


Årsredovisning
för
Nordic & Russia St P AB
556699-0031

Räkenskapsåret
2023

Jag får härmed bekräfta att ovanstående resultaträkning och balansräkning fastställts vid ordinarie årsstämma den 17/6 2024. Tillika får jag intyga att årsstämman beslutat att disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.


.....2024-06-19
Kent Böschen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10

Styrelsen för Nordic & Russia St P AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Nordic & Russia St P AB (556699-0031) med säte i Stockholm är ett dotterbolag till Nordic & Russia Holdings No. 9 AB (556731-3027), med säte i Stockholm. Bolaget ingår i en koncern där Cantillon Services Ltd (registreringsnr HE275519) med säte på Cypern är högsta moderbolag och där Nollitnac Holding AB (556838-7079) med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning. Se vidare not 13.

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Ryssland via dotterbolag. Bolaget har inga anställda och några löner eller ersättningar har således inte utgått.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0
Förvaltningsresultat	1 896	-226	-275
Balansomslutning	88 614	134 665	85 475
Avkastning på eget kap. (%)	0	0	0
Avkastning på totalt kap. (%)	2	1	0
Soliditet (%)	54	35	56

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Den fortsatta konflikten i Ukraina och de sanktioner som EU och många andra länder infört påverkar Bolaget och dess ryska dotterbolag i fortsatt stor omfattning. Koncernens samtliga bolag har under året fortsatt utveckla sina rutiner för att säkerställa att inget av bolagen eller dess anställda bryter mot någon av sanktionerna.

Trots sanktionerna har Rysslands ekonomi utvecklats väl under 2023 och förväntas fortsatt utvecklas och öka med 3,4 % under 2024 och inflationen beräknas av IMF hamna mellan 3-4 %. Främst på grund av de stora inhemska investeringarna i försvarsindustrin samt den ökande handeln med Kina och Indien. Många individer har fått en högre inkomst då de flesta erhållit löneökningar under 2023 vilket fortsatt främjat den privata konsumtionen.

Lokalt har verksamheten fortlöpt som tidigare år med i stort sett samma förutsättningar och utmaningar. Dotterbolagets hyresgäster består av lokala företag och individer som, ej ännu, inte omfattas av sanktionerna. Tidigare farhågor om att hyresgästerna skulle få problem med sin varuförsörjning på grund av sanktionerna bedöms, med facit i hand, som mindre idag. Det kan dock inte uteslutas.

Den fortsatta konflikten i Ukraina, med dess konsekvenser för Ryssland genom sanktioner från EU, UK och USA är fortsatt det som påverkar koncernen mest kommande år. Konflikten effekter från alla sanktioner är fortsatt en stor utmaning för koncernen som helhet. I takt med att sanktionerna av ryska individer och organisationer utökas ökar naturligtvis riskerna och utmaningarna. Bolagets ledning samt den lokala ledningen följer utvecklingen noga. Av de nya lagar som instiftats i Ryssland är det främst de som avser kapitalutförsel och försäljning av aktier i ryska bolag som påverkar koncernen. Ledningen har kontinuerligt under året fortsatt att undersöka möjligheterna att avyttra sitt ryska dotterbolag. Det finns, och har funnits, intressenter men hittills har någon transaktion inte varit genomförbar med anledning av alla de regler och tillstånd som behövs. För närvarande går det ej heller att förutse vilka eventuella nya

lagar som kan instiftas och vilken påverkan dessa kan få för koncernen.

Trots sanktioner och utmaningar har dotterbolaget utvecklats positivt under året och i december återbetalde man sitt lån till kreditgivaren till fullo och är sedan dess utan bankfinansiering. I samband med återbetalningen av lånet har även aktierna i dotterbolaget frisläppts. Dotterbolaget har vid årsskiftet en fortsatt god likviditet för framtida betalningar. Bolaget har inte ställt ut några kapitaltäckningsgarantier till det ryska dotterbolaget och har ej heller inga kapitalkrav från det ryska dotterbolaget och dess intressenter.

Framtida utveckling

Som nämnts ovan har rysk ekonomi fortsatt utvecklats trots de sanktioner som införts gentemot landet. Med anledningen av landets stora investeringar i försvarsindustrin samt landets stora och ökande handel med Kina och Indien förväntas rysk ekonomi fortsätta öka under 2024. Vidare görs bedömningen att de ryska hushållen fortsatt kommer att upprätthålla i stort sett samma konsumtion som tidigare och trots sanktionerna förefaller det inte råda någon brist i hyresgästernas varuförsörjning. Två av de större orosmomenten är instiftandet av nya lagar som kan komma att påverka dotterbolagens förmåga att driva verksamheten eller att den ryska regeringen beslutar att förstatta tillgångar ägda av ogästvänliga länder dit Sverige tillhör. Bolaget följer utvecklingen noga och på grund av den höga grad osäkerhet som råder avseende den framtida utveckling är den ekonomiska effekten för marknaden, och som följd för Bolagets och dess fastighet, extremt svårbedömd för närvarande. Ledningen gör bedömningen att Bolaget och dotterbolaget har en god kassalikviditet för att klara sina åtaganden på såväl kort som lång sikt.

Finansiering och räntebindning

Bolagets långfristiga skulder till koncernbolag uppgick vid årsskiftet till 35 752 (35 572) Tkr. Bolaget har inga externa långfristiga skulder. Se vidare not 9 Långfristiga skulder samt not 10 Finansiell riskhantering.

Möjligheter och risker

En fastighets långsiktigt uthålliga driftnetto är centralt för risknivån i ett fastighetsbolag. Dotterbolagets fastighet har ett centralt läge och kundtillströmningen bedöms fortsatt vara stabil. Den negativa utvecklingen av den ryska ekonomin och förväntade reallönesänkningar bedöms leda till lägre omsättning i hotellet. Dock innebär dagens sanktioner att den inhemska befolkningen inte kan resa utomlands och därmed ökar chansen att de vill semestra på hemmaplan vilket då kan ha en positiv inverkan för dotterbolagets hyresgäst. Andra risker för fastigheternas driftsnetto är myndighetsbeslut om höjd fastighetsskatt eller tomträttsavgäld likväl som riskerna för nya sanktioner.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Nordic & Russia Holdings No. 9 AB	1000	1000

Förslag till vinstdisposition (not 3)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	47 605 661
årets resultat	0
disponeras så att i ny räkning överföres	47 605 661 <i>m</i>

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen

Koncernbidrag har lämnats med 1.895.609 kr till Nordic & Russia Holdings No. 9 AB vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 1.505.114 kr.

Styrelsens uppfattning är att det aktuella koncernbidraget ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den aktuella värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar. *pa*

Nordic & Russia St P AB
Org.nr 556699-0031

5 (16)

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga externa kostnader	4	-82	-83
Rörelseresultat		-82	-83
Resultat från finansiella poster	5		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 226	1 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248	-1 189
Förvaltningsresultat		1 896	-226
Bokslutsdispositioner	6		
Erhållna koncernbidrag		0	226
Lämnade koncernbidrag		-1 896	0
Resultat före skatt		0	0
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat tillika årets totalresultat		0	0

Nordic & Russia St P AB
Org.nr 556699-0031

6 (16)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

7, 8

85 470

85 470

Summa finansiella anläggningstillgångar**85 470****85 470****Summa anläggningstillgångar****85 470****85 470****Omsättningstillgångar**

Kassa och bank

3 144

49 195

Summa omsättningstillgångar**3 144****49 195****SUMMA TILLGÅNGAR****88 614****134 665**

Nordic & Russia St P AB
Org.nr 556699-0031

7 (16)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Aktiekapital (1 000 st)

100

100

Summa bundet eget kapital**100****100***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

47 606

47 606

Summa fritt eget kapital**47 606****47 606****Totalt eget kapital****47 706****47 706***Långfristiga skulder*

9, 10

Skulder till koncernföretag

0

35 752

Summa långfristiga skulder**0****35 752***Kortfristiga skulder*

Skulder till koncernföretag

40 908

51 207

Summa kortfristiga skulder**40 908****51 207****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****88 614****134 665**

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	47 606	47 706
Årets resultat		0	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	47 606	47 706
Årets resultat		0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	47 606	47 706

Nordic & Russia St P AB
Org.nr 556699-0031

9 (16)

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-312022-01-01
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Förvaltningsresultat

1 896

-226

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 896

-226

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 896

-226

Finansieringsverksamheten

Förändring lån koncernföretag

-47 947

49 416

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-47 947

49 416

Årets kassaflöde

-46 051

49 190

Likvida medel vid årets början

49 195

5

Likvida medel vid årets slut

3 144

49 195

10

Tilläggsupplysningar

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift. Notera bolagets överväganden och bedömning avseende refinansiering i förvaltningsberättelsen.

Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR2 Redovisning för juridiska personer (januari 2014) utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Nollitnac Group AB (556841-7405) som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Koncernredovisning

Nordic & Russia St P AB är moderbolag för en koncern med dotterbolag enl. not 8, men upprättar ej koncernredovisning enligt reglerna i ÅRL 7 kap. 2 §. Koncernredovisning upprättas av Nollitnac Holding AB (556838-7079). Nollitnac Holding ABs koncernredovisning upprättas och revideras enligt lagstiftning som har tillkommit i enlighet med Europeiska gemenskapernas direktiv av den 13 juni 1983 om sammanställd redovisning (83/349/EEG).

Fastställelse

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen 17 juni 2024. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 17 juni 2024.

Värderingsgrunder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges.

Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i tusen kronor om inget annat anges. Belopp inom parentes avser föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

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 moderföretaget 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. Bolaget tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. I de fall beloppen inte bedöms vara

oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Fordringar och skulder i utländsk valuta räknas om till svenska kronor till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar, erhållna utdelningar och valutakursvinster. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder, nedskrivningar av finansiella tillgångar samt valutakursförluster. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas i enlighet med effektivräntemetoden, se vidare Finansiella instrument nedan.

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter. Utdelning på aktier och andelar redovisas i övrigt som intäkt när bolagsstämman beslutat om utdelning.

Koncernbidrag

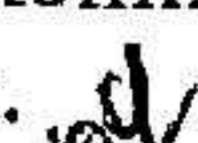
Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Det erhållna eller lämnade koncernbidraget påverkar bolagets aktuella skatt, eller i vissa fall uppskjutna skatt.

Skatt

Redovisad skatt utgörs av inkomstskatter och består av aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är hänförlig till årets skattepliktiga resultat avseende aktuellt räkenskapsår. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kan förväntas medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Obeskattade reserver består av en skattedel och en eget kapitaldel. Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver.

Aktier och andelar i andra bolag

Innehav av aktier och andelar redovisas till anskaffningsvärde i förekommande fall efter avdrag för nedskrivningar och tillägg för uppskrivningar. Aktiernas/andelarnas redovisade värde minskas genom nedskrivningar och återbetalningar av aktieägartillskott samt ökas genom investeringar inklusive lämnade aktieägartillskott samt uppskrivningar. Transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i aktier/andelar. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. 

Nedskrivningar

Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

Fordringarnas eventuella nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflödena. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas. Nedskrivningar av aktier och andelar återförs om de omständigheter som föranledde nedskrivning inte längre föreligger.

Aktieägartillskott och lämnad utdelning

Erhållet aktieägartillskott redovisas som en ökning av eget kapital.

Lämnad utdelning respektive lämnad återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om utdelning respektive återbetalning fattats.

Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av det redovisade värdet av aktierna/andelarna. Erhållen återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av aktiernas/andelarnas redovisade värde.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas inom linjen som en upplysning när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom bolagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.



Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyser upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Faktiska utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar och antaganden.

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet, %

Eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Not 2 Händelser efter balansdagen

Det har inte inträffat några händelser efter periodens utgång som bedöms vara av vikt att rapportera.

Not 3 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	47 605 661
årets resultat	0
disponeras så att i ny räkning överföres	47 605 661

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023	2022
Revisionsuppdrag auktoriserad revisor		
Kajser Konsult AB	-38	-38
Summa	-38	-38

Nordic & Russia St P AB
Org.nr 556699-0031

14 (16)

Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från bank	834	46
Kursdifferenser	1 392	1 000
Summa	2 226	1 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, koncernföretag	-143	-191
Kursdifferenser	-105	-998
Summa	-248	-1 189

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag från Nordic & Russia Holdings No. 9 AB	0	226
Lämnade koncernbidrag till Nordic & Russia Holdings No. 9 AB	-1896	0
Summa koncernbidrag	-1896	226

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	223 861	223 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 861	223 861
Ingående nedskrivningar	-138 391	-138 391
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-138 391	-138 391
Utgående redovisat värde	85 470	85 470

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört Värde
LR Properties LLC	99%	99%	85 470
Summa			85 470

	Org.nr	Säte
LR Properties LLC	50678470284	Ryssland 

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 1 år och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	0	35 572
Summa långfristiga skulder	0	35 572

Not 10 Finansiell riskhantering

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader genom ofördelaktiga villkor. Oron på kreditmarknaden kan snabbt förändra tillgången till krediter. Då bolaget är verksamt genom dotterbolag med verksamhet i Ryssland påverkar även risken av kreditgivarnas vilja att finansiera investeringar i Ryssland. Bolaget hanterar denna risk genom att löpande föra diskussioner med dess kreditgivare och parallellt med andra potentiella kreditgivare. Både i Sverige och lokalt i Ryssland.

Ränterisk

Bolaget har för närvarande inga lån eller långfristiga skulder och därmed ingen ränterisk.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att endast kreditparter accepteras vid kreditgivning. (finansiella transaktioner) Risken att bolagets dotterbolag inte uppfyller sina åtaganden, dvs. inte kan amortera och betala räntorna på sitt lån till bolaget utgör en kreditrisk. Dotterbolagets hyresgäster kreditkontrolleras och godkänns enligt lokal praxis. Alla hyresgäster betalar ett visst antal månadshyror i deposition. Hyresgästernas kreditvärdighet följs upp löpande. Under året har dotterbolaget fullföljt alla sina åtaganden.

Valutarisk

Valutarisk avser risken att förändrade valutakurser påverkar bolagets resultat- och balansräkning negativt. Då dotterbolaget är verksamt i Ryssland är bolaget utsatt för en valutarisk mot Rubel i samband med att värdet på andelarna omräknas. Bolaget säkrar inte valutarisken.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att bolaget saknar tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden. Bolaget gör löpande interna likvidprognoser för kommande 12 månader där alla kassaflödespåverkande poster analyseras. Syftet med prognoserna är att verifiera behovet av kapital. Bolagets likvida medel uppgick per 31 december till 3 144 tkr (49 195 tkr)

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Som säkerhet för dotterbolagets skulder till kreditinstitut		
Aktier och andelar i koncernföretag	0	85 470
Eventalförpliktelser	0	0
Summa	0	85 470

Nordic & Russia St P AB
Org.nr 556699-0031

16 (16)

Not 12 Transaktioner med närstående

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 45 tkr (45 tkr) av inköpen och 0 tkr (0 tkr) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.


Bolaget har en närstående relation med moderbolaget, dess ägare och sina dotterföretag samt moderbolagets systerföretag, se not 13 Koncern- och företagsuppgifter.

Not 13 Koncern- och företagsuppgifter

Nordic & Russia St P AB, org. nr. 556699-0031 med säte i Stockholm, bedriver verksamhet i associationsformen aktieföretag. Huvudkontorets adress är Nordic & Russia St P AB, Sveavägen 52, 111 34 Stockholm. Företaget är dotterföretag till Nordic & Russia Holdings No 9 AB, org.nr. 556731-3027, med säte i Stockholm. Bolagen ingår i en koncern där Nollitnac Holding AB, org.nr 556838-7079 upprättar koncernredovisning och där Cantillon Services Ltd registrerings nr HE 275519, med säte på Cypern är högsta moderbolag.

Resultat- och balansräkning kommer att förläggas på årsstämma 2024- 06 - 17 för fastställelse.

Stockholm 2024-06-17


Kent Böschen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 20240617


Johan Kaiser
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordic & Russia St P AB
Org.nr 556699-0031

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nordic & Russia St P AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordic & Russia St P ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Nordic & Russia St P AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Nordic & Russia St P AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.


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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Nordic & Russia St P AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2024-06-17


Johan Kaijsar
Auktoriserad revisor

2024062404007

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Nollitnac Holding AB

Org nr 556838-7079

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2023

Innehållsförteckning

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
Koncernens resultaträkning	7
Koncernens rapport över totalresultat	7
Koncernens balansräkning	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	10
Koncernens rapport över kassaflöden	11
Moderföretagets resultaträkning	12
Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat	12
Moderföretagets balansräkning	13
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	15
Moderföretagets kassaflödesanalys	16
REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER.....	17
Not 1 Allmän information.....	17
Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper.....	17
Not 3 Finansiell riskhantering.....	23
Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar	26
Not 5 Nettoomsättningens fördelning	27
Not 6 Fastighetskostnader.....	27
Not 7 Ersättningar till revisorerna.....	27
Not 8 Resultat från finansiella poster.....	28
Not 9 Inkomstskatt.....	29
Not 10 Förvaltningsfastigheter	31
Not 11 Hyresfordringar och Kundfordringar	34
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34
Not 13 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital.....	34
Not 14 Upplåning	35
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36
Not 16 Finansiella instrument per kategori.....	36
Not 17 Andelar i koncernföretag	37
Not 18 Bokslutsdispositioner	37
Not 19 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	37
Not 20 Nyttjanderättsförlingar/Leasingskulder	38
Not 21 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och åtaganden	38
Not 22 Transaktioner med närstående	39
Not 23 Händelser efter balansdagen	39
Not 24 Förslag till vinstdisposition.....	40
Påskrifter	40

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Nollitnac Holding AB äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Finland och Ryssland via dotterbolag. Koncernen äger tre fastigheter i Ryssland varav två är köpcentrumfastigheter (Kaliningrad och Murmansk) och en hotellfastighet (St Petersburg). I Finland äger koncernen två kontorsfastigheter som är belägna i Helsingfors och Lahti. Total uthyrbar area uppgår till 80 000 kvm. Koncernen har inte haft några anställda under året och inga ersättningar och löner har utgått. Koncernen köper sina förvaltningstjänster av ett externt bolag i Sverige samt av ett systerbolag i Ryssland för vilket beskrivs mer i not 22.

Detta är bolagets trettonde räkenskapsår och omfattar kalenderåret 2023.

Ägarförhållanden

Nollitnac Holding AB (556838-7079) med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Cantillon Luxembourg S.à r.l. (registreringsnr B 1528523) med säte i Luxembourg. Bolaget ingår i en koncern där Cantillon Services Ltd (registreringsnr HE275519) med säte på Cypern är högsta moderbolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och dess utgång

Den fortsatta konflikten i Ukraina och de sanktioner som EU och många andra länder infört påverkar bolaget och dess ryska dotterbolag i fortsatt stor omfattning. Koncernens samtliga bolag har under året fortsatt utveckla sina rutiner för att säkerställa att inget av bolagen eller dess anställda bryter mot någon av sanktionerna.

Trots sanktionerna har Rysslands ekonomi utvecklats väl under 2023 och förväntas fortsatt utvecklas och öka med 3,4 % under 2024 och inflationen beräknas av IMF hamna mellan 3-4 %. Framst på grund av de stora inhemska investeringarna i försvarsindustrin samt den ökande handeln med Kina och Indien. Många individer har fått en högre inkomst då de flesta erhållit löneökningar under 2023 vilket fortsatt främjat den privata konsumtionen

Lokalt har verksamheten fortlöpt som tidigare år med i stort sett samma förutsättningar och utmaningar. Dotterbolagens hyresgäster består av lokala företag och individer som, ej ännu, inte omfattas av sanktionerna. Tidigare farhågor om att hyresgästerna skulle få problem med sin varuförsörjning på grund av sanktionerna bedöms, med facit i hand, som mindre idag. Det kan dock inte uteslutas.

Den fortsatta konflikten i Ukraina, med dess konsekvenser för Ryssland genom sanktioner från EU, UK och USA är fortsatt det som påverkar koncernen mest kommande år. Konflikten effekter från alla sanktioner är fortsatt en stor utmaning för koncernen som helhet. I takt med att sanktionerna av ryska individer och organisationer utökas ökar naturligtvis riskerna och utmaningarna. Bolagets ledning samt den lokala ledningen följer utvecklingen noga. Av de nya lagar som instiftats i Ryssland är det främst de som avser kapitalutförsel och försäljning av aktier i ryska bolag som påverkar koncernen. Ledningen har kontinuerligt under året fortsatt att undersöka möjligheterna att avyttra sina ryska dotterbolag. Det finns, och har funnits, intressenter men hittills har någon transaktion inte varit genomförbar med anledning av alla de regler och tillstånd som behövs. För närvarande går det ej heller att förutse vilka eventuella nya lagar som kan instiftas och vilken påverkan dessa kan få för koncernen. Med anledning av de politiska riskerna bedömer styrelsen att det råder en viss osäkerhet vad gäller bolagets förmåga till fortsatt drift då en betydande del av dotterbolagens verksamhet bedrivs i Ryssland.

Koncernens driftnetto för räkenskapsåret minskar med ca 7 % jämfört med föregående år till 118 115 tkr (127 328 tkr). Hyresintäkterna i lokal valuta har minskat något i Ryssland och ökat med nära 19 % i Finland. I Ryssland beror minskningen främst på att intäkterna i hotellfastigheten nu är i rubel mot tidigare Euro. Under året har även ett av dotterbolagen betalat en lägre fastighetsskatt då de regionala grunderna för beräkning av fastighetsskatten ändrats. Under året har rubeln försvagats med 20 % mot den svenska kronan vilket påverkar driftnettot negativt.

Koncernens finska verksamhet har fortsatt utvecklats väl där dotterbolaget i Lahti varit fortsatt framgångsrikt med uthyrningar. Driftnettot i den finska verksamheten har ökat i takt med uthyrningen i Lahti som kunnat göras utan större hyresgäst Anpassningar samtidigt som fastighetskostnaderna varit i stort sett de samma som föregående år i lokal valuta. Dotterbolaget i Helsingfors har under året skrivit ett nytt kontrakt med hyresgästen, som lämnar två femtedelar av ytan 31 juli 2024. Dotterbolaget har påbörjat arbetet med att söka nya hyresgäster till de kommande vakanserna.



Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Värdeförändringarna av fastigheterna har under året varit positiva och ökar med 58 861 tkr (-99 915 tkr). Framst ökar värdet på hotellfastigheten där det visat sig att hyresintäkterna i samband med det nya hyreskontraktet blivit högre än tidigare förväntat. I Finland har värdeutvecklingen varit fortsatt negativ där det råder en viss osäkerhet om kontorsmarknaden. Som nämnts ovan har den ryska Rubeln minskat i värde mot den svenska kronan vilket gör att det uppstår en negativ valutaeffekt vid omräkning av till svenska kronor och gör att den totala effekten på fastighetsvärdena minskar när värdeutvecklingen och omräkningseffekten ställs mot varandra (Se not 10).

Koncernens resultat om 84 502 tkr (-9 550 tkr) innehåller en valutakursförlust om 13 191 tkr (-3 233 tkr). Under året har koncernens räntekostnader ökat stort i takt med ränteläget i både Ryssland och Europa. För att minska sina räntekostnader och med anledning av en stark likvid situation i Ryssland har dotterbolagen i Murmansk (april) och St Petersburg (december) återbetalt sina banklån till kreditgivaren. Med anledning av återbetalningarna av banklånen är årets kassaflöde negativt om -167 562 tkr (+45 450 tkr). Den löpande verksamheten genererar fortsatt ett starkt kassaflöde och bedömningen är att kommande års kassaflöde blir positivt. Det finländska dotterbolaget förlängde i maj 2024 sitt lån med ytterligare tre år till maj 2027. Moderbolaget har under året inte amorterat något till sitt moderbolag i Luxembourg.

Rubeln har under räkenskapsåret försvagats i värde mot den svenska kronan med ca 20 % (+16 %) vilket i sin tur föranleder en negativ valutakursförändring vid omräkning av dotterbolagens egna kapital vilket redovisas i koncernens "Totalresultat".

Dotterbolaget i Murmansk har fortsatt ett negativt eget kapital och vid omräkningen av dess egna kapital bidrar dotterbolaget med ett negativt eget kapital till koncernen om 91 145 tkr (80 960 tkr) där den negativa utvecklingen främst beror på en stor negativ valutaeffekt i dotterbolaget.

Moderbolaget redovisar ett resultat före bokslutsdispositioner och skatt om 3 897 tkr (-8 623 tkr) och innehåller en positiv valutakursförändring om 395 tkr (-11 785 tkr). Merparten av valutakurseffekten härleds till omräkning av moderbolagets lån från dess moderbolag i Luxembourg som är i Euro.

Som framgår av not 10 förfaller 31 % av bolagets hyreskontrakt under 2024. Förfallostrukturen är anpassad till företagets strategi och anpassad till företagsledningen bedömning av framtida hyresutveckling.

Framtida utveckling

Som nämnts ovan har rysk ekonomi fortsatt utvecklats trots de sanktioner som införts gentemot landet. Med anledningen av landets stora investeringar i försvarsindustrin samt landets stora och ökande handel med Kina och Indien förväntas rysk ekonomi fortsätta öka under 2024. Vidare görs bedömningen att de ryska hushållen fortsatt kommer att upprätthålla i stort sett samma konsumtion som tidigare och trots sanktionerna förefaller det inte råda någon brist i hyresgästernas varuförsörjning. Två av de större orosmomenten är instiftandet av nya lagar som kan komma att påverka dotterbolagens förmåga att driva verksamheten eller att den ryska regeringen beslutar att förstatliga tillgångar ägda av ogästvänliga länder dit Sverige tillhör. Nollitnac följer utvecklingen noga och på grund av den höga grad osäkerhet som råder avseende den framtida utveckling är den ekonomiska effekten för marknaden, och som följd för Nollitnac och dess fastigheter, fortsatt extremt svårbedömd. Ledningen gör bedömningen att bolaget och dotterbolagen har en god kassalikviditet för att klara sina åtaganden på såväl kort som lång sikt.

Finlands ekonomi har utvecklats svagt under 2023 och förväntas ha en, om än låg, negativ tillväxt under 2024 och den högre räntan förväntas ha störst påverkan på konsumtionen. Transaktionerna på den finska fastighetsmarknaden har under året varit relativt aktiv och förväntas vara fortsatt aktiv under 2024. Den finska verksamheten har en god kassalikviditet och bedöms klara sina åtaganden på kort som så väl på lång sikt.

PS

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

NYCKELTAL	2023-01-01	2022-01-01	2021-01-01	2020-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Belopp i tusental kronor (tkr)				
Resultat				
Hysesintäkter	167 717	179 188	157 333	153 797
Förvaltningsresultat	52 142	79 648	92 728	36 133
Resultat före skatt	111 003	-20 267	59 024	107 654
Periodens resultat	84 503	-9 550	53 145	80 277
Finansiell ställning				
Balansomslutning	1 058 780	1 357 644	1 245 823	1 182 935
Eget kapital	532 216	580 038	495 567	394 952
Soliditet, %*	50%	43%	40%	33%

* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Finansiering och likviditet

Vid periodens utgång hade koncernen tillgängliga medel i form av kassa om 143 055 tkr (319 158 tkr). Koncernen är till viss del beroende av sina krediter för att kunna fortsätta sin verksamhet. Under året har två av de ryska dotterbolagen återbetalt sina krediter i förtid och för närvarande är det endast ett av de ryska dotterbolagen som har kvar sin kredit med en kvarvarande löptid om tre år. Under 2023 har inget av dotterbolagen brutit mot avtalsvillkoren i låneavtalen. Styrelsen anser att finansieringen är god.

Det ryska dotterbolaget i Murmansk har ett negativt eget kapital vilket är ett lagbrott i Ryssland vilket rent formellt betyder att bolaget är likvidationspliktigt. Dotterbolaget betalar löpande sina skatter och avgifter och i Ryssland finns det idag många ryska bolag med negativa egna kapital och sannolikheten att någon myndighet skall begära bolaget i likvidation bedöms som liten. Noterbart är att även banken valde att refinansiera dotterbolaget trots det negativa kapitalet och inte lagt någon större vikt vid frågan. Ledningen gör även bedömningen att om en myndighet önskar begära bolaget i likvidation har koncernen en tillräcklig likviditet för att likvidera bolaget.

Det finländska dotterbolagets avtalade den 17 maj 2024 om en förlängning av sitt befintliga lån om tre år och i samband med det gjordes även en extra amortering om EUR 1,5 miljoner. Styrelsen bedömer därmed att finansiering är stabil.

Finansiell riskhantering

I det följande beskrivs de huvudsakliga finansiella risker som koncernen är exponerad för och hur ledningen valt att hantera dem.

Finansieringsrisk

Koncernen är genom sin verksamhet i Finland och Ryssland exponerad för olika slag av finansiella risker, vilka kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Verksamheten är beroende av att kunna långsiktigt finansiera sig med rimliga och marknadsmässiga villkor och koncernen har idag en bra finansiering med kvarvarande löptider mellan ett till fyra år. Vidare är det av vikt att koncernen klarar av att upprätthålla de covenantar som de olika kreditinstituten har som krav för krediterna. Utöver de covenantarbrott, som beskrivs ovan, bedömer ledningen att koncernen har en god finansiering samt en god beredskap att hantera situationen i de fall dotterbolaget bryter mot lånevillkoren. Ledningen följer även löpande upp att dess dotterbolag följer de avtalade lånevillkoren.

Valutarisk

Då koncernens intäkter och finansiering endast består av utländsk valuta utsätts koncernen för valutarisker. Valutaexponeringen avser primärt euro och ryska rubel. Detta påverkar både transaktionsexponering (resultaträkning och

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

kassaflödet) och omräkningsexponering (balansräkning). Koncern påverkas även till stor del av rubelns värde mot EUR då ett av de ryska dotterbolagen har sin finansiering i Euro.

Koncernen har sin finansiering i EUR då de flesta hyresavtal tidigare var skrivna i EUR och därmed även säkra valutakursrisken till viss mån. Det är idag, och var i samband med finansieringen, i praktiken omöjligt att säkra kursrisken mot rubeln. I den mån det skulle vara möjligt skulle priset för en säkring inte vara försvarbart. De nya hyresavtal som skrivs idag görs uteslutande i Rubel vilket påverkar risken mer. Den lokala ledningen undersöker möjligheten att eventuellt kunna konvertera den befintliga finansieringen till Rubel för att minska valutarisken. Då Rubeln har tappat i värde mot EUR under året har det föranlett valutakursförluster under året.

I Finland där intäkterna är i euro motverkar koncernen risken genom att även upplåningen sker i euro.

Ränterisk

Ränterisk avser risk för att förändringar i ränteläget påverkar dotterbolagens upplåningskostnader. Räntekostnaden är koncernens största kostnadspost. De ryska dotterbolagen har tidigare haft ett avtal om ett räntetak som gör gällande att räntan inte kan stiga med mer än en procentenhet under viss del av lånens löptid. Sedan avtalet löpte ut har dotterbolagen inte valt att förlänga avtalen då priset för ett avtal bedömts varit alldeles för högt.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att endast kreditvärdiga motparter accepteras vid kreditgivning (finansiella transaktioner). Dotterbolagens hyresgäster kreditkontrolleras och godkänns enligt lokal praxis. De flesta hyresgästerna betalar ett visst antal månadshyror i deposition. Hyresgästernas kreditvärdighet följs upp löpande. Dock är det svårt att bedöma hyresgästernas kreditvärdighet under rådande omständigheter i Ryssland.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att koncernen saknar tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden. Koncernen gör löpande interna likvidprognoser för kommande 12 månader där alla kassaflödespåverkande poster analyseras. Syftet med prognoserna är att verifiera behovet av kapital. Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2023 till 143 055 tkr (319 158 tkr).

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	7 770 949
Årets resultat	17 062
	<hr/>
	7 788 011
Disponeras så att	
I ny räkning överförs	7 788 011
	<hr/>
	7 788 011

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas.

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Koncernens resultaträkning

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	5, 10	167 717	179 188
Fastighetskostnader	6	-49 602	-51 860
Driftnetto		118 115	127 328
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-31 742	-32 393
Finansiella intäkter	8	5 636	5 315
Finansiella kostnader	8	-39 867	-20 602
Förvaltningsresultat		52 142	79 648
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	58 861	-99 915
Resultat före skatt		111 003	-20 267
Inkomstskatt	9	-26 500	10 717
Årets resultat		84 503	-9 550

Koncernens rapport över totalresultat

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat	84 503	-9 550
Övrigt totalresultat för året:		
<i>Poster som kan komma att redovisas över resultaträkningen</i>		
Valutakursdifferenser	-132 325	94 021
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		94 021
Summa totalresultat för året	-47 822	84 471

Årets resultat hänförligt:

Moderföretagets aktieägare	84 503	-9 550
Innehav utan bestämmande inflytande	—	—

Summa totalresultat hänförligt till:

Moderföretagets aktieägare	-47 821	84 456
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	15

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Koncernens balansräkning

<u>Belopp i tusental kronor (tkr)</u>	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	837 067	917 124
Nyttjanderättstillgångar	20	41 165	45 411
Uppskjutna skattefordringar	9	–	997
Summa anläggningstillgångar		878 232	963 532
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		–	50 479
Hysesfordringar	11	7 406	2 473
Aktuella skattefordringar		7 574	3 411
Övriga fordringar		22 036	18 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	475	503
Likvida medel		143 055	319 158
Summa omsättningstillgångar	16	180 546	394 112
SUMMA TILLGÅNGAR		1 058 778	1 357 644

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL	13		
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Aktiekapital		50	50
Reserver		-402 446	-270 122
Upparbetat resultat		849 936	859 486
Årets resultat hänförligt moderföretagets aktieägare		84 503	-9 550
Innehav utan bestämmande inflytande		173	174
Summa eget kapital		532 216	580 038
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	14	112 811	322 116
Skulder till koncernföretag	14	269 749	269 726
Leasing skulder	20	41 165	45 411
Övriga långfristiga skulder		3 640	3 651
Uppskjutna skatteskulder	9	56 647	55 716
Summa långfristiga skulder	16	484 012	696 620
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	14	26 806	63 797
Leverantörsskulder		2 277	1 311
Förskott från kunder		1 805	2 071
Övriga skulder		7 586	10 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	4 076	3 365
Summa kortfristiga skulder	16	42 550	80 986
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 058 778	1 357 644

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tusental kronor (tkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare							Summa eget kapital
	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Balanserat resultat inl årets resultat	Totalt	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående balans per 2022-01-01		50	–	-364 128	859 486	495 408	159	495 567
<i>Totalresultat</i>								
Årets resultat					-9 550	-9 550	–	-9 550
<i>Övrigt totalresultat</i>								
Valutakursdifferenser				94 006	–	94 006	15	94 021
Summa Totalresultat		–	–	94 006	-9 550	84 456	15	84 471
Utgående balans per 2022-12-31		50	–	-270 122	849 936	579 864	174	580 038
Ingående balans per 2023-01-01		50	–	-270 122	849 936	579 864	174	580 038
<i>Totalresultat</i>								
Årets resultat					84 503	84 503	–	84 503
<i>Övrigt totalresultat</i>								
Valutakursdifferenser				-132 324	–	-132 324	-1	-132 325
Summa Totalresultat		–	–	-132 324	84 503	-47 821	-1	-47 822
Utgående balans per 2023-12-31		50	–	-402 446	934 439	531 993	173	532 216

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftnetto		118 115	127 328
Övriga externa kostnader		-31 742	-32 393
Erhållen ränta		4 794	425
Erlagd ränta		-25 423	-16 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		65 744	78 617
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		23 715	1 738
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-11 532	-6 891
Summa förändringar i rörelsekapital		12 183	-5 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten		77 927	73 464
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	10	-313	-3 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-313	-3 174
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	14	-245 176	-24 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19	-245 176	-24 840
Periodens kassaflöde		-167 562	45 450
Likvida medel vid periodens början		319 158	249 084
Kursdifferens i likvida medel		-8 541	24 624
Likvida medel vid periodens slut		143 055	319 158

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Moderföretagets resultaträkning

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning		13 339	12 405
Summa rörelsens intäkter		13 339	12 405
Övriga externa kostnader		-10 842	-9 484
Summa rörelsens kostnader		-10 842	-9 484
Rörelseresultat		2 497	2 921
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 117	999
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-717	-12 543
Resultat från finansiella poster		1 400	-11 544
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		3 897	-8 623
Bokslutsdispositioner	18	-3 880	8 623
Skatt på årets resultat	9	-	-
Årets resultat		17	-

Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat

	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat		17	-
Övrigt totalresultat:			
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		-	-
Summa totalresultat		17	-

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Moderföretagets balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	82 444	82 444
Fordringar hos koncernföretag		163 966	165 626
Summa finansiella anläggningstillgångar		246 410	248 070
Summa anläggningstillgångar		246 410	248 070
Kundfordringar		30	61
Fordringar hos koncernföretag		2 123	2 503
Aktuella skattefordringar		798	798
Övriga fordringar		16 292	16 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	415	449
Summa kortfristiga fordringar		19 658	19 890
Kassa och bank		16 355	9 618
Summa omsättningstillgångar		36 013	29 508
SUMMA TILLGÅNGAR		282 423	277 578

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Moderföretagets balansräkning forts.

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	13		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 771	7 771
Årets resultat		17	–
Summa fritt eget kapital		7 788	7 771
Summa eget kapital		7 838	7 821
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag		258 396	258 502
Summa långfristiga skulder		258 396	258 502
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		99	9
Skulder till koncernbolag		15 075	10 626
Övriga skulder		–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 015	620
Summa kortfristiga skulder		16 189	11 255
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		282 423	277 578

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
	13			
Eget kapital per 2022-01-01		50	7 771	7 821
<i>Totalresultat:</i>				
Årets resultat			–	–
Summa totalresultat			–	–
Eget kapital per 2022-12-31		50	7 771	7 821
Eget kapital per 2023-01-01		50	7 771	7 821
<i>Totalresultat:</i>				
Årets resultat			17	17
Summa totalresultat			17	17
Eget kapital per 2023-12-31		50	7 788	7 838

Moderföretagets kassaflödesanalys

Belopp i tusental kronor (tkr)	2023-01-01 2022-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 497	2 921
Erhållen ränta	1 722	999
Erlagd ränta	-73	-109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 146	3 811
<u>Förändringar i rörelsekapital</u>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-149	-4 276
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	484	-118
Summa förändringar i rörelsekapital	345	-4 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 481	-583
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Ökning/minskning fordringar hos koncernföretag	2 362	-1 095
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 362	-1 095
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Amortering av lån från koncernföretag	14	-2 225
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19	-2 225
Periodens kassaflöde	6 843	-3 903
Likvida medel vid periodens början	9 618	12 774
Kursdifferens i likvida medel	-106	747
Likvida medel vid periodens slut	16 355	9 618

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER

Not 1 Allmän information

Nollitnac Holding AB med dess dotterföretag, nedan benämnt 'Nollitnac' eller 'koncernen', bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning.

Moderföretaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Sveavägen 52 i Stockholm.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Den 17 juni 2024 har denna koncernredovisning och årsredovisning godkänts av styrelsen för offentliggörande.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen har upprättats utifrån antaganden om fortsatt drift.

Rådande och eventuellt nya sanktioner mot Ryssland påverkar naturligtvis de politiska riskerna för ryska motåtgärder riktade mot västerländska bolag och därmed möjligheterna för koncernen att driva sin ryska verksamhet men dessa risker går för närvarande inte att bedöma och ledningen följer utvecklingen noga.

Koncernredovisningen för Nollitnac har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Utöver detta har RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen tillämpats. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, med undantag av omvärderingar av förvaltningsfastigheter, vilka värderats till verkligt värde.

Allt uppräta rapporter i överrensstämmelse med IFRS kräver användning av viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Utöver detta krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. För de områden som innefattar en hög grad av bedömning som är komplexa, eller där antaganden och uppskattningar har gjorts av väsentlig betydelse för koncernen, har information lämnats om detta i not 4.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som tillämpats på räkenskapsår som inleds 1 januari 2023

Uppdatering i IAS 1 Upplysning om väsentliga redovisningsprinciper tillämpas från och med 1 januari 2023. Ändringarna har inte inneburit någon förändring av koncernens eller moderbolagets redovisningsprinciper. Under 2023 har IASB godkänt flera så kallade Agendabeslut från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC). För övriga agendabeslut från IFRS IC gör Nollitnac bedömningen att dessa inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Utgivna och ändrade IFRS som träder i kraft senare

Ett antal nya eller ändrade IFRS träder ikraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Kommande ändringar av standarder och tolkningar bedöms inte komma ha någon effekt på Nollitnacs redovisning.

2.2 Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på övertagna tillgångar, skulder som koncernens ådrar sig från ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av Koncernens principer.

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

Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

IFRS 3 innebär att verkligt värde på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten fastställs vid förvärvstidpunkten. Dessa verkliga värden innefattar även de andelar i tillgångarna och skulderna som är hänförliga till eventuella kvarstående minoritetsägare i den förvärvade verksamheten. Identifierbara tillgångar och skulder innefattar även tillgångar, skulder och avsättningar inklusive förpliktelser och anspråk från utomstående part som inte redovisas i den förvärvade verksamhetens balansräkning. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt på temporära skillnader. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen (per 31 december 2020 redovisar koncernen inte någon goodwill).

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, allokeras anskaffningsutgiften istället på de förvärvade förvaltningsfastigheterna i förvärvsanalysen. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt på initiala temporärskillnader. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av nettotillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten.

Se även not 4 som behandlar kritiska bedömningar och uppskattningar vid tillämpning av Nollitnacs redovisningsprinciper, där fråga om rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utvecklas.

Transaktioner med minoritetsaktieägare (aktieägare utan bestämmande inflytande)

Koncernen redovisar transaktioner med aktieägare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från aktieägare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

2.3 Omräkning av utländsk valuta

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive företag huvudsakligen är verksamt, funktionell valuta. I koncernredovisningen används svenska kronor, som är koncernens rapportvaluta.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen. Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som finansiella intäkter eller kostnader.

Omräkning av utländska koncernföretag

Resultat och finansiell ställning för alla koncernbolag som har en annan funktionell valuta än rapporteringsvalutan, omräknas till koncernens rapporteringsvaluta enligt följande:

- Tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs,
- Intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till genomsnittlig valutakurs och
- Valutakursdifferenser vid omräkning redovisas i övrigt totalresultat.


2.4 Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För materiella och immateriella anläggningstillgångar, som tidigare har skrivits ner, görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.5 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter 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 initierade 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. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad rapport, med avdrag för försäljningskostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste årsredovisning som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med fastigheten kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden. 

2.6 Finansiella instrument – IFRS 9

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 långfristiga fordringar, kundfordringar, likvida medel, övriga fordringar samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kredit-institut, övriga kortfristiga skulder samt låneskulder samt derivat. 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. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. 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 bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. 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. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden:

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och 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 kredit-förluster.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkrings-instrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat". Bolaget har endast derivat som redovisas till verkligt värde via resultatet.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 16.

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 anskaffnings-värde enligt effektivräntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkrings-instrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat". Bolaget har endast derivat som redovisas till verkligt värde via resultatet.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 16.

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löp-tiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivi, sannolikhetsvägt utfall.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalsstillgångar och hyresfordringar. En förlust-reserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalsstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåt-blickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. 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 till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. 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 kraven på förlustreservering för förväntade kredit-förluster.

IFRS 9 – Moderföretaget

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget fullt ut utan bolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. Samtliga finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Inbäddade derivat

Koncernen har konstaterat att man för vissa hyreskontrakt i Ryssland har inbäddade derivat pga. av att hyran är fastställd till ett belopp i EUR eller USD. Koncern valt att inte redovisa de inbäddade derivaten (hyreskontrakten) som separata derivatinstrument då det i Ryssland bedöms vara vanligt förekommande att hyresavtal tecknas i EUR och USD och betalning av hyran sker i rubel (lokal valuta). Därmed anses det inbäddade derivatets ekonomiska egenskaper vara nära förknippade till hyresavtalets egenskaper.

2.7 Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Transaktionskostnader redovisas som en avdragspost under eget kapitalkategori *Övrigt tillskjutet kapital*.

2.8 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

fil

2.9 Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

2.10 Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas ej på initiala temporärskillnader vid tillgångsförvärv. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag, förutom där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av Koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.

2.11 Avsättningar

Avsättningar redovisas när Koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

2.12 Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas inom linjen som en upplysning när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom bolagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

2.13 Intäktsredovisning

Nollitnac erhåller intäkter från uthyrning av förvaltningsfastigheter och i förekommande fall försäljning av fastigheter.

Hyresintäkter

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelas över tiden enligt avtalens innebörd, vilket bland annat innebär att eventuella hyresrabatter periodiseras över avtalets löptid. I hyran ingår i förekommande fall debiterad fastighetsskatt, driftskostnader samt andra kostnader.

Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Nollitnac konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra.

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Resultat av fastighetsförsäljning

Försäljning av fastigheter redovisas på tillträdesdagen, om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.14 Utdelningar

Utdelning till moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i Koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderföretagets aktieägare.

2.15 Moderföretagets redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna i moderbolaget överensstämmer i allt väsentligt med koncernredovisningen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 *Redovisning för juridiska personer* och Årsredovisningslagen. RFR 2 anger undantag från och tillägg till de av IASB utgivna standarder samt av IFRIC utgivna uttalanden. Undantagen och tilläggen ska tillämpas från det datum då den juridiska personen i sin koncernredovisning tillämpar angiven standard eller uttalande.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderföretaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterföretag redovisas till upplupet anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernföretag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar koncernbidrag som en bokslutsdisposition i resultaträkningen enligt alternativ regeln i RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 Finansiella riskfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker, vilka kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. I det följande beskrivs de huvudsakliga finansiella risker som Nollitnac-koncernen är exponerad för och hur ledningen valt att hantera dessa risker. Noten ska läsas tillsammans med de noter som närmare beskriver de finansiella tillgångar och skulder som koncernen har.

Moderföretaget innehar i nuläget endast andelar i koncernföretag och koncernmellanhavanden. Nedan beskrivning tar således i sikte på koncernen som helhet.

3.2 Finansieringsrisk – Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att bolaget saknar tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden. Bolaget gör löpande interna likvidprognoser för kommande 12 månader där alla kassaflödespåverkande poster analyseras. Syftet med prognoserna är att verifiera behovet av kapital. Per den 31 december 2023 har koncernen en likviditet om 143 055 tkr (319 158 tkr).

Med finansieringsrisk avses att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader genom ofördelaktiga villkor. Oron på kreditmarknaden kan snabbt förändra tillgången till krediter. Då koncernen är verksam genom dotterbolag med verksamhet i Finland och Ryssland påverkar även risken av kreditgivarnas vilja att finansiera investeringar i dessa länder. Ledningen hanterar denna risk genom att löpande föra diskussioner med dess kreditgivare och parallellt med andra potentiella kreditgivare. Både i Sverige och lokalt i Finland och Ryssland.

Koncernens verksamhet, i synnerhet avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare. Räntekostnader är en betydande kostnadspost och upplåning en väsentlig del av totala balansomslutningen. I det fall där Nollitnac inte erhåller erforderliga krediter eller krediter till oförmånliga villkor, skulle en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kunna uppstå.

Koncernens olika lån är förenade med villkor som består av dels ett antal finansiella nyckeltal och dels ett antal icke-finansiella nyckeltal eller s.k. "covenanter". Covenanterna är bl.a. belåningsgrad, vakansgrad och räntetäckningsgrad. En annan covenant är att respektive låntagare skall inlämna en omfattande rapportering till långivaren samt att långivaren måste godkänna utdelningar från respektive låntagare. Nollitnac arbetar löpande med uppföljning av sina lånevillkor och styrelsen tar del av resultatet. För lånens storlek och löptid, se not 14.

Varken moderbolaget eller inget av koncernens dotterbolag bryter eller har brutit mot sina lånevillkor med banken under 2023.

3.3 Ränterisk

Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Koncernen har uteslutande upplåning mot Euribor och Libor, eller liknande, plus en marginal. Detta innebär att koncernen är exponerad mot svängningar i både Euribor och Libor. För att försöka att få en viss förutsägbarhet vad gäller räntekostnaderna har de ryska dotterbolagen tidigare haft ett avtal om ett räntetak som gör gällande att räntan inte kan stiga med mer än en procentenhet under viss del av lånens löptid. Sedan avtalet löpte ut har dotterbolagen inte valt att förlänga avtalen då priset för ett avtal bedömts varit alldeles för högt. Under åren då avtalet funnits har inget av lånen uppnått räntetaket. Då koncernen ej heller åtnjutit någon fördel av räntetaket har det inte redovisats som ett derivat. Dotterbolagen undersöker kontinuerligt priset för ett räntetak eller liknande arrangemang för att säkerställa framtida räntekostnader, men för tillfället säkrar koncernen inte ränterisken i Ryssland. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat. En förändring av räntan med +/- 1 % skulle leda till +/- 1 128 tkr (3 394 tkr) per år.

3.4 Valutarisk

Koncernen verkar främst på den finska och ryska marknaden och genomför transaktioner i utländsk valuta och är därigenom utsatt för valutaexponering. Detta påverkar både transaktionsexponering (kassaflödet) och omräkningsexponering (balansräkning).

Koncernen har sin finansiering i EUR då de flesta hyresavtal tidigare var skrivna i EUR och därmed även säkra valutakursrisken till viss mån. Det är idag, och var i samband med finansieringen, i praktiken omöjligt att säkra kursrisken mot rubeln. I den mån det skulle vara möjligt skulle priset för en säkring inte vara försvarbart. De nya hyresavtal som skrivs idag görs uteslutande i Rubel vilket påverkar risken mer. Den lokala ledningen undersöker möjligheten att eventuellt kunna konvertera den befintliga finansieringen till Rubel för att minska valutarisken. Då Rubeln har tappat i värde mot EUR har det föranlett valutakursförluster under året.

Då de finska bolagen har sina intäkter i Euro har det finska lånet upphandlats i Euro för att minska och motverka risken. Valutarisken i Ryssland är betydande. Både dess påverkan på intäkterna, men även i förhållande till de ryska fastighetsbolagens lån som är upphandlade i Euro.

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

3.5 Kreditrisk och motpartsrisk

Förutom kreditrisker i förhållande till kunder är bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka koncernen placerar sina likvida medel. Dotterbolagens hyresgäster kreditkontrolleras och godkänns enligt lokal praxis. Alla hyresgäster betalar ett visst antal månadshyror i deposition. Hyresgästernas kreditvärdighet följs upp löpande. Dock är det svårt att bedöma hyresgästernas kreditvärdighet under rådande omständigheter i Ryssland. För koncernens största hyresgäst mätt i omsättning innehar dotterbolaget även en moderbolagsgaranti.

I tabellen nedan återfinns de odiskonterade kassaflöden som kommer av koncernens skulder i form av finansiella instrument, baserat på de vid balansdagen kontrakterade återstående löptiderna. De belopp som förfaller inom 12 månader överensstämmer med bokförda belopp, eftersom diskonteringseffekten är oväsentlig.

Belopp som ska betalas baserat på en rörlig ränta har uppskattats genom att använda de på balansdagen gällande räntesatserna och valutakurser.

Koncernen	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Belopp i tusental kronor (tkr)				
Per 31 december 2023				
Upplåning från kreditinstitut, inkl räntebetalningar	34 283	25 245	103 463	–
Upplåning från koncernföretag	–	–	–	269 749
Långfristiga skulder	–	–	3 640	–
Leverantörsskulder och övriga skulder	15 747	–	–	–
Totalt	50 030	25 245	107 103	269 749
Per 31 december 2022				
Upplåning från kreditinstitut, inkl räntebetalningar	74 409	121 794	227 775	–
Upplåning från koncernföretag	–	–	–	296 726
Långfristiga skulder	–	–	3 651	–
Leverantörsskulder och övriga skulder	17 188	–	–	–
Totalt	92 226	121 794	231 110	296 726
Moderföretaget				
Belopp i tusental kronor (tkr)				
Per 31 december 2023				
Upplåning från koncernföretag	–	–	–	258 396
Övriga skulder	1 114	–	–	–
Totalt	1 114	–	–	258 396
Per 31 december 2022				
Upplåning från koncernföretag	–	–	–	258 502
Övriga skulder	629	–	–	–
Totalt	629	–	–	258 502

3.6 Hantering av kapitalrisk

Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. På samma sätt som andra företag i branschen bedömer Nollitnac kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Kortfristig upplåning och Långfristig upplåning i Koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden.

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2023 och 31 december 2022 var som följer:

	2023-12-31	2022-12-31
Total upplåning	139 617	385 914
Avgår: Likvida medel	-143 055	-319 158
Nettoskuld	-3 438	66 756
Totalt eget kapital	532 216	580 038
Summa kapital	528 778	646 794
Skuldsättningsgrad	-1 %	10 %

I koncernens redovisade låneskulder ingår periodiserade uppläggningskostnader för lånen med 0 tkr (0 tkr), vilka inte är inkluderat i beräkning skuldsättningsgrad.

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår anges i huvuddrag nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen på basis av fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Vid värderingen av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Bedömningar av kassaflödet för intäkter-, drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska hyresavtal och kostnader, men också utifrån erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 20 procent. Se mer information om de antaganden som gjorts under not 10 Förvaltningsfastigheter, vilket också innehåller ett avsnitt om marknadsvärdering.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Not 5 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

Koncernen	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ryssland	123 103	144 338
Finland	44 614	34 850
Summa nettoomsättning per verksamhetsgren	167 717	179 188

Not 6 Fastighetskostnader

Koncernen	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Driftskostnader	-20 278	-19 825
Reparationer och underhåll	-19 202	-18 772
Fastighetsskatt	-9 552	-13 263
Tomträttsavgäld *	—	—
Summa fastighetskostnader	-49 032	-51 860

* Med anledning av den nya standarden IFRS 16 redovisas tomträttsavgälder som en finansiell kostnad från 1 januari 2019.

Not 7 Ersättningar till revisorerna

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor 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. För 2023 och 2022 har arvode till bolagets revisorer enbart utgått avseende revisionsuppdrag.

Koncernen	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kaijser Konsult AB, Ernst & Young Oy, B1 Group		
Revisionsuppdrag	883	853
Summa	883	853
Moderföretaget		
Kaijser Konsult AB		
Revisionsuppdrag	260	260
Summa	260	260

Not 8 Resultat från finansiella poster

	2023-01-01	2022-01-01
Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella intäkter		
Valutakursvinster	–	–
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	5 636	5 015
Koncernbidrag från systerföretag	–	300
Summa finansiella intäkter	5 636	5 315
Finansiella kostnader		
Valutakursförluster	-13 191	-3 234
Räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-22 119	-13 415
Tomträttsavgälder	-4 268	-3 953
Koncernbidrag till systerföretag	-289	–
Summa finansiella kostnader	-39 867	-20 602
Resultat från finansiella poster, netto	-34 231	-15 287

	2023-01-01	2022-01-01
Moderföretaget	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Valutakursdifferenser	395	–
Ränteintäkter, koncernföretag enligt effektivräntemetoden	851	819
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	871	180
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	2 117	999
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Valutakursdifferenser	–	-11 785
Räntekostnader enligt effektivräntemetoden		
- koncernföretag	-717	-718
- övrigt	–	-40
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-717	-12 543
Resultat från finansiella poster, netto	1 400	-11 544

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Not 9 Inkomstskatt

	2023-01-01	2022-01-01
Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skatt för året	-11 659	-5 929
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	–	–
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-14 841	-118
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	–	16 764
Omvärdering av underskottsavdrag	–	–
Summa inkomstskatt	-26 500	10 717

Skillnaderna mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats är följande:

	2023-01-01	2022-01-01
Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Resultat före skatt	111 001	-20 267
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-22 866	4 175
Effekt av utländska skattesatser i Ryssland och Finland	632	-64
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	229	–
Aktieutdelning från dotterföretag	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	-1 733	-337
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-2 762	6 943
Ändrad skattesats i Kaliningrad	–	–
Omvärdering av underskottsavdrag	–	–
Inkomstskatt	-26 500	10 717

	2023-01-01	2022-01-01
Moderföretaget	2023-12-31	2022-12-31
Resultat före skatt	17	–
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-3	–
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	–	–
- aktieutdelning från dotterföretag	–	–
- övriga ej skattepliktiga intäkter	3	–
Ej avdragsgilla kostnader	–	–
Schablonintäkt av periodiseringsfond	–	–
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	–	–
Skatt på årets resultat	–	–

Not 9 Inkomstskatt, forts.

Uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar fördelar sig på följande slag av temporära skillnader:

	2023-01-01	2022-01-01
Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Övervärden fastigheter	56 647	55 716
Övrigt	–	–
Summa uppskjutna skatteskulder	56 647	55 716
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	–	997
Summa uppskjutna skattefordringar	–	997
Uppskjutna skatteskulder, netto	56 647	54 719

Uppskjutna skatter fördelas enligt följande:

	2023-01-01	2022-01-01
Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	56 647	55 716
Summa uppskjutna skatteskulder	56 647	55 716
Uppskjutna skattefordringar		
- uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	–	997
Summa uppskjutna skattefordringar	–	997
Uppskjutna skatteskulder, netto	56 647	54 719

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Per balansdagen 2023-12-31 finns följande skattemässiga värden gällande underskottsavdrag inom koncernen, utan begränsning när i tiden dessa kan utnyttjas:

	2023-12-31	2022-12-31
Totala underskottsavdrag	100 989	128 323
Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	–	4 838
Varav ej värderat underskottsavdrag i balansräkningen	100 989	123 485

Nollitac Holding AB
Org nr 556838-7079

Not 9 Inkomstskatt, forts.

Oförutsedda skattefrågor i Ryssland

Skattesystemet i Ryssland fortsätter att utvecklas och karaktäriseras av frekventa ändringar i lagstiftning, officiella uttalanden och domstolsbeslut, som ibland är motstridiga och tolkas olika av olika skattemyndigheter. Skatter granskas och undersöks av ett antal myndigheter som har befogenhet att pålägga stora böter, viten och ränteavgifter. Ett beskattningsår förblir öppet för granskning av skattemyndigheterna under de tre efterföljande åren. Under vissa omständigheter kan dock ett beskattningsår förbli öppet längre. Dessa förhållanden kan skapa skatterisker i Ryssland som är betydligt större än i andra länder. Ledningen bedömer att adekvata åtgärder vidtagits utifrån sin tolkning av tillämplig rysk skattelagstiftning.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde.

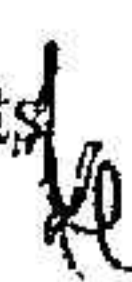
Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde vid årets början	917 124	888 454
Investeringar i befintliga fastigheter	313	3 179
Försäljningar	—	—
Valutakurseffekter	-139 231	125 412
Värdeförändring	58 861	-99 915
Utgående balans förvaltningsfastigheter	837 067	917 124

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De värderingar som har utförts per 31 december 2023 har omfattat samtliga fastigheter, totalt fem fastigheter. Fastigheterna är belägna i Kaliningrad, Murmansk och St. Petersburg i Ryssland samt i Helsingfors och Lahti i Finland. Osäkerheten på den ryska fastighetsmarknaden är stor och antalet observerade transaktioner är få. Osäkerhetsintervallet uppskattas till +/- 20 % för de ryska fastigheterna och +/- 15 % för de finska fastigheterna.

Begreppet marknadsvärde

Med marknadsvärdet avses det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och transparent fastighetsmarknad. Försäljning av värderingsobjektet förutsätts ske vid värdetidpunkten efter det att objektet varit utbudet till försäljning på ett för värderingsobjektet sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

Värderingsmetod

Vid varje bokslutstillfälle värderas samtliga av koncernens fastigheter internt. Koncernen inhämtar löpande in marknadsinformation från externa välrenommerade och oberoende värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Under 2023 har 32 % (30 %) av koncernens totala fastighetsvärde externvärderats av Realia Management OY (Finland), för vilka ingår i Savills internationella nätverk för värderare. Resterande del har värderats internt av koncernens värderingsexperten. 

Not 10 Förvaltningsfastigheter, forts.

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt (ortspriser) i kombination med kunskap om marknadsaktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera kring dessa samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer (ortspriser) etc. Fastigheter är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering till area (s.k. areametoden) eller till driftnetto (benämns direktavkastningsmetod/ nettokapitaliseringsmetod). Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med kassaflödesmetoden med en kalkylperiod om 10 år. Värdet på fastigheterna är hänförliga till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki. Underliggande faktorer för nivå 3 är ej observerbara faktorer för tillgångar och skulder. Kassaflödesmetoden (Cash-flow) är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden med möjlighet att över tid kunna korrigera för inkomst/kostnadsförändringar. Hyresinbetalningarna i kassaflödesanalysen bedöms utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. Hyresgästernas förmåga att fullfölja sina åtaganden enligt hyresavtalen har också bedömts. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader är baserat på faktiska kostnader och erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång.

Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Kalkylränta

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I Nollitnacs värdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning.

Värderingsantaganden

Värderingstidpunkt	2023-12-31	2022-12-31
Inflationsantagande, %	2,2-4,0	2,4-4,0
Kalkylperiod, år	10,0	10,0
Direktavkastning, %	7,7-13,75	7,2-13,75
Kalkylränta, %	9,9-18,75	9,6-18,75
Långsiktig vakans, %	1,7-10,0	1,0-10,0
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsbolagets erfarenhet av likartade objekt	

Känslighetsanalys

Värdet förändring vid förändrat direktavkastningskrav och kalkylränta samt förändring i marknadshyror. För beloppen i SEK har balansdagens kurs använts.

Värdepåverkande faktorer	% - enheter	Värdepåverkan i %	Värdepåverkan i MRUR	Värdepåverkan i MSEK
Direktavkastning och kalkylränta	+1	-9	-641	-72
Direktavkastning och kalkylränta	-1	+11	+794	+89
Marknadshyra	+20	+20	+1 483	+166
Marknadshyra	-20	-18	-1 321	-148

Ovanstående känslighetsanalys visar enbart effekterna vid förändring av varje enskild faktor. Många av faktorerna påverkas av samma underliggande förändringar och de kan också påverka varandra.

10.3

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Not 10 Förvaltningsfastigheter, forts.

Fastighetsportföljens värdeförändring

De finska fastigheterna har finansiellt starka hyresgäster och har hyresavtal i euro. Dessa fastigheter motsvarar ca 32 % av hyresvärdet i koncernens fastigheter. Värdeförändringen för de finska fastigheterna var under året minus 4,0 % i lokal valuta och huvudsakligen beroende på att avkastningskraven ökat.

Hyresavtalen i de ryska köpcentrumfastigheterna består till största delen av komponenterna bashyra med tillägg för driftskostnader och i vissa fall omsättningstillägg. Hyresavtalen i köpcentrumen har hyra nominerad i rubel. Hyresavtalet i hotellfastigheten i St Petersburg har sedan ingången av 2023 ett hyresavtal med minimihyra och omsättningstillägg. Utvecklingen under 2023 var god och värdeförändringen för hotellfastigheten ökade med 16 % i lokal valuta jämfört mot föregående år. Värdeförändringen för den ryska portföljen som helhet uppgick till plus 12,3 % i lokal valuta. Då Rubeln försvagats med ca 20 % mot den svenska kronan minskar marknadsvärdet för fastigheterna i SEK vilket även syns i koncernens totalresultat. Flertalet av köpcentrumens hyresgäster hade fortsatt god omsättning, biografer undantaget p.g.a. brist i utbud av tillgängliga filmer.

Inget av koncernens dotterbolag har några åtaganden om reparation eller underhåll gentemot någon av sina hyresgäster.

Hyresgäster

Hyresdurationen uppgick per 31 december 2023 till 2,6 år (3,4 år). Tabellen nedan visar hyresavtalens förfallostruktur vid årsskiftet. Vid beräkning av den kontrakterade årshyran har balansdagens kurser använts. Vid årsskiftet motsvarade de fem största hyresgästerna för 77 % (66 %) av koncernens totala bashyra. Koncernen har tre hyresgäster som var för sig har en årshyra som överstiger 10 % av koncernens totala årshyror. Dessa hyresgäster är LLC Wone Hotels (54 %), NCC Rakennus Oy (12 %) och TeliaSonera Finland Oyj (10 %).

LLC Wone Hotels är hyresgäst till koncernens hotellfastighet i St Petersburg sedan 2007. Bolaget ägdes tidigare av finska SOK koncernen men under 2022 avyttrades dess ryska dotterbolag (LLC Sokotel) till en rysk hotelloperatör. I samband med det ändrades namnet på bolaget till LLC Wone Hotels.

Förfalloår	Antal hyresavtal	2023-12-31		
		Area, kvm	Kontrakterad (bas) årshyra	Andel i %
2024	236	20 200	39 372	31
2025	31	4 700	7 729	6
2026	24	8 500	16 461	13
2027	16	38 600	57 594	45
2028	7	5 000	4 306	4
2029	4	1 100	447	0
>2030	4	1 500	1 318	1
Totalt	322	79 600	127 587	100

Not 11 Hyresfordringar och Kundfordringar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	7 834	2 899
Minus: reservering för osäkra fordringar	-428	-426
Kundfordringar - netto	7 406	2 473

Analys av kreditriskexponering i kundfordringar	2022-12-31	2022-12-31
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	6 100	306
<i>Förfallna:</i>		
- Mindre än 2 månader	1 118	2 119
- 2-6 månader	116	90
- 6-12 månader	164	15
- mer än 12 månader	336	369
Totalt förfallna	1 734	2 593
Varav nedskrivna	-428	-426
Redovisat värde på kundfordringar	7 406	2 473

Det verkliga värdet på koncernens kundfordringar överensstämmer med det redovisade värdet.

Per balansdagen uppgick fullgoda kundfordringar till 7 406 tkr (2 473 tkr). Merparten av de övriga fordringarna avser hyresfordringar, varför förfallna fordringar som regel uppgår till låga belopp.

Den maximala exponeringen för kreditrisk på kundfordringar utgörs per balansdagen av det redovisade värdet. Koncernen har ingen pant som säkerhet.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader till leverantörer	475	503
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	475	503

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	415	449
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	415	449

Not 13 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i rapporten Förändringar i eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

Aktiekapitalet i moderföretaget Nollitnac Holding AB uppgår till 50 tkr (50 tkr) och fördelar sig på 50 000 aktier. Aktierna har ett kvotvärde på 1 kr per aktie. Varje aktie motsvaras av en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.



Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Not 14 Upplåning

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig		
Banklån, Ryssland	42 640	220 650
Banklån, Finland	70 171	101 466
Lån från koncernföretag	269 749	269 726
	382 560	591 842
Kortfristiga		
Banklån, Ryssland	888	55 759
Banklån, Finland	25 918	8 038
	26 806	63 797
Summa upplåning	409 366	655 639

I slutet av april och december 2023 återbetalde två av koncernens ryska dotterbolag sina lån till banken i förtid. Återbetalningarna kunde göras efter överenskommelse med banken och inga avgifter påfördes för den förtida lösen av lånen. Ett av de ryska dotterbolagen har fortsatt sitt lån med en kvarvarande löptid om cirka tre år. Lånet är i EUR och löper med en rörlig ränta och amorteras med cirka 2 % per år under löptiden. Inga uppläggningsavgifter betalades i anslutning till upplåningen.

De ryska fastighetsbolagen har tidigare pantsatt sina respektive fastigheter korsvis som säkerhet för respektive lån, men i samband med återbetalningarna har de korsvisa panterna frigjorts och per balansdagen är endast fastigheten i Kaliningrad pantsatt. Fastigheten är pantsatt till ett fast marknadsvärde i ryska rubel som fastställdes i samband med att låneavtalet undertecknades som sen ligger fast vid beräkning av belåningsgrad mm till dess att en ny värdering görs. Enligt avtalet skall en värdering presenteras till banken i intervallen 12–24 månader. Under noten 20 Ställda säkerheter redovisas dock fastighetens verkliga värde som pantsatt då det är det beloppet som är redovisat i balansräkningen.

Som nämnts ovan löper alla tre lånen med en rörlig ränta. Bolaget säkrar inte ränterisken.

Per 2023-12-31 ingår periodiserade uppläggningsavgifter med 0 tkr (0 tkr) i upplåning som är redovisad i koncernens balansräkning.

Den 17 maj 2024 avtalade koncernens finska dotterbolag NBP Finland Oy och Nordea om en förlängning av det befintliga lånet för en period om tre år med liknande villkor som idag. Lånet löper med en rörlig ränta och amorteras mellan 4,3 % - 6,3 % under låneperioden. I samband med förlängningen gjorde det finska dotterbolaget en extra amortering om EUR 1,5 miljoner.

Låneavtalen innehåller alla en klausul som gör gällande att respektive låntagare behöver återbetala skulden vid en försäljning av fastigheten. Lånen innehåller en rad villkor som beskrivs mer utförligt under not 3 Finansiella risker. Inga av koncernens bolag har brutit mot några av lånevillkoren under räkenskapsåret.

Ovanstående lån i Ryssland och Finland löper med en ränta om 2,3 % - 3,5 % (2,3 % - 3,5 %). Under året har koncernen haft en genomsnittlig räntekostnad om 3,3 % (3,0 %) för de externa lånen.

Lån från koncernföretag avser lån från moderbolaget Cantillon Luxembourg S.à r.l. och löper med en ränta om 0,25 %. Under året har moderbolaget inte amorterat något på lånet.

Det verkliga värdet på kort- och långfristig upplåning bedöms i all väsentlighet motsvara dess redovisade värden.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	573	253
Förutbetalda hyresintäkter	1 963	2 104
Övriga förutbetalda intäkter	1 540	1 008
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 076	3 365
Moderföretaget		
Övrigt	620	620
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	620	320

Not 16 Finansiella instrument per kategori

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och leverantörsskulder bedöms i stort motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga i sin natur. I stort sett samtliga Nollitnacs långfristiga skulder löper med en rörlig ränta som bedöms vara marknadsmässig och således bedömer Nollitnac att inga väsentliga skillnader mellan redovisat belopp och verkligt värde föreligger.

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

	Finansiella	Finansiella	Finansiella	Finansiella
	tillgångar/skulder	tillgångar/skulder	tillgångar/skulder	tillgångar/skulder
	värderade till	värderade till	värderade till	värderade till
	verkligt värde via	upplupet	verkligt värde via	upplupet
	resultatet	anskaffningsvärde	resultatet	anskaffningsvärde
Koncernen	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	–	–	–	50 479
Hyresfordringar och andra fordringar	–	29 917	–	21 064
Likvida medel	–	143 055	–	319 158
Summa	–	172 972	–	390 701
Skulder				
Upplåning	–	409 366	–	655 639
Leverantörsskulder och andra skulder	–	19 386	–	20 544
Summa	–	428 752	–	676 183

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Nollitnac använder i förekommande fall den aktuella köpkursen. Dessa instrument återfinns i nivå 1. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av olika värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde värdering av ett instrument är observerbara återfinns instrument i nivå 2. Nollitnac har inga instrument i denna kategori. I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. Nollitnac har inga instrument i denna kategori. Nollitnac har inte omfört några finansiella instrument mellan de olika nivåerna under perioden.

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Not 17 Andelar i koncernföretag

Moderföretaget	2023- 12-31	2022- 12-31
Ingående anskaffningsvärde	82 444	82 444
Förvärv under året	–	–
Tillskott från aktieägare	–	–
Utgående redovisat värde	82 444	82 444

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterbolag:

Namn	Organisations- nummer	Säte	Kapital -andel	Antal andelar	Redovisat värde	
					2023- 12-31	2022- 12-31
Nollitnac Russia Group AB	556837-7278	Stockholm	100%	100 000	81 460	81 460
Nollitnac Finland Holding AB	556972-7356	Stockholm	100%	500	984	984
Summa anskaffningsvärde i moderföretaget					82 444	82 444

Not 18 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Erhållna/lämnade koncernbidrag till Nollitnac Russia Group AB	-3 591	8 323
Erhållna/lämnade koncernbidrag till Nollitnac Group AB	-289	300
Summa bokslutsdispositioner	3 880	8 623

Not 19 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	2022-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2023-12-31
			Effekt ändrade valutakurser	Periodiserade låneomkostnader	
Räntebärande skulder	385 913	-245 176	-1 120	–	139 617
Skulder till koncernföretag	269 726	649	-626	–	269 749
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	655 639	-244 527	-1 746	–	409 366

Moderbolaget	2022-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2023-12-31
			Effekt ändrade valutakurser	Periodiserade låneomkostnader	
Skulder till koncernföretag	269 128	2 362	1 981	–	273 471
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	269 128	2 362	1 981	–	273 471

Not 20 Nyttjanderättstillgångar/Leasingskulder

Övergång till redovisning enligt IFRS 16

Nollitnac redovisar Nyttjanderättstillgångar samt Leasingskulder i balansräkningen hänförliga till tomträtter. Tomträtter betraktas i standarden som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därför inte att skrivas av utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En Leasingskuld redovisas motsvarande värdet på Nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Vid 2023 års utgång hade Nollitnac tre fastigheter upplåtna med tomträtt, där totala utbetalningar 2023 uppgick till 4 268 tkr (3 953 tkr).

<u>Nyttjanderättstillgångar / Leasingskulder</u>	<u>Antal</u>	<u>Tillgång/skuld</u>
Per 1 januari 2023	3	45 411
Valutaeffekter	–	-4 246
Per 31 december 2023	3	41 165

Not 21 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

Koncernen har ställt fastigheter som säkerhet för upplåning. Se not 14 för beskrivning av koncernens upplåning.

<u>Koncernen</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Aktier i dotterbolag	206 331	595 952
Fastighetsinteckningar	403 111	917 124
Lån till dotterföretag	258 269	266 902
Summa ställda säkerheter	867 711	1 779 978

I samband med att två de ryska dotterbolagen återbetalade sina lån i sin helhet frisläpptes panterna i fastigheterna samt de tidigare växelvisa panterna som dotterbolagen ställt ut som säkerhet för lånen. Det dotterbolag som har kvar sitt lån har fortsatt pantsatt sin fastighet som säkerhet för lånet. *rel*

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Not 22 Transaktioner med närstående

Bolaget har ett närstående förhållande till övriga koncernbolag inom Nollitnac Holding koncernen och dess, intresseföretag. Som koncernbolag räknas även de sex bolagen Nollitnac Group AB (556841-7405), LR Penza AB (556708-1525), OOO LR Management (registreringsnr 50578470026880), OOO Sura-Project (registreringsnr 1067746767298), Cantillon Luxemburg S.à r.l. (registreringsnr B 158523) och Cantillon Services Limited (registreringsnr HE 275519) som ingår i samma företagsgrupp.

Av koncernens totala inköp respektive försäljning till andra företag (koncernbolag) inom samma koncern under året uppgår inköpen till 19 % (22 %) av dess totala inköp och försäljningen uppgår till 6 % (6 %) av dess totala försäljning.

Av moderbolagets totala inköp respektive försäljning till andra företag (koncernbolag) inom samma koncern under året uppgår inköpen till 0 % (0 %) av dess totala inköp och försäljningen uppgår till 100 % (100 %) av dess totala försäljning.

Bolaget har ett långfristigt lån från sin aktieägare, Cantillon Luxembourg S.à r.l. som per balansdagen uppgår till 258 396 tkr (258 502 tkr). Lånet löper med en ränta om 0,25 % (0,25 %).

Den 2 maj 2023 återbetalade det ryska systerbolaget OOO Sura-Project sitt lån från det dotterbolaget OOO LR Properties i sin helhet.

Bolaget har även ett närstående förhållande till styrelseledamoten och styrelsesuppleanten i moderbolaget och de svenska och finska dotterbolagen. Styrelseledamoten och styrelsesuppleanten representerar även bolaget Remito AB (556935-7881) som moderbolaget har ett bolagsförvaltningsavtal med. Bolagsförvaltningsavtalet hade per balansdagen en återstående löptid på ett år med en uppsägningstid om nio månader. Den 31 mars 2023 förlängdes avtalet med ytterligare tre år. Under året har moderbolaget betalt 7 525 tkr (6 780 tkr) i förvaltningskostnader till Remito AB. Det finns inga övriga oreglerade skulder eller fordringar mellan bolaget och Remito AB. Övriga koncernbolag har inte haft några transaktioner med Remito AB.

Not 23 Händelser efter balansdagen

Den 17 maj 2024 avtalade koncernens finska dotterbolag NBP Finland Oy och Nordea om en förlängning av det befintliga lånet om tre år till 31 maj 2027. I samband med det gjorde det finska dotterbolaget en extra amortering om EUR 1,5 miljoner.

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Not 24 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):


Balanserat resultat	7 770 949
Årets resultat	17 062
	<hr/>
	7 788 011
Disponeras så att	
I ny räkning överförs	7 788 011
	<hr/>
	7 788 011

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas.


Påskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2024-06-17 för fastställelse.

Stockholm 2024-06-17


Kent Böschén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-17


Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nollitnac Holding AB, org.nr 556838-7079

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nollitnac Holding AB, AB för 2023 .

Enligt min 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagande om fortsatt drift

Jag vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnats i förvaltningsberättelsen av vilka framgår att styrelsen bedömer att det råder osäkerhetsfaktorer som kan påverka verksamheten.

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, såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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

u

tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och

händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsen förvaltning för Nollitnac Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och

prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm

2024-06-17

Johan Kaiser
Auktoriserad revisor