADER

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-18 - 2023-12-31
Räntekostnader kreditinstitut	-691	-331
Avskrivning på förutbetalda upplåggnings- och låneavgifter samt kostnad för förtidsinlösta lån	-48	-42
Räntekostnader skattekonto	-1	-
Räntekostnader ägare	-	-360
Övriga räntekostnader	-16	-
Summa räntekostnader	-1 156	-793
Övriga finansiella kostnader		-3
Kontraktsavgäld	-10	-7
Summa övriga finansiella kostnader	-10	-10
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 166	-803

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

KONCERNENS NOTER

NOT 10 SKATTER

Nordiqus AB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige.

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-18 - 2023-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-70	-139
Justering av aktuell skatt avseende tio gamla år	-93	3
Uppskjuten skatt på underskott	-6	
Uppskjuten skatt fastigheter	165	-307
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	3	-21
Uppskjuten skatt derivat	-17	138
Redovisad skatt	47	-326

Avstämning av effektiv skattesats	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-18 - 2023-12-31
Resultat före skatt	-1 121	972
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 procent	233	-200
Skatteeffekt av:		
Annan skattesats inom koncernen	-3	-5
Skatthänförligt till tidigare år	-23	3
Ej skattepliktiga intäkter	0	-26
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-
Ej avdragsgilla räntekostnader	-39	-96
Schablonränta periodiseringsfond	-1	-
Ej bokförda temporära skillnader avseende fastigheter	-99	-
Övriga skattemässiga justeringar	-16	-3
Redovisad skatt	47	-326
Effektiv skattesats i koncernen	4%	34%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

KONCERNENS NOTER

NOT 10 SKATTER

	2024-01-01	2022-11-18
Uppskjuten skatteskuld	**-2024-12-31**	**- 2023-12-31**
Uppskjuten skatt fastigheter	137	298
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	64	64
Uppskjuten skatt derivat	-9	-133
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-1	-5
Uppskjuten skatt övrigt	12	11
Redovisat värde	**193**	**225**

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktion genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värdehöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut, justerat med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde vid periodens början, dvs inklusive orealiserade värdeförändringar under tidigare år.

Koncernen delar upp sitt fastighetsbestånd på fyra olika kategorier; Förskolor, Grundskolor/Gymnasium, Universitet och Övrigt. Koncernen delar upp sitt fastighetsbestånd på fyra olika Regioner, Sverige, Norge, Finland och Danmark.

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Nedan presenteras dessa antaganden. 2024-12-31 uppgick värdet för fastigheterna till 38 739 miljoner SEK (40 288). Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec.

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 5,18 procent (4,93 procent) använts. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

För beskrivning av nivåer i verkligt värde hierarkin se not 1.

Verkligt värde	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	**40 782**	**0**
Förvärv	522	40 806
Investeringar i befintliga fastigheter	328	339
Orealiserade värdeförändringar	-2 790	604
Nyttjanderätt tomträtt	15	424
Omräkningsdifferens	-77	-1 391
Utgående redovisat värde	**39 178**	**40 782**

De orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheter samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Nedan presenteras dessa antaganden.

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

ank=20250702-20250703020278

KONCERNENS NOTER

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

2024-12-31 Typ av fastighet	Fastighetsvärde, tkr	Antal Fastigheter (Fastighetsbeteckningar)	Hyresvärde, tkr	Driftnetto, tkr	Uthyrningsgrad yta genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, kvm	Långsiktigt direktavkastningskrav, %	Långsiktigt direktavkastningskrav, genomsnitt, %
Förskola	17 831 582	514	861 970	813 761	98%	396 685	4,30 - 8,50	6,2
Grundskola/Gymnasium	15 363 261	115	1 077 199	785 790	88%	702 321	3,30 - 10,80	5,7
Universitet	5 461 681	23	361 791	305 349	68%	239 282	4,13 - 7,20	5,9
Övrigt	63 030	2	5 232	695	0%	2 175	3,75 - 8,75	6,5
Totalt	**38 739 493**	**654**	**2 366 141**	**2 007 396**	**95%**	**1 340 464**	**3,75 - 10,80**	**5,9**

Fastigheter per land	Fastighetsvärde, tkr	Antal Fastigheter (Fastighetsbeteckningar)	Hyresvärde, tkr	Driftnetto, tkr	Uthyrningsgrad yta genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, kvm	Långsiktigt direktavkastningskrav, %	Långsiktigt direktavkastningskrav, genomsnitt, %
Sverige	21 603 623	234	1 407 525	1 113 981	97%	917 302	4,0 - 8,5	5,6
Norway	14 153 595	367	736 230	721 761	99%	305 137	4,0 - 7,35	6,4
Finland	692 676	44	80 365	47 028	100%	66 507	4,55 - 10,05	8,1
Denmark	989 597	9	141 422	132 725	78%	52 018	5,75 - 7,75	6,6
Totalt	**38 739 493**	**654**	**2 366 141**	**2 007 396**	**95%**	**1 340 464**	**3,75 - 10,80**	**5,9**

2023-12-31 Typ av fastighet	Fastighetsvärde, tkr	Antal Fastigheter (Fastighetsbeteckningar)	Hyresvärde, tkr	Driftnetto, tkr	Uthyrningsgrad yta genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, kvm	Långsiktigt direktavkastningskrav, %	Långsiktigt direktavkastningskrav, genomsnitt, %
Förskola	18 838 885	514	983 646	895 257	98%	416 191	4,30 - 8,50	6,1
"Grundskola/ Gymnasium"	15 487 382	113	1 372 228	762 889	88%	671 014	3,30 - 10,80	5,7
Universitet	5 936 797	23	392 799	272 325	91%	237 857	4,13 - 7,20	5,6
Övrigt	94 762	2	6 300	1 690	96%	2 077	3,75 - 8,75	5,3
Totalt	**40 357 826**	**652**	**2 444 973**	**1 934 931**	**93%**	**1 327 156**	**3,75 - 10,80**	**6,0**

Fastigheter per land	Fastighetsvärde, tkr	Antal Fastigheter (Fastighetsbeteckningar)	Hyresvärde, tkr	Driftnetto, tkr	Uthyrningsgrad yta genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, kvm	Långsiktigt direktavkastningskrav, %	Långsiktigt direktavkastningskrav, genomsnitt, %
Sverige	22 513 060	232	1 514 540	1 064 378	89%	905 318	3,90 - 8,35	5,5
Norge	14 905 771	367	718 228	692 472	100%	303 915	3,75 - 7,25	6,3
Finland	2 039 990	44	134 148	113 662	100%	66 307	4,65 - 10,80	8,2
Danmark	937 705	9	78 057	64 530	91%	52 619	4,35 - 6,65	6,2
Totalt	**40 357 826**	**652**	**2 444 973**	**1 934 931**	**93%**	**1 327 156**	**3,75 - 10,80**	**6,0**

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

KONCERNENS NOTER

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter knappast förändras isolerat.

	2024		2023	
Mkr	Förändring	Värdepåverkan	Förändring	Värdepåverkan
Driftnetto	5%/-5%	1 936/-1 938	5%/-5%	2 018/-2 018
Direktavkastningskrav	+ 0,25%/ -0,25%-enheter	-1 783/1 963	+ 0,25%/ -0,25%-enheter	-2 040/2 270

NOT 12 LEASINGAVTAL

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder avseende tomträtter samt förändringarna under året. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som evigvarande arrendeavtal.

	Nyttjanderätt tomträtt		Skuld leasing	
2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	424	0	424	0
Tillkommande avtal	15	424	15	424
Utgående balans	**439**	**424**	**439**	**424**

Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 15 miljoner SEK.

NOT 13 INVENTARIER

Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2	0
Årets förvärv	1	3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3	3
Ingående avskrivningar	2	0
Ackumulerad avskrivning vid förvärv	0	-1
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-1
Utgående redovisat värde	2	2

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

KONCERNENS NOTER

NOT 14 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

	2024-12-31		2023-12-31	
Värdering av finansiella tillgångar och skulder	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde
Finansiella tillgångar				
Övriga kortfristiga fordringar	-	165	-	85
Kassa och bank	-	664	-	666
Långfristiga fordringar	-	-	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	81	-	60
Summa	**0**	**829**	**0**	**1 751**
Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till ägare	-	5 212	-	5 252
Banklån	-	16 848	-	15 933
Övriga långfristiga skulder	-	16	-	38
Leverantörsskulder	-	63	-	67
Derivat	46	-	646	-
Övriga kortfristiga skulder	-	15	-	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	604	-	346
Summa	**46**	**22 798**	**646**	**21 571**

Därutöver redovisas 139 (123) miljoner SEK som leasingskuld.

Kreditriskexponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan.

Derivat

Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Förändring av derivaten i nivå 2 presenteras nedan.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	-646	0
Avyttringar	274	
Värdeförändringar i resultatet	327	-646
Utgående redovisat värde	**-46**	**-646**

Räntebärande fordringar och skulder

Det verkliga värdet för finansiella fordringar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen är densamma som när lånen ingicks.

Kortfristiga fordringar och skulder
Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, uppdelat på klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser.

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata.

Tabellen visar koncernens finansiella instrument värderade till verkligt värde, uppdelat på klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts.

	2024-12-31		
	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbar indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument		-46	
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Derivatinstrument			

	2023-12-31		
	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbar indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument		-646	
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Derivatinstrument			

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

ank=20250702-20250703020279

KONCERNENS NOTER

NOT 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	140	65
Momsfordran	-	12
Övriga kortfristiga fordringar	25	8
Redovisat värde	**165**	**85**

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	3	1
Periodiserade hyresavtaller	45	45
Förutbetalda driftskostnader	32	10
Förutbetalda kostnader projekt	2	3
Övrigt	0	1
Redovisat värde	**81**	**60**

NOT 17 LIKVIDA MEDEL

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	664	1 666
Redovisat värde	**664**	**1 666**

NOT 18 EGET KAPITAL

Förändring aktiekapital i kr

	2024-12-31		2023-12-31	
	Antal aktier	Aktiekapital	Antal aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2022-11-18	250 000	25 000	250 000	25 000
	0	0	0	0
Utgående värden 2023-12-31	**250 000**	**25 000**	**250 000**	**25 000**

Aktiekapital

Per den 31 december 2024 uppgick aktiekapitalet till 25 000 kr och består av 250 000 aktier med kvotvärdet 0,1 kr.

I bolaget finns 250 000 aktier, varav för närvarande 249 999 (A), 1 (C)

Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

KONCERNENS NOTER

NOT 19 FINANSIELLA RISKER

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerad mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk, valutarisk och ränterisk.

Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av Nordiqus tillsammans med aktieägarnas specialistfunktioner inom finans. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten.

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Nordiqus AB
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Nordiqus AB betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I denna görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv eller checkkredit för verksamheten ska vid varje tid finnas tillgänglig för att säkerställa bolagets kortsiktiga betalningsförmåga.

Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom ett proaktivt planerings avseende refinansieringar. Bolaget ska sträva efter att uppnå en investment grade rating under räkenskapsåret 2024 för att ytterligare reducera refinansieringsrisken och kunna säkra nytt kapital till goda villkor.

Koncernens kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. Under 2024 har ny extern finansiering från kreditinstitut om 9,2 miljarder SEK upptagits, något som har använts i huvudsak till att återbetala tidigare externa bankskulder samt en del av de räntederivat som tecknats under 2023 samt erläggande av köpeskilling för förvärv.

	2024-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till närstående bolag	-	-	-	5 212	5 212
Övriga långfristiga skulder		56			56
Skulder till kreditinstitut	8 100			8 748	16 848
Övriga kortfristiga skulder	15				15
Leverantörsskulder	63				63
Leasingskuld	15	29	27	352	424
Upplupna kostnader	604				604
Summa	**9 098**	**85**	**27**	**14 013**	**23 223**

	2023-12-31				
Löptidsanalys	**<1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Skulder till närstående bolag	-	38	-	5 252	5 290
Skulder till kreditinstitut	32	15 853	-	-	15 866
Övriga kortfristiga skulder	67	-	-	-	67
Leverantörsskulder	15	29	27	352	424
Upplupna kostnader	349	-	-	-	349
Summa	**464**	**15 900**	**27**	**5 604**	**21 995**

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att bolagets hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Ränterisk definieras som risken för att utbredningen på räntemarknaden ger negativa effekter för Nordiqus AB. Ränterisk påverkar Nordiqus AB dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Med ränterisk avses i första hand risken i Nordiqus AB löpande räntekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i Nordiqus AB samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsförvärsinriktningarna dels för att uppfylla de krav och förväntningar kreditgivare och andra externa parter har på Nordiqus AB. Inom ramen för vald strategi och tillåtna avvikelser är målet att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

KONCERNENS NOTER

NOT 19 FINANSIELLA RISKER

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för räntebärande skulder.

Ränteförfallostruktur	2024		2023	
Förfalloår	Ränteförfall	Andel	Ränteförfall	Andel
Redigt	571	3%	0	0%
1-2 år	0	0%	0	0%
2-3 år	0	0%	0	0%
4-5 år	5 [illegible]	23%	0	0%
> 5 år	16 471	74%	21 085	100%
Summa	**22 197**	**100%**	**21 085**	**100%**

Covenanter
Nordiqus AB har per balansdagen inga covenanter

Räntederivat 2024-12-31

Förfall	Valuta	Nominellt belopp Lokal Valuta	Index	Räntesats excl marginal	Verkligt värde (SEK)
2033	SEK	803	STIBOR	2,67 %	-18
2033	NOK	1 304	NIBOR	3,48 %	34
2033	EUR	129	EURIBOR	2,93 %	-70
2033	SEK	643	STIBOR	2,86 %	-21
2033	NOK	1 920	NIBOR	3,49 %	50
2033	SEK	1 073	EURIBOR	2,67 %	-22
Summa Räntederivat		**6 072**			**-45**

Räntederivat 2023-12-31

Förfall	Valuta	Nominellt belopp Lokal Valuta	Index	Räntesats excl marginal	Verkligt värde (SEK)
2033	SEK	2 392	STIBOR	2,67 %	-70
2033	NOK	2 703	NIBOR	3,48 %	-19
2033	EUR	1 431	EURIBOR	2,93 %	-32
2033	SEK	2 510	STIBOR	2,86 %	-125
2033	NOK	4 041	NIBOR	3,48 %	-118
2033	SEK	3 198	EURIBOR	2,67 %	-61
Summa Räntederivat		**15 975**			**-646**

Åldersanalys för hyresfordringar på balansdagen	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	0	3
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	22	7
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	2	0
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	0	4
Summa hyresfordringar	**24**	**14**

Reservering hyresfordringar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	0	-1
Summa	**0**	**-4**
Utgående redovisat värde	**24**	**10**

Valutarisk
Det sker per 2024 inte någon valutasäkring. De externa skulderna har storleksanpassats mo. respektive lands omsättning för att reducera risken.

Känslighetsanalys
Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens inkomstgenererande förmåga och balansräkning per 2024-12-31. Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

	2024-12-31		2023-12-31	
	Förändring	Årlig resultateffekt före skatt, mkr	Förändring	Årlig resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	1 procent	+/- 24	1 procent	+/- 23
Fastighetskostnader	1 procent	+/- 4	1 procent	+/- 4,1
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	+/- 220	1 procentenhet	+/- 180

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

KONCERNENS NOTER

NOT 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Reverslån	0	20
Likviduveckling till säljare		
Övriga poster	15	12
Redovisat värde	**15**	**32**

NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	76	11
Periodiserade hyresintäkter	311	264
Upplupen räntebetalning	215	
Övriga poster	2	44
Redovisat värde	**604**	**349**

NOT 22 STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Aktier i koncernföretag	21 725	18 924
Summa	**21 725**	**18 924**

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

KONCERNENS NOTER

NOT 23 SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

		Kassaflödespåverkande transaktioner				
	2024-01-01	Övertagen skuld vid förvärv	Icke kassaflödes-påverkande poster	Aktieägartillskott	Tillkommande lån	Amorterade lån	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	15 833		82		9 260	-8 327	16 848
Derivat	646		-327			-274	45
Utbetald utdelning	0					-1813	-1 813
Aktieägartillskott	19 413						19 413
Skulder till ägarbolag	5 252					-40	5 212
Övriga långfristiga skulder	38				18		56
Summa	**41 182**	**0**		**0**	**9 278**	**-10 454**	**39 761**

		Kassaflödespåverkande transaktioner				
	2022-11-18	Övertagen skuld vid förvärv	Icke kassaflödes-påverkande poster	Aktieägartillskott	Tillkommande lån	Amorterade lån	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	21 306			15 975	-21 450	15 833
Derivat		646					646
Aktieägartillskott	0			19 413			19 413
Skulder till ägarbolag	0	14 702				-9 450	5 252
Övriga långfristiga skulder	0				38		38
Summa		**36 654**		**19 413**	**16 013**	**-30 898**	**41 182**

NOT 24 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget ägs per den 2024-12-31 till 50,01 procent av Solna BidCo AB, 559409-1358, till 48,74 procent av SBB NG Holding 1 AB, 559349-4215 ("SBB"), samt till 1,25 procent av Fastighetsutveckling IB 132 AB, 559384-7261.

Nordiqus AB har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper ägarlån, ränta, samt inköp av tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning av fastigheter samt centrala funktioner från SBB koncernen. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässig pris och i enlighet med det serviceavtal som förhandlats mellan parterna. Nordiqus ingår inte i någon konsolidering eftersom det är ett joint venture.

Transaktioner med närstående	2024-12-31	2023-12-31
Utgående skuld per balansdag	5 212	5 252
Ränta	0	0
Förvaltningstjänster	-50	-62

NOT 25 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Nordiqus har efter balansdagen genomfört en andra refinansiering om 8,7 miljarder SEK, där de per balansdagen 2024-12-31 upptagna banklånen avbetalas i sin helhet. Nordiqus bryter därmed också samtliga av de återstående räntederivat som fanns per balansdagen. Efter denna refinansiering återstår ingen långfristig bankskuld. Bolaget har även tecknat avtal om att förvärva sex n, byggda utbildningstillgångar samt avyttra t å tillgångar. Portföljen som förvärvas består av en grundskola och fem förskolor, fullt uthyrda till stabila operatörer med en total uthyrbar area om cirka 11 000 kvadratmeter och en genomsnittlig återstående hyresduration om cirka 13 år. Tillträde beräknas ske i slutet av mars 2025 och totalt överenskommet fastighetsvärde uppgår till 484 miljoner kronor. Fastigheterna som avyttras säljs till en köpeskilling överstigande dess bokförda värde per 2024-12-31 med ett frånträde under april 2025.

NOT 26 INVESTERINGSSTÖD

I posten förvaltningsfastigheter ingår statligt stöd avseende produktionen av Opalitgatan i Göteborg under räkenskapsår 2022 om 72,7 miljoner SEK. Under räkenskapsår 2024 erhölls inga statliga stöd.

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

atk=20250702-20250703020280

MODERBOLAGETS NOTER

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

MODERBOLAGETS NOTER

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehavet i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagets egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument, se vidare not 15 för koncernen. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

För väsentliga redovisningsprinciper, se även not 1-2 för koncernen.

NOT 2 VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter. Årsredovisningen har upprättats utifrån antaganden om:

Förvärv av bolag

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som att tillgångs- eller förelse förvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är förelse förvärv.

Uppskjuten skatt

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna tillgodoföra underskotten mot framtida vinster.

NOT 3 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Nordicus AB har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper inlåning från bolagets ägare enligt ICI-avtal. Ränta beräknas, kvartalsvis på genomsnittlig belåning under kvartalet, i det fall den totala räntekostnaden på Nordicus totala lån överstiger 3 procent. Nordicus AB köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning av fastigheter samt centrala funktioner från Samhällsbyggnadsbolagets koncern. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris och i enlighet med det serviceavtal som förhandlats mellan parterna.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning	59	52
Inköp	-20	-47
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	-	3
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	1 170	1 488
Långfristiga skulder hos koncernföretag	-49 429	-49 592
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	52 135	48 560
Långfristigt ägarlån	5 396	5 343
Utdelning till ägare	1 813	

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

MODERBOLAGETS NOTER

NOT 4 ARVODE TILL REVISOR

Ernst & Young AB	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsuppdraget (tkr)	-5	-1
Summa	**-5**	**-1**

NOT 5 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Vid varje årsbokslut utförs även ett nedskrivningstest på andelen och för 2024 har inga nedskrivningar gjorts (-1 039 miljoner SEK, hänförligt till nedgång av marknadsvärdet på fastigheterna).

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-18 -2023-12-31
Utdelningar	28	0
Realisationsresultat vid försäljningar	0	0
Nedskrivningar, se not 12	-	-1 039
Summa	**28**	**-1 039**

NOT 6 FINANSIELLA INTÄKTER

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-18 -2023-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	2 888	1 154
Valutakursdifferenser	36	
Övriga finansiella intäkter	0	
Summa finansiella intäkter	**2 924**	**1 154**

NOT 7 FINANSIELLA KOSTNADER

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-18 -2023-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-2 562	-1 058
Räntekostnader, lån	-	-
Räntekostnader, obligationslån	-	-
Övriga räntekostnader	-35	-
Valutakursdifferenser		-19
Övriga finansiella kostnader	-	-
Summa finansiella kostnader	**-2 617**	**-1 077**

NOT 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-18 -2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-3	-18
Lämnat koncernbidrag	-	-
Erhållet koncernbidrag	-	-
Summa	**-3**	**-18**

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-18 -2023-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-2	-11
Justeringar av aktuell skatt avseende tidigare år	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
Redovisad skatt	**-2**	**-11**

Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	307	-885
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget: 20,6 %	-63	203
Skatteeffekt av:		
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	6	-
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	-	-
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	0	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0	-214
Ej avdragsgill räntenetto	56	-
Redovisad skattekostnad	**-2**	**-11**
Effektiv skattesats i moderbolaget	-1%	1%

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

ank=20250702-20250702281

MODERBOLAGETS NOTER

NOT 10 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-18 -2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar	1	-
Försäljningar och utrangeringar		
Omklassificeringar		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Ackumulerad avskrivning vid förvärv		
Försäljningar och utrangeringar		
Årets avskrivningar	0	-
Omklassificeringar		
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	1	0

NOT 11 INVENTARIER

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-11-18 -2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar	0	-
Omklassificeringar		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar		-
Ackumulerad avskrivning vid förvärv		
Försäljningar och utrangeringar		
Årets avskrivningar	0	-
Omklassificeringar		
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

MODERBOLAGETS NOTER

NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 426	0
Förvärv	-	-
Försäljning dotterbolag	-	-
Lämnade aktieägartillskott	-	19 426
Omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 427	19 426
Ingående nedskrivningar	-1 039	0
Omklassificeringar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-1 039
Utgående redovisat värde	18 388	18 387

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget, direkt, eller indirekt ägda aktier och andelar.

Direktägda dotterbolag

Bolag	Org. nummer	Säte	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Nordiqus Holding 1 AB	559445-7026	Stockholm	100	100	25 000	18 388	18 387
Summa bokfört värde						**18 388**	**18 387**

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

MODERBOLAGETS NOTER

NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Indirekt ägda dotterbolag

Bolag	Org. nummer	Land	Andel
Nordiqus Sverige Holding 2:3 AB	559420-0411	Sverige	100
Nordiqus Sverige Holding 2:3 AB	559420-0403	Sverige	100
Nordiqus Sverige Holding 2:1 AB	559420-0395	Sverige	100
Nordiqus fast 7:11 AB	559410-2609	Sverige	100
Nordiqus fast 7:3:1 AB	559410-2617	Sverige	100
Nordiqus fast 7:4:1 AB	559410-2625	Sverige	100
Nordiqus fast 7:5:1 AB	559410-2633	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 12:4 AB	559409-3495	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 12:3 AB	559409-3485	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 12:2 AB	559409-3477	Sverige	100
Nordiqus fast 12:1 AB	559409-3469	Sverige	100
Nordiqus Ludvika 3:2 AB	559410-2641	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 19 AB	559409-1521	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 20 AB	559409-1539	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 21 AB	559409-1547	Sverige	100
Nordiqus Kiruna AB	559090-0355	Sverige	100
Nordiqus OH Karlsjando AB	559069-7905	Sverige	100
Nordiqus Ackjar 1 AB	559069-7913	Sverige	100
Nordiqus Jokkmokk 10:14 AB	559069-7921	Sverige	100
Nordiqus Lannas 1:18 AB	559089-7939	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 23 AB	559409-3248	Sverige	100
Nordiqus Havsbadshotellet 1 AB	559089-7962	Sverige	100
Nordiqus Bommen 1 AB	556466-5452	Sverige	100
Nordiqus P20 AB	556910-5496	Sverige	100
Nordiqus Idun 1 AB	559132-0692	Sverige	100
Nordiqus Elgslund 6:6 AB	556679-4639	Sverige	100
Nordiqus Getängen 32 AB	556951-6356	Sverige	100
Nordiqus Opalparken Bostads AB	559026-5863	Sverige	100
Nordiqus Uranus 2 AB	556726-7819	Sverige	100
Nordiqus Resta Gård 2 AB	559146-4905	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 24 AB	559409-3105	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 25 AB	559409-3187	Sverige	100

Bolag	Org. nummer	Land	Andel
Nordiqus HoldCo 26 AB	559409-3278	Sverige	100
Nordiqus Orkestern 2 Fastigheter AB	556571-2105	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 27 AB	559409-3402	Sverige	100
Nordiqus Almby 13:772 AB	556981-6817	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 28 AB	559408-5663	Sverige	100
Nordiqus Masalinen 2 AB	556981-6767	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 15 AB	559408-0946	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 13 AB	559408-0920	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 14 AB	559408-0938	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 18 AB	559408-0789	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 16 AB	559408-0763	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 17 AB	559406-0771	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 8 AB	559406-8081	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 9 AB	559406-8107	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 10 AB	559406-8115	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 11 AB	559406-8123	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 12 AB	559406-8131	Sverige	100
Nordiqus 2K HoldCo AB	559406-8149	Sverige	100
Nordiqus Sverige Holding 1 AB	559106-8164	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 1 AB	559406-8172	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 2 AB	559406-8180	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 3 AB	559406-8198	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 4 AB	559406-8206	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 5 AB	559406-8214	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 6 AB	559406-8222	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 7 AB	559406-8230	Sverige	100
Nordiqus 1K HoldCo AB	559406-8255	Sverige	100
Nordiqus Sverige Holding 2 AB	559406-8321	Sverige	100
Nordiqus Sverige AB	559406-8156	Sverige	100
Nordiqus Viken AB	556668-4806	Sverige	100
Nordiqus Mjölkerskan 1 AB	559075-7844	Sverige	100
Nordiqus Nordstaden 1B	969695-3414	Sverige	100

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

MODERBOLAGETS NOTER

Bolag	Org. nummer	Land	Andel
Nordiqus Gravvallen KB	918443-7841	Sverige	100
Nordiqus Förskolefastigheter i Stockholm AB	559217-9187	Sverige	100
Nordiqus Smedsbacken 35 AB	556642-0112	Sverige	100
Nordiqus Vaktchefen 2 AB	559317-1232	Sverige	100
Nordiqus Nattsnyggan AB	559121-2104	Sverige	100
Nordiqus Sjöbattran 1 AB	559331-6178	Sverige	100
Nordiqus Backen 6:7 AB	559323-8203	Sverige	100
Nordiqus Citron 29 AB	559324-6775	Sverige	100
Nordiqus Björnhovda AB	559073-9735	Sverige	100
Nordiqus Gasv. Falun AB	559201-8549	Sverige	100
Nordiqus Diktaren AB	556943-7684	Sverige	100
Nordiqus Adrian Fast 1 AB	559348-5070	Sverige	100
Nordiqus Kungsbacka Åsa AB	559244-0372	Sverige	100
Nordiqus Torget AB	559191-3691	Sverige	100
Nordiqus Holding 1 AB	559448-7026	Sverige	100
Nordiqus Linjalen AB	559337-6691	Sverige	100
Nordiqus Grottan 7 Holding AB	559384-7287	Sverige	100
Nordiqus Berga 6:469 AB	556876-4667	Sverige	100
Nordiqus Loddekopinge 23:26 AB	556791-1036	Sverige	100
Nordiqus Vendelsö 3:966 AB	556845-2787	Sverige	100
Nordiqus Åkersberga Företagshus AB	556514-1984	Sverige	100
Nordiqus Rund 7:183 AB	556503-3234	Sverige	100
Nordiqus Kuttervägen AB	556764-6996	Sverige	100
Nordiqus Höganäs Samhällsfastigheter AB	556004-3609	Sverige	100
Nordiqus Blocken 1 AB	556865-1139	Sverige	100
Nordiqus Gunneboryd 1:5 AB	556670-9103	Sverige	100
Nordiqus Rosenfinken 2 AB	556922-7898	Sverige	100
Nordiqus Märsta 1:242 AB	556761-3756	Sverige	100
Nordiqus Vasthagen 1 AB	556959-1380	Sverige	100
Nordiqus Åkroken 1 AB	556959-1372	Sverige	100
Nordiqus Kristianstad 4:7 AB	556970-6087	Sverige	100
Nordiqus Guldfisken i Höganäs AB	556808-1275	Sverige	100
Nordiqus Södra gård 1 AB	556786-6086	Sverige	100
Nordiqus Landsdomaren KB	916615-7579	Sverige	100
Nordiqus Tollered 4:2 AB	559105-7937	Sverige	100

Bolag	Org. nummer	Land	Andel
Nordiqus Loddevalla Sticklar 12 AB	559105-7905	Sverige	100
Nordiqus Kråkhult 1:61 AB	559109-7972	Sverige	100
Nordiqus Samhall Fågelvik AB	559000-3256	Sverige	100
Nordiqus Eldsboda 1:283 AB	556742-5684	Sverige	100
Nordiqus Gullbernahult 1:23 AB	556634-5384	Sverige	100
Nordiqus Huddinge AB	559116-2390	Sverige	100
Nordiqus Boden 56:43 AB	559081-3923	Sverige	100
Nordiqus Dittlappen 1 AB	556761-7197	Sverige	100
Nordiqus Bordet 1 AB	556870-3257	Sverige	100
Nordiqus Grottan 7 AB	556866-3792	Sverige	100
Nordiqus Södertybymalm Fastighets AB	556822-3742	Sverige	100
Nordiqus Celcius 1 AB	556084-4269	Sverige	100
Nordiqus Rosengården 3 AB	556845-4175	Sverige	100
Nordiqus Tullarp 5:2 AB	559081-9083	Sverige	100
Nordiqus Del av Medicinaren 5 AB	559336-9206	Sverige	100
Nordiqus Bankdalsskolan 2 AB	559028-1197	Sverige	100
Nordiqus Karlakrona 3:3 AB	556817-1416	Sverige	100
Nordiqus Norrland Fastighets AB	556974-7776	Sverige	100
Nordiqus Lmedalenfastigheter AB	556995-7970	Sverige	100
Nordiqus Roten 6 AB	556974-7936	Sverige	100
Nordiqus Guldheden 8:11 AB	556974-7893	Sverige	100
Nordiqus Väst HoldCo AB	556967-3653	Sverige	100
Nordiqus Hamnyda Fastighet KB	969616-1224	Sverige	100
Nordiqus Vänersborg Fastigheter KB	916848-6087	Sverige	100
Nordiqus Björsjö 42:1 AB	556928-0505	Sverige	100
Nordiqus Batteriet 6 AB	556036-1182	Sverige	100
Nordiqus Njord 32 AB	556969-0063	Sverige	100
Nordiqus Häftklammern 9 Fastighets AB	556618-1589	Sverige	100
Nordiqus Blyet 2 AB	556969-9390	Sverige	100
Nordiqus Noshörningen 15 AB	559012-0810	Sverige	100
Nordiqus Fla. 13 Fastighets AB	556761-0337	Sverige	100
Nordiqus Innerstaden 1:267 AB	559078-5532	Sverige	100
Nordiqus Förskolan 1 AB	559309-3877	Sverige	100
Nordiqus Skolfastighet 1 AB	559069-9325	Sverige	100
Nordiqus Gräsö 1 AB	556960-7039	Sverige	100

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

MODERBOLAGETS NOTER

Bolag	Org. nummer	Land	Andel
Nordiqus Tre Hagar 3 AB	559008-3639	Sverige	100
Nordiqus Qvädet 2 AB	556967-7342	Sverige	100
Nordiqus Jakobsberg 2 2838 AB	559016-025-	Sverige	100
Nordiqus Mosås 8:28 KB	969601-3905	Sverige	100
Nordiqus Skida 23 52 AB	556842-6075	Sverige	100
Nordiqus Kärrebeng 3:172 AB	556785-2487	Sverige	100
Nordiqus Handl Fastighets AB	556969-3187	Sverige	100
Nordiqus Lejaret 9 AB	559080-3275	Sverige	100
Nordiqus Barnfröken 1 AB	559089-8192	Sverige	100
Nordiqus Segerstad 4 AB	559132-9603	Sverige	100
Nordiqus Hallo. 1 Fastighets AB	559146-5389	Sverige	100
Nordiqus Hullet 5 AB	559146-5371	Sverige	100
Nordiqus Verk. 1 Fastighets AB	559146-5322	Sverige	100
Nordiqus Verkeljarne: 79 AB	559146-5314	Sverige	100
Nordiqus Morteln 1 AB	559146-5348	Sverige	100
Nordiqus Retstacken 2 AB	559146-5330	Sverige	100
Nordiqus Virguden 1 AB	559146-5207	Sverige	100
Nordiqus Retebro 3:45 AB	559146-5215	Sverige	100
Nordiqus Edsberg 10:60 AB	559146-5181	Sverige	100
Nordiqus Sjöbofallet AB	556745-5820	Sverige	100
Nordiqus Falkin 8:9 AB	556884-9111	Sverige	100
Nordiqus Lunnaren 1 AB	556983-7957	Sverige	100
Nordiqus Eskilstuna KB	969633-4353	Sverige	100
Nordiqus Solrosen 17 AB	559058-4149	Sverige	100
Nordiqus Stora Kallviken 1:169 AB	556934-3171	Sverige	100
Nordiqus Holding 2 AB	559448-7034	Sverige	100
Nordiqus Förvaltning AB	559448-4436	Sverige	100
Nordiqus Infrastructure AB	559486-6456	Sverige	100
Nordiqus Kungsbacka Idrottsfastigheter AB	559151-4313	Sverige	100
Nordiqus Kungsbacka Skolfastigheter AB	559191-4787	Sverige	100
Nordiqus ES Portefølje AS	927083905	Norge	100
Nordiqus LV Portefølje 2 AS	925335894	Norge	100
Nordiqus LV Portefølje AS	925453218	Norge	100
Nordiqus NL Portefølje AS	931507513	Norge	100
Nordiqus TB Portefølje 2 AS	925517840	Norge	100

Bolag	Org. nummer	Land	Andel
Nordiqus Edvard Munchs vei 57 AS	9[illegible]8	Norge	100
Nordiqus TB Portefølje AS	929375661	Norge	100
Nordiqus UL Portefølje AS	930086924	Norge	100
Nordiqus Norway Education Holdco 1 AS	930086780	Norge	100
Nordiqus Fredrikstad Stadion 2 AS	894581852	Norge	100
Nordiqus Hansagården Eiendom AS	911908788	Norge	100
Nordiqus Kalfarveien 76 Parkering AS	988237795	Norge	100
Nordiqus Denmark Holding ApS	436/3432	Danmark	100
Nordiqus Malmparken 10 ApS	40502041	Danmark	100
Nordiqus Skolevej 6 ApS	40502742	Danmark	100
Nordiqus Stationsvej ApS	40502211	Danmark	100
Nordiqus 6. Julivej 67 ApS	4[illegible]0	Danmark	100
Nordiqus Schønnemosevej 15 ApS	42040128	Danmark	100
Nordiqus Egå Mosevej 18 ApS	42308367	Danmark	100
Nordiqus Mylius Erichsens Vej 1 ApS	42318310	Danmark	100
Nordiqus Boulevarden 189 ApS	12461517	Danmark	100
Nordiqus Jens Otto Krags Plads 3 ApS	42406210	Danmark	100
Nordiqus Finland Oy	33529[illegible]-8	Finland	100
Nordiqus Helsingin Pajunlyntie 11	2[illegible]525-7	Finland	100
Nordiqus Lithovuksenlaita 2	2891019-7	Finland	100
Nordiqus Neulontie 3	208[illegible]4-6	Finland	100
Nordiqus Helsingin Lakkiseparkuja 5 Oy	1077570-7	Finland	100
Nordiqus Helsingin Lakkiseparkuja 8 Oy	2122282-5	Finland	100
Nordiqus Joensuun Aurinkokatu 47 Oy	3011487-7	Finland	100
Nordiqus Joensuun Tiistipolku 1 Oy	3011484-2	Finland	100
Nordiqus Joensuun Vehkakuja 4 Oy	3168540-1	Finland	100
Nordiqus Kaivolehto 1 B Oy	2381013-8	Finland	100
Nordiqus Kocken Jokipolku 1 B Oy	3011[illegible]-9	Finland	100
Nordiqus Kocken Kaunismaenkatu 2 Oy	3011517-5	Finland	100
Nordiqus Koivolan Toukomiehentie 3 Oy	2703737-3	Finland	100
Nordiqus Lahden Puolakatu 7 A Oy	3168548-7	Finland	100
Nordiqus Liminganlahden Pitkäkoskentie 1 Oy	3011[illegible]-1	Finland	100
Nordiqus Laimaan Jouvantie 3 Oy	2729891-3	Finland	100
Nordiqus Maaningan Maaningantie 40 Oy	2005532-3	Finland	100
Nordiqus Muhoksen Sammonkoski 4 Oy	3168550-9	Finland	100

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

ank=20250702;20250703202

MODERBOLAGETS NOTER

Bolag	Org. nummer	Land	Andel
Nordiqus Oulun Kehätie 7 Oy	3168555-9	Finland	100
Nordiqus Oulun Perhetie 2 Oy	3168556-7	Finland	100
Nordiqus Pikkiön Tokoinmaantie 29 Oy	29[illegible]180-5	Finland	100
Nordiqus Pyhtään Kohokuja 4 Oy	3011502-8	Finland	100
Nordiqus Riihimaen Koppelintie 40 Oy	3011571-9	Finland	100
Nordiqus Rovaniemen Miehentie 10 Oy	2627171-3	Finland	100
Nordiqus Saarlatie 1 Oy	2981016-2	Finland	100
Nordiqus Sievin Arminkoti 4 Oy	2979067-5	Finland	100
Nordiqus Tampereen Sähkökortteli Oy	2445463-5	Finland	100
Nordiqus Tapiolatuli Oy	1090303-5	Finland	100
Nordiqus Hallituksen Saltukatu 3 Oy	2761451-2	Finland	100
Nordiqus Imatran Vuokaanniskantie 66 Oy	31[illegible]785-[illegible]	Finland	100
Nordiqus Joensuun Aurinkotuulentie 15 Oy	3168535-6	Finland	100
Nordiqus Kempeleen Skolatie 5 Oy	3011513-2	Finland	100
Nordiqus Kuopion Pohjolankatu 4 Oy	3168543-6	Finland	100
Nordiqus Kuopion Rauhanniementie 1 Oy	3168545-2	Finland	100
Nordiqus Oulun Vanhatalli 1 Oy	3165553-1	Finland	100
Nordiqus Paimion Kammekka 4 Oy	25888[illegible]6-5	Finland	100
Nordiqus Raision Lautamiehenkatu 6 Oy	2913197-3	Finland	100
Nordiqus Rovaniemen Kimalaisentie 2 Oy	3011524-7	Finland	100
Nordiqus Rovaniemen Kivikaudentie 8-10 Oy	3168567-1	Finland	100
Nordiqus Rovaniemen Talvitie 34 Oy	2527658-6	Finland	100
Nordiqus Siilinjärven Risulantie 1 Oy	3168571-3	Finland	100
Nordiqus Siilinjärven Pyörealahdentie 1 Oy	2903487-1	Finland	100
Nordiqus Uusikaupungin Uusikatontie 112 Oy	3011532-7	Finland	100
Nordiqus Vaasan Killekuja 6 Oy	2693754-7	Finland	100

NOT 13 FORDRINGAR HOS KONCERNBOLAG

Långfristigt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående bokfört värde	2 614	0
Tillkommande fordringar	91	2 614
Avgående fordringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 706**	**2 614**
Utgående redovisat värde	**2 706**	**2 614**

Kortfristigt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående bokfört värde	1 488	-
Tillkommande fordringar	-	1 488
Avgående fordringar	-318	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 170**	**1 488**
Utgående redovisat värde	**1 170**	**1 488**

NOT 14 LIKVIDA MEDEL

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	1	1 297
Likvida medel i kassaflödesanalysen	**1**	**1 297**

NOT 15 OBESKATTADE RESERVER

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder	21	18
Summa	**21**	**18**

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

MODERBOLAGETS NOTER

NOT 16 FINANSIELLA RISKER

Löptidsanalys 2024-12-31	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	TOTALT
Skulder till ägare			5 326		5 326
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Löptidsanalys 2023-12-31	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	TOTALT
Skulder till ägare			5 343		5 343
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**	**5 343**

NOT 17 SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2024-01-01	Kassaflödes-påverkande transaktioner	Aktieägartillskott	Övertagen skuld vid förvärv	2024-12-31
Lämnade aktieägartillskott	-19 426		1		-19 427
Erhållna aktieägartillskott	19 413				19 413
Utbetald utdelning		-1 813			-1 813
Skulder till ägarbolag	5 343	-17			5 326
Summa	**5 329**	**-1 830**			**3 499**

	2022-11-18	Kassaflödes-påverkande transaktioner	Aktieägartillskott	Övertagen skuld vid förvärv	2023-12-31
Lämnade aktieägartillskott			-19 426		-19 426
Erhållna aktieägartillskott			19 413		19 413
Skulder till ägarbolag				5 343	5 343
Summa	**0**	**0**	**-13**	**5 343**	**5 329**

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

MODERBOLAGETS NOTER

NOT 18 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

	2024-12-31		2023-12-31	
Värdering av finansiella tillgångar och skulder	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderadetill upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar				
Hyresfordringar		-		-
Övriga kortfristiga fordringar		6		2
Kassa och bank		1		1 297
Långfristiga fordringar				-
Summa	**0**	**7**	**0**	**1 299**
Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till ägare		5 326		5 343
Övriga långfristiga skulder		-		-
Leverantörsskulder		16		-
Övriga kortfristiga skulder		-		-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13		3
Summa	**0**	**5 355**	**0**	**5 346**

Kreditriskexponering
Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan.

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

MODERBOLAGETS NOTER

NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Ansvar i koncernföretag	Inga	Inga
Summa	**Inga**	**Inga**

NOT 20 HÅLLBARHETSRAPPORT

Bolaget uppfyller ej kraven för att avseende räkenskapsåret 2024 lämna en hållbarhetsrapport då det ej uppfyllt villkoren två år i rad.

NOT 21 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser efter balansdagen

NOT 22 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

	2024-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tsek):	
Överkursfond	
Balanserat resultat	16 603
Årets resultat	305
	16 908
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägare utdelas (580 kronor per stamaktie A)	145
I ny räkning överföres	16 763
	16 908

ank=20250702-20250703

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

Styrelsens Undertecknande

Styrelsen försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningsed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utveckling av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 24 april 2025

Fernando Martinez-Caro
Fernando Martinez Caro
Styrelsens ordförande

Mercedes Jack
Styrelseledamot

Felipe Ortiz
Styrelseledamot

Annika Ekström
Annika Ekström
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Leiv Synnes
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2025
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad Revisor

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nordiqus AB, org.nr 559408-8313

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordiqus AB för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 30–74 i detta dokument.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-29. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen 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 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 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 inre 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.

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

REVISIONSBERÄTTELSE

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inrefattar 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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.

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

REVISIONSBERÄTTELSE

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

ank=20250702-20250702#

Transaction 09222115557545030584 Signed FM, JS, MJ, AE, LS, FO

Verification

Transaction 09222115557545030584

Document

559406-8313 Nordiqus AB Årsredovisning 2024 (slutgiltig)
Main document
77 pages
Initiated on 2025-04-24 13:22:17 CEST (+0200) by Cornelia Montille (CM)
Finalised on 2025-04-24 13:58:56 CEST (+0200)

Initiator

Cornelia Montille (CM)
Nordiqus AB
cornelia.montille@nordiqus.com
+46761050752

Signatories

Fernando Martinez-Caro (FM)
Brookfield Asset Management
fernando.martinez-caro@brookfield.com
+14167232509

Fernando Martinez-Caro

Signed 2025-04-24 13:24:31 CEST (+0200)

Jonas Svensson (JS)
EY
ID number 196811301453
jonas.svensson@se.ey.com
+46824333

BankID

The name returned by Swedish BankID was "JONAS SVENSSON"
Signed 2025-04-24 13:58:56 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive VERIFIED BY

1/3

Verification

Transaction 09222115557545030584

Mercedes Jack (MJ)
Brookfield Asset Management
mercedes.jack@brookfield.com
+34647723832

Signed 2025-04-24 13:27:53 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)
SBB Norden AB
ID number 19651013941
annika.ekstrom@sbbnorden.se
+46705173169

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Annika Elisabeth Ekström"
Signed 2025-04-24 13:26:46 CEST (+0200)

Leiv Synnes (LS)
SBB Norden AB
ID number 19701231783S
leiv@sbbnorden.se
+46761478482

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Leiv Inge Synnes"
Signed 2025-04-24 13:26:57 CEST (+0200)

Felipe Ortiz (FO)
Brookfield Asset Management
felipe.ortiz@brookfield.com
+447712432315

Signed 2025-04-24 13:33:00 CEST (+0200)

Approvers

Verification

Transaction 09222115557545030584

Peter Bergström (PB)
EY
ID number 900201-3259
peter.bergstrom@se.ey.com
+46725030221
Approved 2025-04-24 13:41:27 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify