

Årsredovisning

för

Nordika II Fastigheter AB

556963-2119

Räkenskapsåret

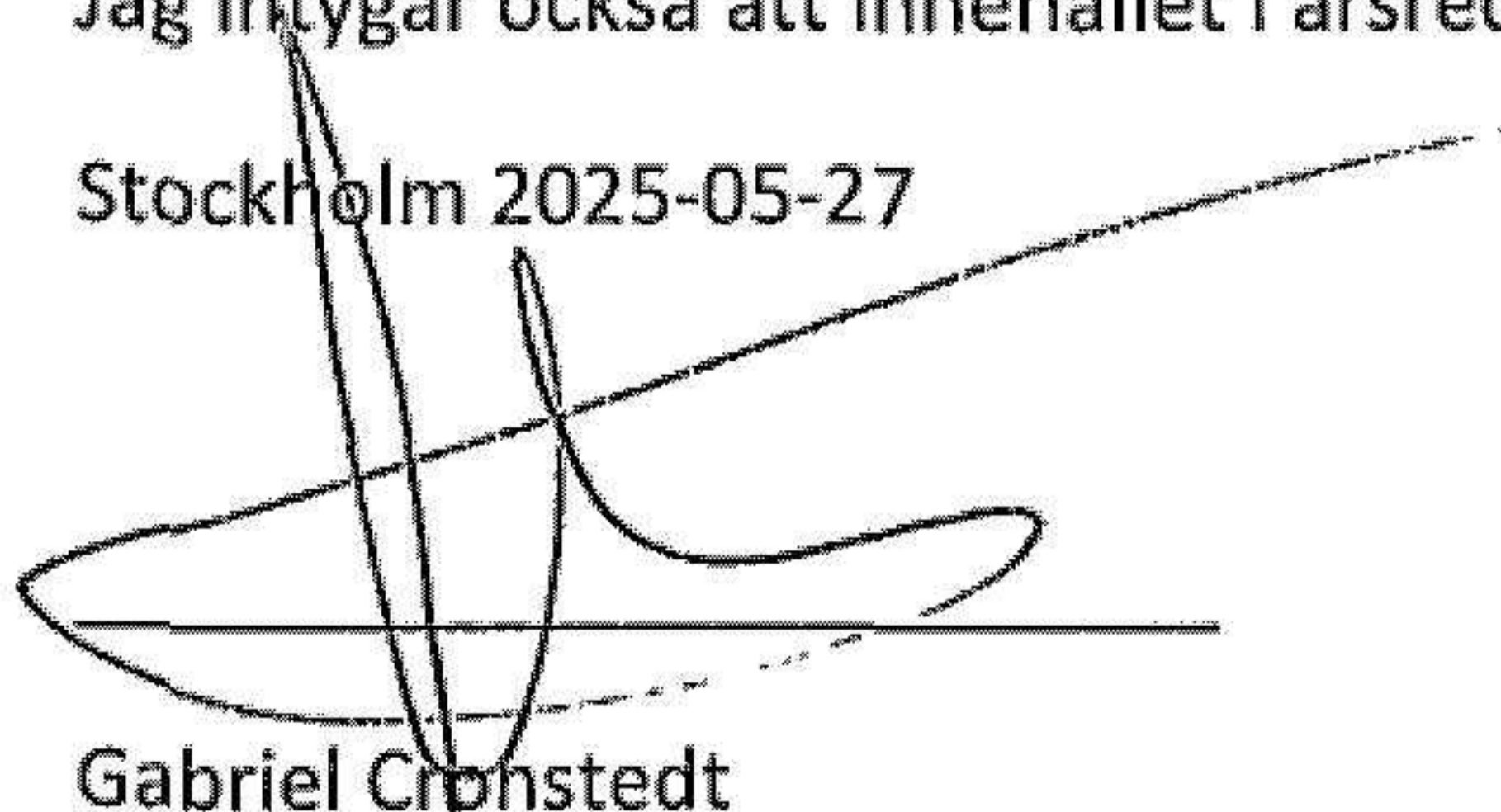
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordika II Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 8 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-05-27



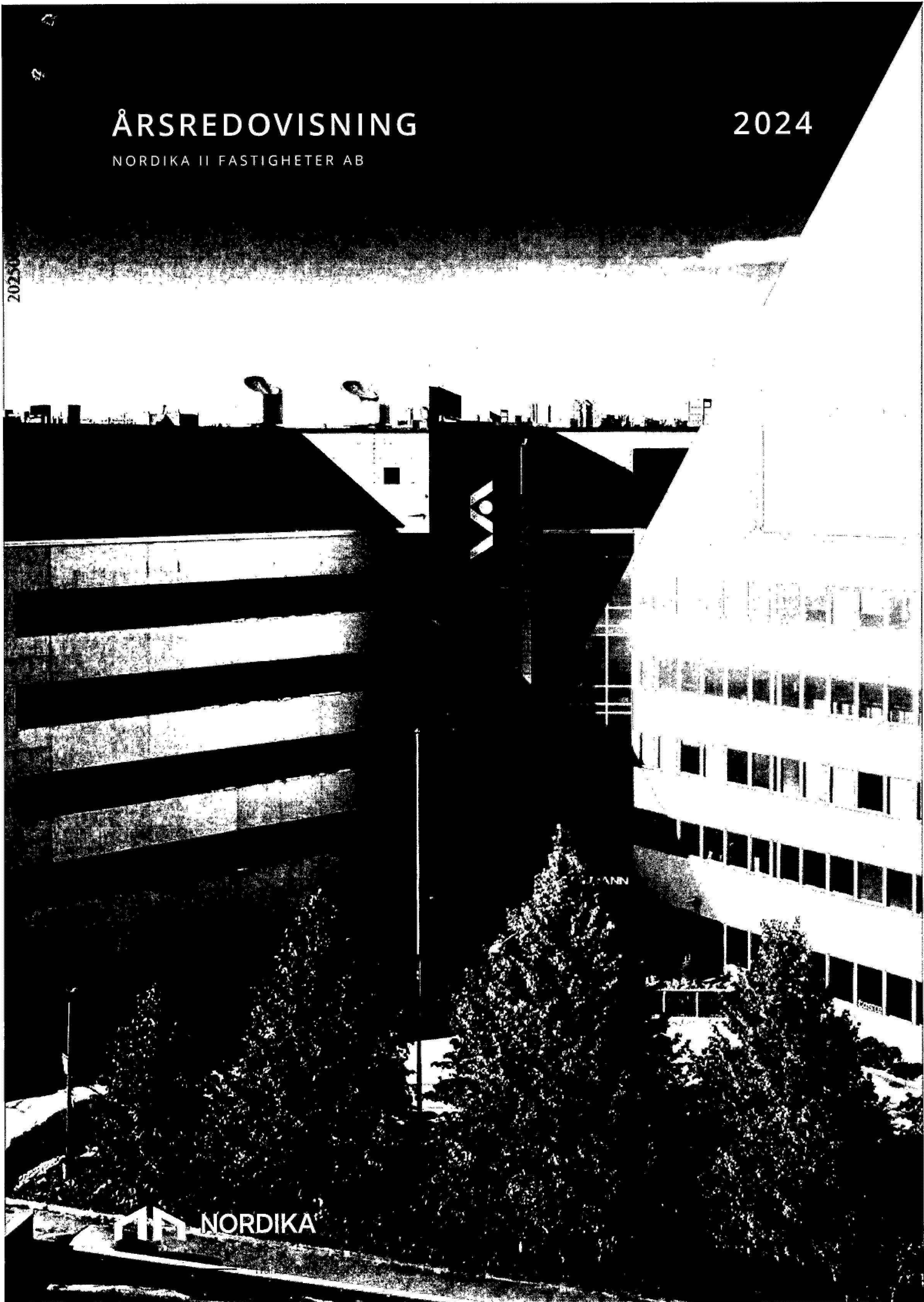
Gabriel Cronstedt

ÅRSREDOVISNING

NORDIKA II FASTIGHETER AB

2024

20250



MA NORDIKA

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	sid. 03
Räkenskaper koncernen.....	sid. 06
Räkenskaper moderbolaget.....	sid. 10
Not. 1. Väsentliga redovisningsprinciper	sid. 14
Not. 2. Risk och känslighet.....	sid. 17
Not. 3. Intäkter	sid. 19
Not. 4. Fastighetsförvaltningskostnader	sid. 20
Not. 5. Ersättningar till revisorerna	sid. 20
Not. 6. Centraladministration.....	sid. 20
Not. 7. Uppgifter om personal samt ersättning till styrelse	sid. 21
Not. 8. Uppllysning om närstående.....	sid. 22
Not. 9. Inköp och försäljning mellan koncernbolag	sid. 22
Not. 10. Ränteintäkter och räntekostnader	sid. 23
Not. 11. Resultat från andelar i koncernföretag.....	sid. 23
Not. 12. Värdeförändring förvaltningsfastigheter	sid. 24
Not. 13. Skatt	sid. 25
Not. 14. Koncernbidrag till och från dotterföretag.....	sid. 26
Not. 15. Andelar i koncernföretag.....	sid. 26
Not. 16. Fordringar på dotterföretag.....	sid. 27
Not. 17. Inventarier, verktyg och installationer	sid. 27
Not. 18. Övriga kortfristiga investeringar	sid. 27
Not. 19. Övriga kortfristiga fordringar	sid. 28
Not. 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.....	sid. 28
Not. 21. Finansiella instrument	sid. 29
Not. 22. Övriga kortfristiga skulder	sid. 31
Not. 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	sid. 31
Not. 24. Ställda säkerheter	sid. 31
Not. 25. Eventualförpliktelser.....	sid. 32
Not. 26. Händelser efter balansdagen.....	sid. 32
Underskrifter	sid. 33



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Nordika II Fastigheter AB (Bolaget eller Nordika II), 556963-2119, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024. Efterföljande resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskade av bolagets revisor. Jämförelsebelopp inom parentes för resultatposter avser perioden föregående år och alla belopp redovisas i tusentals kronor, om inte annat anges.

Nordika II är ett fastighetsbolag vars verksamhet består av att förvärva, utveckla, förvalta och avyttra fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar. Bolagets strategi är att identifiera och förvärva fastigheter med potential att över tid skapa långsiktiga kassaflöden som adderar hög riskjusterad avkastning. Koncernens fastigheter är belägna i Sverige och i Finland.

Året i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 185 mkr (108 mkr).
- Bolagets driftnetto uppgick till 120 mkr (169 mkr).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -71 mkr (-264 mkr).
- Resultat före skatt uppgick till -46 mkr (-177 mkr).
- Fastigheternas värde uppgick till 1 681 mkr (1 671 mkr).
- Belåningsgraden uppgick till 59% (58%).
- Soliditet inklusive aktieägarlån uppgick till 37% (40%).

Händelser under året

- Fastighetsvärdet ökade med 14 mkr (-388) mkr och uppgick vid årets slut till 1 681 mkr (1 667 mkr). Av förändringen avser -71 mkr värdeförändringar och 68 mkr investeringar. Värdeförändringar i befintligt bestånd är hänförligt till ökade avkastningskrav i externa värderingar.

Ingående verkligt värde 2024-01-01	1 666 673
Avytttrade fastigheter	-
Investeringar i befintliga fastigheter	67 909
Värdeförändringar	-71 243
Omräkningsdifferens	17 589
Verkligt värde vid årets slut	1 680 929

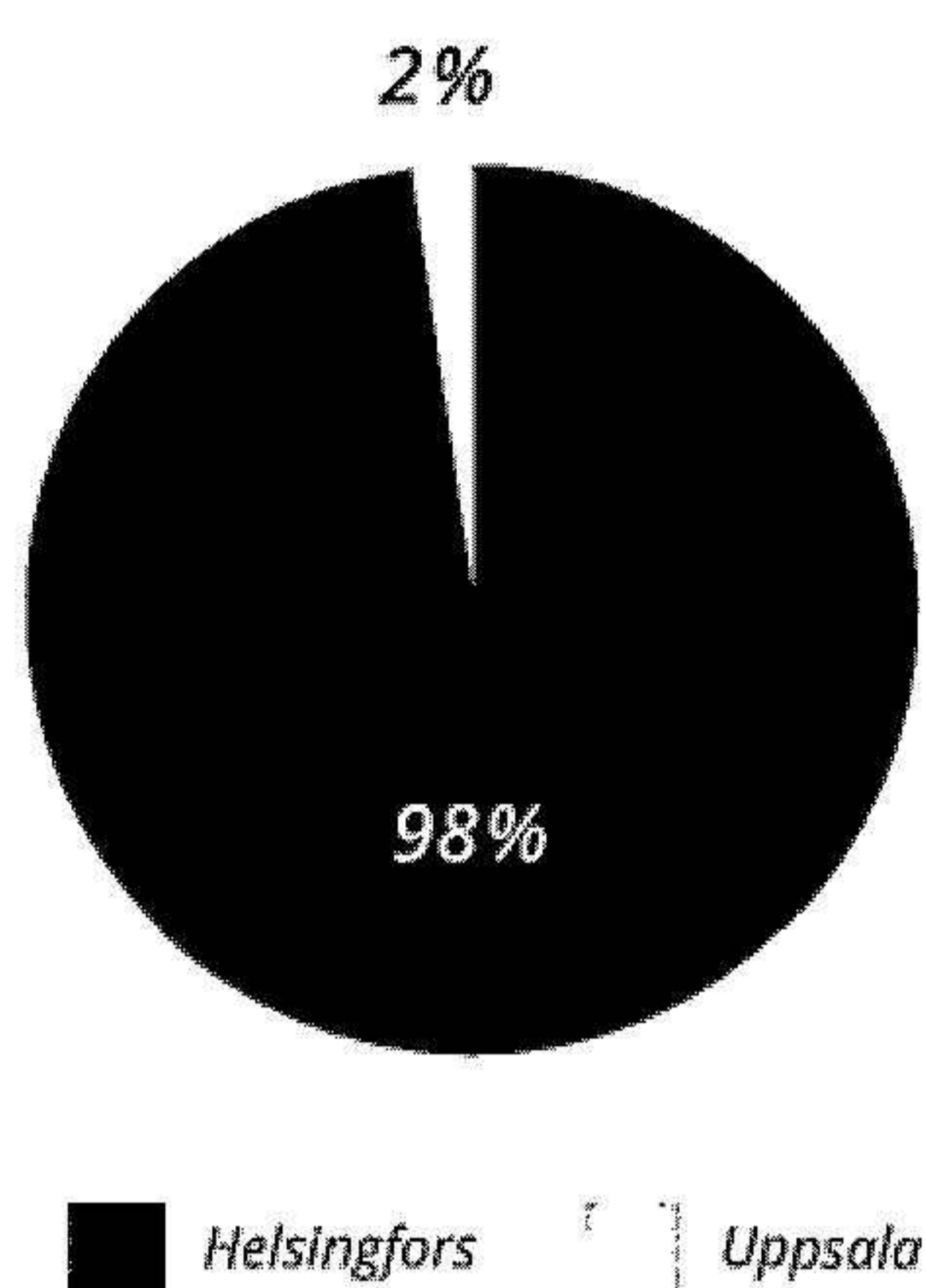




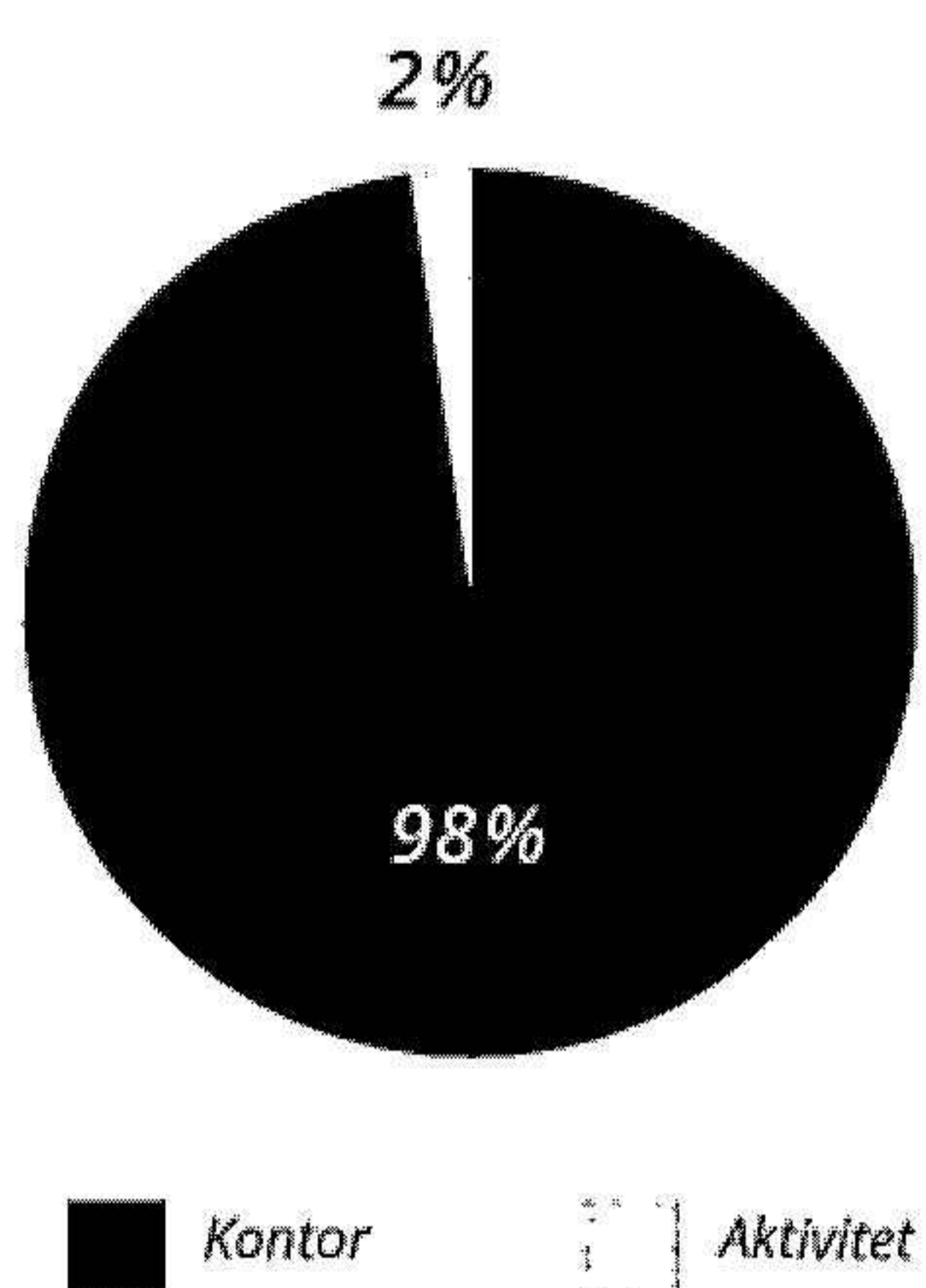
Fastigheter

Nordika II ägde vid utgången av året en fastighet i Uppsala och två fastigheter i Helsingfors, Finland. Vid årsskiftet fördelar sig koncernens fastighetsinnehav enligt följande, fördelningen baserar sig på fastigheternas marknadsvärde.

Fastighetsvärde per REGION



Fastighetsvärde per SEGMENT



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Omsättning	185 273	108 451	125 034	117 985
Driftsnetto	120 287	168 557	73 212	63 602
Periodens totalresultat	-51 870	-122 031	163 739	140 581
Soliditet	30%	32%	33%	31%
Soliditet (inkl aktieägarlån)	37%	40%	40%	38%

Hållbarhet

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

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

Hållbarhetsinitiativ under året

Nordika arbetar aktivt för att minimera energiförbrukning, avfall och utsläpp. Vid utgången av 2024 kunde vi rapportera att 90,6 procent av all energi kom från fossilfria källor.

Under 2024 har vi nått flera betydande hållbarhetsmilstolpar. Nordika har framgångsrikt säkrat grön finansiering, vilket stärker vårt engagemang för ansvarsfulla investeringar, och vi är nu en officiell signatär av UNPRI, ett tydligt bevis på vår strävan att följa globala hållbarhetsstandarder.

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

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

Topplacering i GRESBs internationella hållbarhetsrankning

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

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





Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består utöver av att fatta investeringsbeslut, av koncernövergripande funktioner såsom organisation och samordning av förvaltning av koncernens fastigheter. Kostnaderna för fastighetsförvaltning vidarefaktureras till de fastighetsägande bolagen som fastighetsadministration. Övriga kostnader i moderbolaget avser central administration som inte är direkt hänförlig till fastighetsförvaltningen.

Moderbolagets omsättning uppgick under året till 5,6 mkr (6,8 mkr). Resultat efter finansiella poster uppgick till -47 mkr (-75 mkr), varav -36 mkr avser nedskrivningar i dotterbolag.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Omsättning	5 635	6 788	9 212	6 629
Periodens totalresultat	-46 543	25 429	43 797	168 782
Soliditet	52%	56%	52%	50%
Soliditet (inkl aktieägarlån)	99%	98%	97%	88%

Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står enligt moderbolagets balansräkning:

Belopp (tkr)	2024-12-31
Balanserat resultat	207 212 630
Årets resultat	-46 543 458
Summa	160 669 173

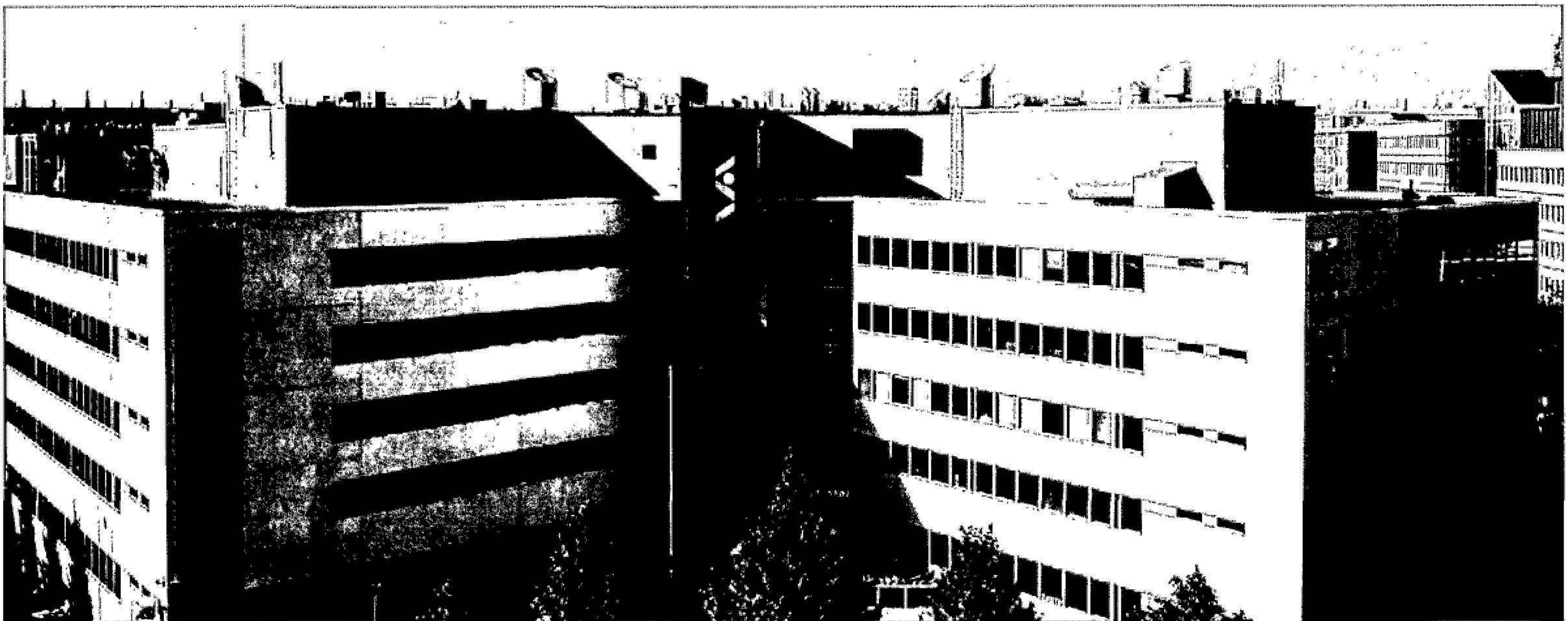
Disponeras så att:

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

I ny räkning överföres	160 669 173
Summa	160 669 173

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

2025061012480



Takomotie, Helsingfors.





Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Hysesintäkter	3	185 259	108 451
Övriga intäkter	3	14	119 582
Driftskostnader		-29 391	-30 672
Underhåll		-6 341	-7 752
Förvaltningsadministration		-18 721	-10 959
Fastighetsskatt		-10 533	-10 093
Driftnetto	4	120 287	168 557
Centraladministration, kostnader	5, 6, 7	-6 280	-13 126
Resultat före finansiella poster		114 007	155 431
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	355	786
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-68 168	-62 498
Valutakursdifferenser		-1 107	-2 815
Resultat före värdförändringar		45 087	90 904
Realiserade värdförändringar förvaltningsfastigheter		-	-1 773
Realiserade värdförändringar finansiella instrument		-	-2 429
Orealiserade värdförändringar finansiella instrument		-3 955	-
Orealiserade värdförändringar förvaltningsfastigheter	12	-71 243	-263 894
Orealiserade värdförändringar derivat		-15 806	-
Resultat före skatt		-45 917	-177 192
Uppskjuten skatt	13	2 084	49 699
Årets resultat		-43 833	-127 493
Omräkningsdifferenser		-8 037	5 462
Årets totalresultat		-51 870	-122 031

Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.





Koncernens balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 680 929	1 666 673
Inventarier	17	9 431	4 276
Summa anläggningstillgångar		1 690 360	1 670 949
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		6 916	2 260
Derivat		-	2 044
Kortfristiga investeringar	18	50 776	-
Övriga kortfristiga fordringar	19	21 564	122 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	75 730	69 119
Summa kortfristiga fordringar		154 986	196 266
Likvida medel		28 190	23 845
Summa omsättningstillgångar		183 176	220 111
SUMMA TILLGÅNGAR		1 873 536	1 891 060
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		178	178
Balanserat resultat inklusive årets totalresultat		552 895	604 765
Summa eget kapital		553 073	604 943
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till aktieägare	21	147 384	153 811
Räntebärande skulder till kreditinstitut	21	965 232	-
Uppskjutna skatteskulder	13	117 606	119 054
Derivat		13 732	-
Övriga långfristiga skulder		4 817	2 311
Summa långfristiga skulder		1 248 771	275 176
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	21	26 143	965 645
Leverantörsskulder		23 943	22 008
Aktuella skatteskulder		12 686	467
Övriga kortfristiga skulder	22	85	45
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	8 835	22 776
Summa kortfristiga skulder		71 692	1 010 941
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 873 536	1 891 060





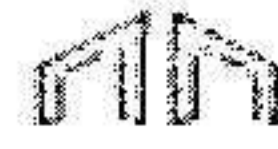
Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Belopp i tusental kronor (tkr)	Aktie-kapital	Övrigt till-skjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	178	-	726 796	726 974
Årets resultat			-127 493	-127 493
Övrigt totalresultat			5 462	5 462
Årets totalresultat			-122 031	-122 031
Utdelning			0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	178	-	604 765	604 943
Ingående eget kapital 2024-01-01	178	-	604 765	604 943
Årets resultat			-43 833	-43 833
Övrigt totalresultat			-8 037	-8 037
Årets totalresultat			-51 870	-51 870
Utdelning			0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	178	-	552 895	553 073

Antal aktier uppgår till 150 000 (150 000) A-aktier med kvotvärde 1 kr och 27 500 (27 500) B-aktier med kvotvärde 1 kr. Båda aktieslagen ger den rätt som bolagsordningen anger.

Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.





Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		114 007	155 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Återläggning av avskrivningar	17	660	931
- Övriga poster ej kassapåverkande		-40 573	-120 314
Erhållen ränta		355	786
Betald ränta		-70 259	-61 493
Betald skatt		-2 544	-53
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 645	-24 712
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) omsättningstillgångar		85 540	14 152
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder		4 787	4 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten		91 973	-5 665
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Försäljning förvaltningsfastigheter		-	215 601
Investeringar i förvaltningsfastigheter	12	-67 909	-92 325
Investeringar i inventarier	17	-5 677	-72
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-73 586	123 204
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering räntebärande skulder, ägare		-11 516	-
Amorterade räntebärande skulder, kreditinstitut		-5 342	-142 344
Övriga skulder		2 506	276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 353	-142 068
Periodens kassaflöde		4 034	-24 529
Likvida medel vid periodens början		23 845	48 454
Valutakursändring i likvida medel		311	-80
Likvida medel vid periodens slut		28 190	23 845





Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		5 635	6 788
Summa rörelsens intäkter	3, 9	5 635	6 788
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	5, 6, 8	-8 323	-11 165
Personalkostnader	7	-6	849
Summa rörelsens kostnader		-8 329	-10 316
Rörelseresultat		-2 694	-3 528
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-36 650	34 573
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	6 026	10 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-12 624	-12 786
Valutakursdifferenser		-1 128	-3 750
Resultat från finansiella poster		-44 376	28 519
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-47 070	24 991
Koncernbidrag till och från dotterföretag	14	527	438
Årets resultat		-46 543	25 429
Årets totalresultat		-46 543	25 429

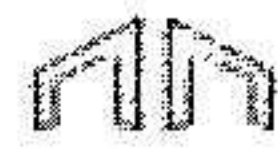




Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	199 261	224 945
Fordringar på koncernföretag	16	101 541	127 153
Summa finansiella anläggningstillgångar		300 802	352 098
Summa anläggningstillgångar		300 802	352 098
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag	16	2 224	1 037
Övriga fordringar	19	480	202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	7 169	1 135
Summa kortfristiga fordringar		9 873	2 374
Kassa och bank		967	13 735
Summa omsättningstillgångar		10 840	16 109
SUMMA TILLGÅNGAR		311 642	368 207
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		178	178
Summa bundet eget kapital		178	178
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		207 213	181 784
Årets resultat		-46 543	25 429
Summa fritt eget kapital		160 670	207 213
Summa eget kapital		160 848	207 391
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till aktieägare	21	147 384	153 811
Summa långfristiga skulder		147 384	153 811
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		35	31
Aktuella skatteskulder		-	39
Övriga kortfristiga skulder	22	22	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	3 353	6 914
Summa kortfristiga skulder		3 410	7 005
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		311 642	368 207





Moderbolagets eget kapitalräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)	Aktie- kapital	Villkorade aktieägartillskott	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	178	-	181 784	181 962
Årets resultat			25 429	25 429
Övrigt totalresultat			-	-
Årets totalresultat			25 429	25 429
Utdelning			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	178	-	207 213	207 391
Ingående eget kapital 2024-01-01	178	-	207 213	207 391
Årets resultat			-46 543	-46 543
Övrigt totalresultat			-	-
Årets totalresultat			-46 543	-46 543
Utdelning			-	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	178	-	160 670	160 848

Antal aktier uppgår till 150 000 (150 000) A-aktier med kvotvärde 1 kr och 27 500 (27 500) B-aktier med kvotvärde 1 kr. Båda aktieslagen ger den rätt som bolagsordningen anger.





Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 694	-3 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Övriga poster ej kassapåverkande		3 961	-4 205
Erhållen ränta		105	10 482
Erlagd ränta		-16 264	-6 015
Betald skatt		-39	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-14 931	-3 265
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) omsättningstillgångar		-391	19 021
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder		84	-10 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-15 238	5 323
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Försäljning dotterföretag, netto		-	437
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-	59 573
Ökning (-) / minskning (+) fordringar dotterföretag		13 986	-59 194
Kassaflöde från investeringsverksamheten		13 986	816
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Minskning av räntebärande skulder, ägare		-11 516	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 516	0
Periodens kassaflöde			
Likvida medel vid periodens början		13 735	7 596
Likvida medel vid periodens slut		967	13 735





Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän och Koncernen

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Nordika II Fastigheter AB (Nordika II), organisationsnummer 556963-2119 och dess dotterbolag. Koncernens verksamhet är att äga och förvalta fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Styrelsen har godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma i maj 2025.

Grunder för koncernredovisningen

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

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor, om inte annat anges, och avser perioden 1 januari – 31 december för

resultaträkningsrelaterade poster och 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

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

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

Omräkning av utländsk valuta

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

2025061012489



Säterinportti, Esbo.





Resultaträkningen

Intäkter

Koncernens intäkter består främst av hyresintäkter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid.

Koncernen förvaltas av Nordika Fastigheter AB som fram till och med 31 december 2022 ingick i koncernen. Förvaltningsintäkter under 2022 avser intäkter från uppdrag som Nordika Fastigheter AB utfört till bolag utanför koncernen.

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

Leasingavtal

Fram till 2022-12-31 bestod koncernens väsentliga leasingavtal av kontorshyra, efter avyttring av förvaltningsbolaget har koncernen inga väsentliga leasingavtal.

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

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 fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Sedan avyttringen av förvaltningsbolaget 2022-12-31 har bolaget inte några anställda.

Finansiella intäkter och kostnader

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

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skatt redovisas inte avseende den temporära skillnad som uppkom vid första redovisningstillfället av en tillgång eller skuld som utgör ett tillgångsförvärv.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott.

Balansräkningen

Förvaltningsfastigheter

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

Kassaflöde

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





Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av redovisningen enligt IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader och lämnad information i övrigt. Dessa bedömningar baseras på erfarenhet och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. De mest väsentliga bedömningarna vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter har varit verkligt värde på förvaltningsfastigheter not 13. Samt verkligt värde i intressebolag.

Nya eller ändrade redovisningsprinciper

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



Takomotie, Helsingfors.





Not 2. Risk och känslighet

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

Fastigheternas värde

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i koncernens konsoliderade balansräkning och med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna är det som enskilt kan ha störst påverkan på företagets ekonomiska resultat på kort sikt, även om det inte ger någon direkt effekt på kassaflödet.

Värdeförändringarna påverkas dels makroekonomiska faktorer som konjunktur, tillväxt, inflation och räntenivåer och dels av fastighetsspecifika faktorer som hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftkostnader. Om värdet på fastigheterna minskar kan det resultera i brister i låneåtaganden, vilket kan leda till ökade amorteringskrav innan dessa lån förfaller till betalning.

Finansiering

Koncernens verksamhet är huvudsakligen finansierad genom, förutom eget kapital, aktieägarlån och lån från kreditinstitut. Som en följd av det är Nordika exponerat för finansierings- och ränterisker.

Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till medel för refinansiering, investeringar och övriga betalningar vid en given tidpunkt. Möjligheten till att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till finansiering och koncernens finansiella situation. Svårigheter att uppta finansiering kan ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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

Hyresintäkter

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

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

Fastighetskostnader

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



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

Känslighets- analys	Förändring av antagande	Resultat påverkan, tkr
Bashyra inklusive index	+/- 1 procent	1 502
Fastighetskostnader*	+/- 1 procent	56
Övriga externa kostnader	+/- 1 procent	187

*Fastighetskostnader som inte täcks av hg

Fastighetsutveckling

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

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

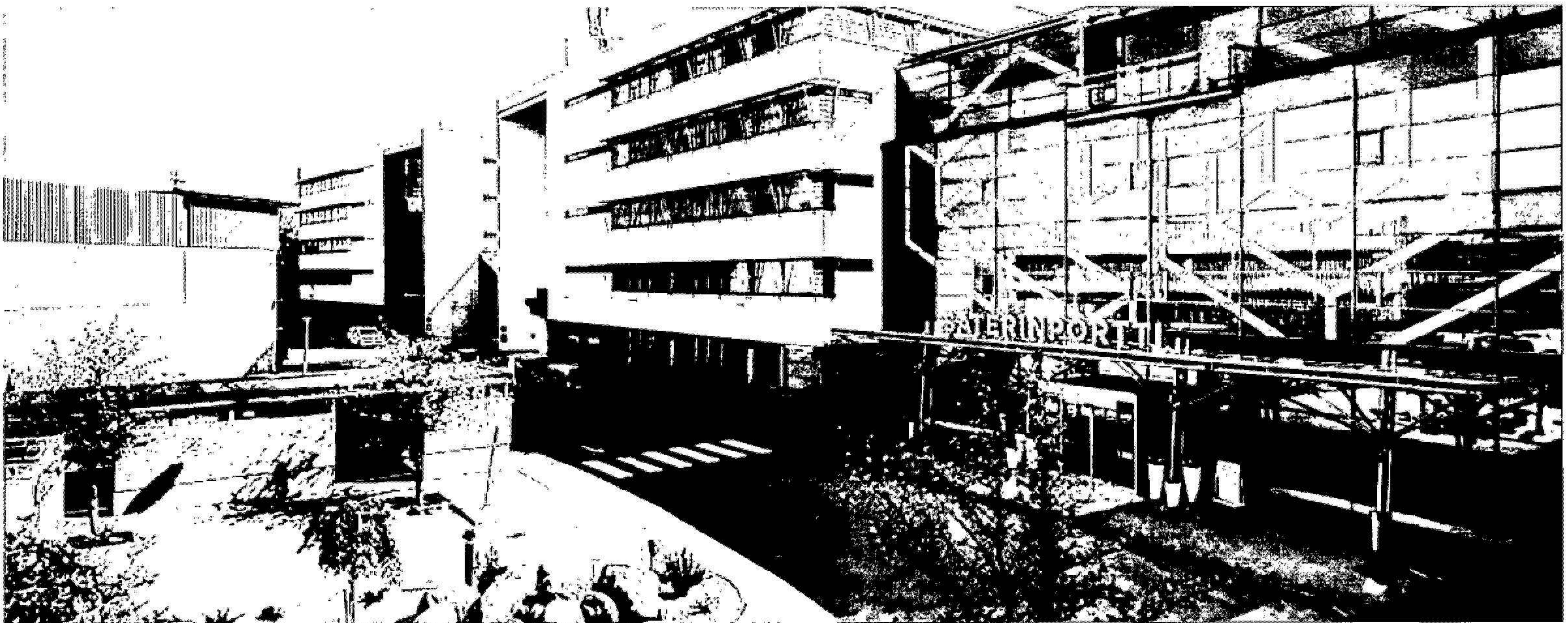
Transaktioner

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

Lagstiftning och skatt

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

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



Säterinportti, Esbo.



Not 3. Intäkter

KONCERNEN

Totala hyresintäkter	2024	2023
Sverige	1 537	3 426
Finland	183 722	105 025
Summa	185 259	108 451

I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg.

ÖVRIGA INTÄKTER

	2024	2023
Ersättning förtida avflytt Stockmann*	-	119 582
Övriga intäkter	14	-
Summa	14	119 582

* efter årets slut 2023 träffades överrensommelse med Stockmann avseende kompensation för förtida avflyttning under Stockmanns rekonstruktion, med 6 mEUR samt 1 647 266 aktier i Lindex Group Oyj.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av 2024 till 133 876 (120 122). Den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgick vid årsskiftet till 0,7 (0,6) år i Sverige och 4,9 (6,0) år i Finland.

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

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER

Förfallostrukturen avseende ej uppsägningsbara hyresavtal framgår av tabell nedan.

	2024	2023
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	127 111	109 454
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	119 728	104 285
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	103 739	94 169
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	79 118	84 787
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	65 358	62 276
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	134 496	220 367
Summa	629 550	675 338

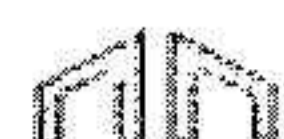
MODERBOLAGET

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

Fakturering sker i enlighet med underliggande avtal. Av moderbolagets intäkter avser 5 621 tkr (6 771 tkr) fakturerade förvaltningsarvoden.

Av moderbolagets intäkter avser 99,7 (99,7) procent försäljning till koncernföretag.





Not 4. Fastighetsförvaltningskostnader

	2024				2023			
	Sverige	Finland	Totalt	kr/kvm	Sverige	Finland	Totalt	kr/kvm
Driftskostnader	176	29 215	29 391	570	672	30 000	30 672	580
Underhåll	-311	6 652	6 341	123	571	7 181	7 752	146
Förvaltningsadministration	5 179	13 542	18 721	363	262	10 698	10 960	207
Fastighetsskatt	22	10 511	10 533	204	96	9 997	10 093	191
Totalt	5 066	59 920	64 986	1 260	1 601	57 876	59 477	1 124

Not 5. Ersättningar till revisorerna

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	2024	2023
KONCERNEN		
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	460	391
Summa	460	391
MODERBOLAGET		
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	189	253
Summa	189	253

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

Not 6. Centraladministration

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	Not	2024	2023
KONCERNEN			
Personalkostnader	7	6	849
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	18	-660	-931
Övriga kostnader		-5 626	-13 044
Summa centraladministration		-6 280	-13 126





Not 7. Uppgifter om personal samt ersättning till styrelse

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	2024	2023
KONCERNEN		
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	-	-630
Sociala kostnader	-8	-190
Pensionskostnader	-	-39
Övriga personalkostnader	2	10
Summa	-6	-849
MODERBOLAGET		
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	-	-630
Sociala kostnader	-8	-190
Pensionskostnader	-	-39
Övriga personalkostnader	2	10
Summa	-6	-849

Ledande befattningshavare	Grundlön/Styrelsearvode	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande	78	-	78

Ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på årsstämman.

Arvode till styrelsen

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

KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

KONCERNEN		
Styrelseledamöter	5	5
- varav kvinnor	-	-
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2
- varav kvinnor	-	-
MODERBOLAGET		
Styrelseledamöter	5	5
- varav kvinnor	-	-
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2
- varav kvinnor	-	-





Not 8. Uppllysning om närstående

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

Köpare	Säljare	2024	2023
Nordika II Fastigheter AB	Nordika Fastigheter AB	7 336	10 252

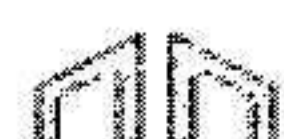
Avseende tjänster där styrelseledamöter har ett betydande inflytande.

Not 9. Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	2024 tkr	%	2023 tkr	%
<i>MODERBOLAGET</i>				
Intäkter från koncernföretag	5 621	100%	6 771	100%

Takomotie, Helsingfors.





Not 10. Ränteintäkter och räntekostnader

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
KONCERNEN		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	355	786
Summa	355	786
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till aktieägare	-12 624	-12 684
Räntekostnader till kreditinstitut	-60 497	-51 515
Räntekostnader avseende derivat	5 544	3 362
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-590	-1 662
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-68 168	-62 498
MODERBOLAGET		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från koncernföretag	5 987	9 776
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39	706
Summa	6 026	10 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till aktieägare	-12 624	-12 684
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-	-102
Summa	-12 624	-12 786

Not 11. Resultat från andelar i koncernföretag

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
KONCERNEN		
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-1 773
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-2 429
Summa	0	-4 202
MODERBOLAGET		
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-36 650	-25 000
Realisationsresultat vid försäljningar	-	59 573
Summa	-36 650	34 573





Not 12. Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Redovisat värde vid årets början	1 666 673	2 054 836
Avyttrade fastigheter	-	-220 000
Tillkommande investeringar efter förvärv	67 909	92 325
Orealiserade värdeförändringar	-71 243	-263 894
Omräkningsdifferens	17 589	3 406
Redovisat värde vid årets slut	1 680 929	1 666 673

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

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Den oberoende värderaren tillhandahåller det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter på årsbasis. Värderingarna har utförts av NAI Svefa, GEM och CBRE, Takomotie och Säterinportti värderades under januari 2025, samtliga svenska fastigheter värderades under fjärde kvartalet 2024.

Värderingsteknik

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

Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av det bedömda kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut.

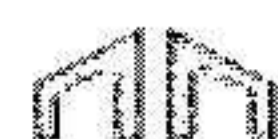
Kalkylantagande

Värderingsantaganden	Genomsnitt	Högsta	Lägsta
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%
Direktavkastningskrav	5,95%	7,75%	5,60%
Kalkylränta	7,95%	9,75%	7,60%

Känslighetsanalys

Förändring av antagande	Förändring	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Driftavkastningskrav och kalkylränta	+ 0.5 procentenheter	-115,5	-6,87
Driftavkastningskrav och kalkylränta	- 0.5 procentenheter	138,1	8,22
Driftnetto	+/- 5 procent	84,0	5,00
Drift- och underhållskostnader	+/- 50 kr/kvm	-41,1	-2,45





Not 13. Skatt

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
14 A) AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS		
<i>KONCERNEN</i>		
Resultat före skatt	-45 917	-177 192
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%)	9 459	36 502
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterföretag	-	-50
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-17 355	-308
Ej avdragsgilla kostnader	-4 728	-28 696
Ej bokförda kostnader som ska dras av	4	0
Skattemässiga avskrivningar	5 414	28 030
Temporära skillnader avseende fastigheter	-4 448	-68 680
Temporära skillnader avseende intresseföretag	-	20 032
Övriga temporära skillnader	-2 876	13 202
Nyttjande av tidigare skattemässiga underskott	15 206	4 267
Ej aktiverat underskott	-675	-4 303
Redovisad skatt	0	0
Skatt hänförlig till årets resultat	0	0
Skatt hänförlig till årets resultat	0	0
Effektiv skattesats	0%	0%
<i>MODERBOLAGET</i>		
Resultat före skatt	-46 543	25 429
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%)	9 588	-5 238
Skatteeffekt av:		
Nedskrivning av finansiella tillgångar	-7 550	-5 150
Utdelning	0	12 272
Ej avdragsgilla kostnader	-1 363	-485
Tidigare skattemässiga underskott	-	-
Ej aktiverat underskott	-675	-1 399
Redovisad skatt	0	0
Effektiv skattesats	0%	0%
14 B) UPPSKJUTEN SKATT		
<i>KONCERNEN</i>		
Förändring av uppskjuten skatt hänförlig till realiserade värdeförändringar	4 448	68 680
Förändring av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar finansiella instrument	791	-19 453
Förändring av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar derivat	-3 155	472
Summa	2 084	49 699
Uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring förvaltningsfastigheter	94 745	99 193
Uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring finansiella instrument	19 297	19 453
Uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring derivat	3 564	408
Summa	117 606	119 054

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och derivat avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga värden och redovisade värden som uppkommit efter förvärvstillfället. Av uppskjuten skatteskuld förväntas 0 (0) kronor falla ut inom ett år. Uppskjutna skattefordringar redovisas inte för skattemässiga underskott, då de inte förväntas komma nyttjas inom överskådlig tid. Uppskjutna skattefordringar uppgick vid utgången av 2024 till EUR 0,9 miljoner i Finland och SEK 22,1 miljoner i Sverige, några begränsningar genom spärrar eller i tid föreligger ej. Aktuell skatt och uppskjuten skatt är beräknad utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent i Sverige och 20 procent i Finland.





Not 14. Koncernbidrag till och från dotterföretag

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	2024	2023
<i>MODERBOLAGET</i>		
Koncernbidrag från Uppsala Berthåga 50:1 AB	637	592
Koncernbidrag till Nordika Plus AB	-110	-154
Summa	527	438

Not 15. Andelar i koncernföretag

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december				
Bolag som ingår i Nordika-koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel (%)	Röstandel (%)
Uppsala Berthåga 50:1 AB	556993-5843	Stockholm	100	100
Rasbora Oy	2697347-6	Finland	100	100
Kiinteistö Oy Espoon Säterinportti Oy	2132915-5	Finland	100	100
Nordika Plus AB	559099-9024	Stockholm	100	100
Nordika II SHQ AB	559105-3177	Stockholm	100	100
Nordika II SHQ Oy	2827375-6	Finland	100	100
Kiinteistö Oy Helsingin Takomotie 1-3	2795495-5	Finland	100	100
Nordika II QG AB	559105-3169	Stockholm	100	100
Nordika II ECC AB	559105-3144	Stockholm	100	100

Bolag	Antal aktier	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Uppsala Berthåga 50:1 AB	500	16 847	16 847
Rasbora Oy	100	117 756	106 790
Nordika Plus AB	1 000	64 658	101 308
Summa		199 261	224 945

	2024	2023
Andelar i koncernföretag vid årets början	224 945	104 651
Avyttringar	-	-436
Nedskrivningar	-36 650	-25 000
Ovillkorade aktieägartillskott	10 966	145 730
Andelar i koncernföretag vid årets slut	199 261	224 945





Not 16. Fordringar på dotterföretag

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2022
MODERBOLAGET		
<i>Långfristiga fordringar dotterföretag</i>		
Nordika Plus AB	67 586	90 021
Kiinteistö Oy Espoon Säterinportti	30 332	33 509
Uppsala Berthåga 50:1 AB	3 623	3 623
Summa	101 541	127 153
<i>Kortfristiga fordringar dotterföretag</i>		
Uppsala Berthåga 50:1 AB	2 224	1 037
Summa	2 224	1 037

Not 17. Inventarier, verktyg och installationer

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
KONCERNEN		
Redovisat värde vid årets början	129 263	130 916
Årets förändringar		
- Inköp	5 677	72
- Försäljningar och utrangeringar	-	-1 425
- Valutajustering	4 228	-300
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	139 168	129 263
Ingående avskrivningar	-124 987	-124 626
Årets förändringar		
- Skattemässiga avskrivningar 2015 (justerat ingångsvärde)	-	251
- Försäljningar och utrangeringar	-	-
- Avskrivningar	-660	-931
- Valutajustering	-4 090	319
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-129 737	-124 987
Utgående restvärde enligt plan	9 431	4 276

Not 18. Kortfristiga investeringar

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december			
Bolag	Organisations-nummer	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Lindex Oy	0672409-3	50 776	0
Summa		50 776	0





Not 19. Övriga kortfristiga fordringar

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Skattefordringar	52	82
Moms	13 010	3 179
Ersättning förtida avflytt Stockmann	-	119 582
Övriga poster	8 502	-
Summa	21 564	122 843
<i>MODERBOLAGET</i>		
Skattefordringar	40	79
Moms	440	123
Summa	480	202

Not 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Upplupna hyresrabatter	52 328	49 874
Upplupna intäkter, hyresgäster	7 661	6 690
Förutbetalda försäkringspremier	155	519
Övriga poster	15 586	12 036
Summa	75 730	69 119
<i>MODERBOLAGET</i>		
Förutbetalda försäkringspremier	4	5
Upplupna ränteintäkter koncernföretag	7 049	1 128
Övriga poster	116	2
Summa	7 169	1 135





Not 21. Finansiella instrument

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

Belopp i tusental kronor (tkr)	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
KONCERNEN				
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Andra långfristiga fordringar			-	-
Hysesfordringar			6 916	2 260
Derivat	-	2 044		
Kortfristiga investeringar	50 776			
Övriga kortfristiga fordringar			21 564	3 261
Likvida medel			28 190	23 845
Summa	50 776	2 044	56 670	29 366
<i>Finansiella skulder</i>				
Skulder till aktieägare			147 384	153 811
Skulder till kreditinstitut			991 375	965 645
Derivat	13 732			
Övriga långfristiga skulder			4 817	2 311
Leverantörsskulder			23 943	22 008
Övriga kortfristiga skulder			85	45
Summa	13 732	0	1 167 604	1 143 820
MODERBOLAGET				
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Fordringar på koncernföretag			2 224	1 037
Övriga kortfristiga fordringar			480	202
Likvida medel			967	13 735
Summa	0	0	3 671	14 974
<i>Finansiella skulder</i>				
Skulder till aktieägare			147 384	153 811
Leverantörsskulder			35	31
Summa	0	0	147 419	153 842

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

Tabellen fortsätter på nästa sida >>>





(forts.) Not 21. Finansiella instrument

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	Snittränta	2023	Snittränta
KONCERNEN				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till aktieägare	147 384	8 %	153 811	8 %
Skulder till kreditinstitut	965 232	E/T	-	E/T
Summa	1 112 616		153 811	
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	26 143	5,53%	965 645	4,85%
Summa	26 143		965 645	
Beviljad checkräkningskredit	-		-	
MODERBOLAGET				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till aktieägare	147 384	8%	153 811	8%
Summa	147 384		153 811	
Beviljad checkräkningskredit	-		15 000	

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning:				
inom 1 år från balansdagen	26 143	965 645	-	-
1-5 år från balansdagen	147 384	153 811	147 384	153 811
senare än 6 år efter balansdagen	-	-	-	-
Summa förfallostruktur	173 527	1 119 456	147 384	153 811

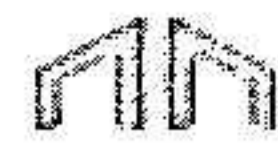
Koncernen har lån som är upptagna i svenska kronor avseende det svenska fastighetsbeståndet samt lån upptagna i euro för det finska fastighetsbeståndet. Lån i svenska kronor uppgår till 16 msek, lån i euro uppgår till 85 meur.

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

Covenant	Volym	Krav	Testperiod
Belåningsgrad	975 531	<67,5%	Kvartal
Belåningsgrad	975 531	<1,35 gånger	Kvartal

Rapportering av covenant sker kvartalsvis. Vid årsskiftet uppfyllde koncernen samtliga ålagda villkor. Det finns inga indikationer på att koncernen skulle ha svårigheter att uppfylla covenant när de testas nästa gång under 2025. Villkoren ligger även under koncernens finansiella mål.





Not 22. Övriga kortfristiga skulder

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
KONCERNEN		
Moms	62	24
Övriga poster	23	21
Summa	85	45
MODERBOLAGET		
Övriga poster	22	21
Summa	22	21

Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
KONCERNEN		
Förutbetalda hyresintäkter	673	438
Upplupna räntekostnader kreditinstitut	4	11 420
Upplupna räntekostnader aktieägarlån	3 131	6 152
Övriga poster	5 027	4 766
Summa	8 835	22 776
MODERBOLAGET		
Upplupna räntekostnader koncernföretag	-	619
Upplupna räntekostnader aktieägarlån	3 131	6 152
Övriga poster	222	143
Summa	3 353	6 914

Not 24. Ställda säkerheter

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
KONCERNEN		
Fastighetsinteckningar	2 555 485	2 475 293
Summa	2 555 485	2 475 293

Moderbolaget har inga ställda säkerheter.





Not 25. Eventualförpliktelser

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>MODERBOLAGET</i>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	991 375	965 645
Summa	991 375	965 645

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

Not 26. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens slut.



Säterinportti, Esbo.





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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ossie Everum
Ordförande

Jonas Grandér
VD

Gabriel Cronstedt

Håkan Hellaeus

Christer Franzén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557544467554

Dokument

Nordika II Fastigheter AB Arsredovisning 2024
Huvuddokument
34 sidor
Startades 2025-04-16 19:32:44 CEST (+0200) av Jenny
Plånborg (JP)
Färdigställt 2025-04-17 14:21:19 CEST (+0200)

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas: _____

ELSA SIMBERE
ELSA SIMBERE
0736747768


Jakob Palmqvist
0733979959

Initierare

Jenny Plånborg (JP)
Nordika Fastigheter
jp@nordika.se
+46768001756

Signerare

Ossie Everum (OE)
Nordika II Fastigheter AB
ossie.everum@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSSIE EVERUM"
Signerade 2025-04-16 19:35:48 CEST (+0200)

Jonas Grandér (JG)
Nordika II Fastigheter AB
jg@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS PETER GRANDÉR"
Signerade 2025-04-17 14:03:20 CEST (+0200)

Gabriel Cronstedt (GC)
Nordika II Fastigheter AB
gc@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL CRONSTEDT"
Signerade 2025-04-16 21:45:38 CEST (+0200)

Håkan Hellaeus (HH)
Nordika II Fastigheter AB
hakan.hellaeus@volvo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN AUGUSTSSON HELLAEUS"
Signerade 2025-04-17 12:05:28 CEST (+0200)



20250610102511

Verifikat

Transaktion 09222115557544467554

Christer Franzén (CF)
Nordika II Fastigheter AB
christer.franzen@ericsson.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER FRANZÉN"
Signerade 2025-04-17 08:32:52 CEST (+0200)

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



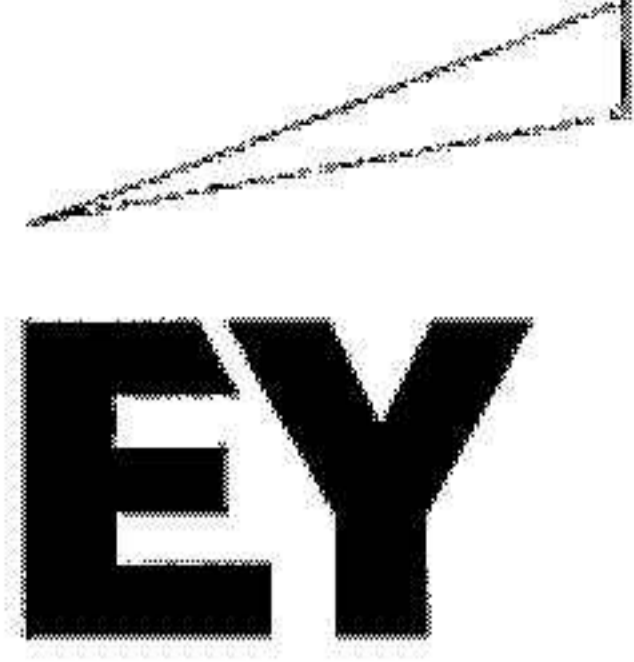
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Oskar Wall"
Signerade 2025-04-17 14:21:19 CEST (+0200)

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

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

ELSA SIMBERG
0F367 47 768





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordika II Fastigheter AB, org.nr 556963-2119

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

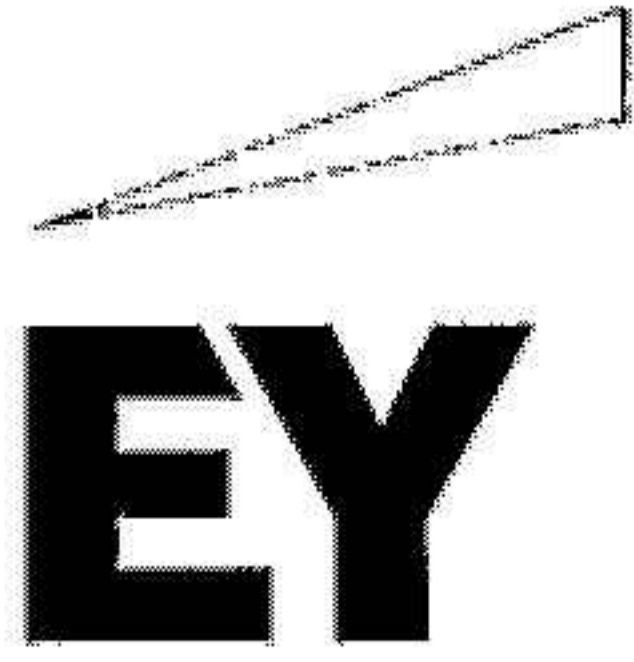
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nordika II Fastigheter 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-17 12:22:41 UTC



Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

ELSA SIMBERE
073 67 47 768

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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

2025061012514

Penneo dokumentnyckel: A2NQW-US8KPK-MZ3WK-Y5X3Y-NSN0A-NZ25X