20240717141511

Nordiqus HoldCo 12.4 AB
Org nr 559409-3493

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-12-02 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

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

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

Undertecknad styrelseledamot i Nordiqus HoldCo 12.4 AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den

2024-06-30

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 2024-07-10

Samuel Spetz

20240717141152

Nordiqus HoldCo 12.4 AB
Org nr 559409-3493

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-12-02 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

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

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

Transaction 09222115557520131585 Signed MEL, SS, MH, JR

20240717141153

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 400 121 tkr.

Bolaget har under året förvärvat dotterbolaget Nordiqus i Norrland Fastighets AB.

Bolaget startade 2022-12-02. Detta är bolagets första räkenskapsår, som är förlängt och avser perioden 2022-12-02 till 2023-12-31. Inga jämförelsesiffror redovisas.

Bolaget har under räkenskapsåret namnändrats från SBB Educo Holdco 12.4 AB till Nordiqus HoldCo 12.4 AB.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har skapat en stor osäkerhet i världsekonomin. Bedömningen att bolaget inte har någon direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till en del av osäkerheter på finansmarknaden.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2022/23 (13 mån)
Resultat efter finansiella poster	tkr	-9 434
Balansomslutning	tkr	641 533
Soliditet	%	60,9

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Transaction 09222115557520131585 Signed MEL, SS, MH, JR

20240717141154

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		400 120 944
Årets resultat		-9 429 920
	kronor	390 691 024

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		390 691 024
	kronor	390 691 024

20240717141555

Resultaträkning

	Not	2022-12-02 -2023-12-31
		–
Driftnetto		0
Centraladministration		-20 799
Rörelseresultat	5	-20 799
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-86 254
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 443 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-16 770 188
Summa resultat från finansiella poster		-9 413 075
Resultat efter finansiella poster		-9 433 874
Skatt på årets resultat	9	3 954
Årets förlust		-9 429 920

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

20240717141156

Balansräkning

	Not	2023-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Uppskjutna skattefordringar	10	3 954
Finansiella anläggningstillgångar	11	
Andelar i koncernföretag	12	641 518 160
Summa anläggningstillgångar		641 522 114
Omsättningstillgångar	11	
Kortfristiga fordringar	11	
Fordringar hos koncernföretag	5	11 201
Summa omsättningstillgångar		11 201
Summa tillgångar		641 533 315

Transaction 09222115557520131585 Signed MEL, SS, MH, JR

20240717141157

Balansräkning	**Not**	**2023-12-31**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		25 000
Fritt eget kapital	13	
Balanserat resultat		400 120 944
Årets förlust		-9 429 920
		390 691 024
Summa eget kapital		390 716 024
Långfristiga skulder	11, 14	
Skulder till koncernföretag	5, 15	250 810 291
Summa långfristiga skulder		250 810 291
Kortfristiga skulder	11	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 000
Summa kortfristiga skulder		7 000
Summa eget kapital och skulder		641 533 315

20240717141158

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital Aktiekapital	Fritt eget kapital Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-02	**25**	**-**	**25**
Erhållna aktieägartillskott		400 121	400 121
Årets resultat		-9 430	-9 430
Eget kapital 2023-12-31	**25**	**390 691**	**390 716**

Klassificering av eget kapital

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

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

Årets resultat
Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 400 121 tkr.

Transaction 09222115557520131585 Signed MEL, SS, MH, JR

20240717141159

Kassaflödesanalys

2022-12-02
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-20 799
Erhållen ränta	7 443 000
Erlagd ränta	-16 770 000
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital	-9 347 799
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 000
Förändring av kortfristiga skulder	7 000
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital	-9 351 799
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag	-641 604 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-641 604 000
Nyemission, bolagets bildande etc.	25 000
Erhållna aktieägartillskott	400 121 000
Förändring skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)	250 810 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	650 956 000
Årets kassaflöde	201
Likvida medel vid årets början	-
Likvida medel vid årets slut	201

Transaction 09222115557520131585 Signed MEL, SS, MH, JR

20240717141160

Noter

Not 1 Allmän information

Nordiqus HoldCo 12.4 AB med org nr 559409-3493 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Nordiqus HoldCo 12 AB org nr 559406-8131 med säte i Stockholm.

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

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Nordiqus HoldCo 12.4 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Nordiqus AB org nr 559406-8313, med säte i Stockholm.

Nordiqus HoldCo 12.4 AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande
Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.
Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.
Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

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

Nya standarder
Under räkenskapsåret 2023 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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

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

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär begränsningar av undantaget för initial redovisning av temporära skillnader enligt IAS 12, i de fall

Transaction 09222115557520131585 Signed MEL, SS, MH, JR

20240717141 61

då transaktioner som ger upphov till lika stora skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader.

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

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

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

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

RESULTATRÄKNING

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

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

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

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

Transaction 09222115557520131585 Signed MEL, SS, MH, JR

20240717141162

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

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatter
Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

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

Transaction 09222115557520131585 Signed MEL, SS, MH, JR

20240717141163

BALANSRÄKNING

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

Byggnader	50-100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

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

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

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

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

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

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

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

Transaction 09222115557520131585 Signed MEL, SS, MH, JR

20240717141164

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

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

Redovisning och borttagande
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

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

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

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

Transaction 09222115557520131585 Signed MEL, SS, MH, JR

20240717141165

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

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

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

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

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

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

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

Koncernen har under året tillämpat 2-5 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

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

Transaction 09222115557520131585 Signed MEL, SS, MH, JR

20240717141166

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

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

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

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

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

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

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

Transaction 09222115557520131585 Signed MEL, SS, MH, JR

20240717141167

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

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

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

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

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

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

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

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

Transaction 09222115557520131585 Signed MEL, SS, MH, JR

20240717141168

Not 5 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Nordiqus AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernerna.

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpanderänta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 2-5 % ränta som betalas kvartalsvis.
Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen.
Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB samt SBB Förvaltnings AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

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

		2022/23
Försäljning	(tkr)	-
Inköp	(tkr)	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	11
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-250 810

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-12-02 -2023-12-31
Nedskrivningar	-86 254
Summa	-86 254

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-12-02 -2023-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	7 443 367
Summa	7 443 367

20240717141 69

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-12-02 -2023-12-31
Räntekostnader koncernföretag	16 770 188
Summa	16 770 188

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022-12-02 -2023-12-31
Uppskjuten skattekostnad	3 954
Total skattekostnad	3 954
Redovisat resultat före skatt	-9 434 000
Skatt på redovisat resultat, 20,6%	1 943 000
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-17 000
Ej avdragsgillt räntenetto	-1 922 000
Redovisad skattekostnad	4 000

Not 10 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande:	
Underskottsavdrag	3 954
Summa uppskjuten skattefordran	3 954

Transaction 09222115557520131585 Signed MEL, SS, MH, JR

20240717141170

Not 11 Finansiella instrument

tkr, 2023-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	11	0
Summa	**11**	**0**
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	250 810	0
Upplupna kostnader	7	0
Summa	**250 817**	**0**

tkr, 2023-12-31	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
Tillgångar värderade till verkligt värde			
-	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Övriga långfristiga skulder	0	-250 810	0
Summa	**0**	**-250 810**	**0**

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023.

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

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

Likviditetsplaceringar
Posten avser placering i börsnoterade bolag

Räntebärande fordringar och skulder
Koncernens räntebärande fordringar och skulder som avses i detta stycke består av Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Skulder till kreditinstitut, Obligationslån, Företagscertifikat och

Transaction 09222115557520131585 Signed MEL, SS, MH, JR

20240717141711

Övriga långfristiga skulder. I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

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

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31
Förvärv	641 604 160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	641 604 160
Ingående nedskrivningar	-
Årets nedskrivningar	-86 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-86 000
Utgående redovisat värde	641 518 160

	Org nr	Säte
Nordiqus i Norrland Fastighets AB	556974-7776	Stockholm

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 23-12-31
Nordiqus i Norrland Fastighets AB	100	100	500	641 518
Summa				641 518

20240717141172

Not 13 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	400 120 944
Årets resultat	-9 429 920
	390 691 024

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	390 691 024
	390 691 024

Not 14 Upplåning

	2023-12-31
Förfallotider	
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	
Summa	0

20240717141173

Not 15 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-
- Tillkommande skulder	250 810 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 810 291
Utgående redovisat värde	250 810 291

20240717141174

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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

Stockholm _____-___-___

Mathew Henry
Ordförande

Jenny Rehn
Styrelseledamot

Samuel Spetz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____-___-___.

Ernst & Young AB

Malin Ekman Lorentzon
Auktoriserad revisor

Transaction 09222115557520131585 Signed MEL, SS, MH, JR

20240717-1175

Verification

Transaction 09222115557520131585

Document

88083 Nordiqus HoldCo 12_4 AB 2023 ÅR
Main document
23 pages
Initiated on 2024-06-17 12:00:29 CEST (+0200) by Cornelia Montille (CM)
Finalised on 2024-06-27 19:18:10 CEST (+0200)

Initiator

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

Signatories

Malin Ekman Lorentzon (MEL)
EY
ID number 880605-5508
malin.ekman-lorentzon@se.ey.com
+46761012790

BankID

The name returned by Swedish BankID was "MALIN MATILDA EKMAN LORENTZON"
Signed 2024-06-27 19:18:10 CEST (+0200)

Samuel Spetz (SS)
Nordiqus AB
ID number 891027-0738
samuel.spetz@nordiqus.com
+46700888346

BankID

The name returned by Swedish BankID was "SAMUEL SPETZ"
Signed 2024-06-17 17:52:30 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verification

Transcription 09222115557520131585

Mathew Henry (MH)
Brookfield Asset Management
mathew.henry@brookfield.com
+447432203293
Signed 2024-06-18 12:22:02 CEST (+0200)

Jenny Rehn (JR)
Nordiqus AB
ID number 721011-9306
jenny.rehn@nordiqus.com
+46707257146

BankID

The name returned by Swedish BankID was "JENNY HANNA ELISABETH REHN"
Signed 2024-06-17 12:43:58 CEST (+0200)

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

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240711141177

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordiqus HoldCo 12.4 AB, org.nr 559409-3493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordiqus HoldCo 12.4 AB för år 2022-12-02 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordiqus HoldCo 12.4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nordiqus HoldCo 12.4 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: LTE7K-23LNV-DBWAO-HSQOO-S2TCK-ENIZT

20240717141178

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Nordiqus HoldCo 12.4 AB för år 2022-12-02 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nordiqus HoldCo 12.4 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Malin Ekman Lorentzon
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: LTE7K-23LNV-DBWA0-HSQ0O-S2TCK-ENIZT

PENNEO

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

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

MALIN MATILDA EKMAN LORENTZON
Auktoriserad revisor
Serienummer: a7ebfe8a12962b[...]4a5189d0055ad
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-06-27 17:26:13 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: LTE7K-23L2V-DBWA0-HSQ0O-S2TCK-ENIZT

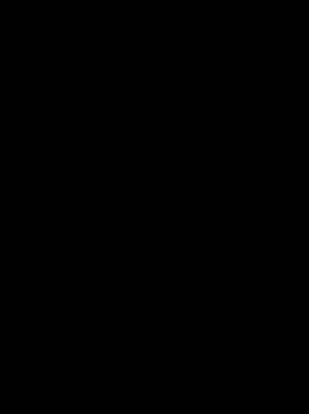
20240717141179

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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

20241101105906



Årsredovisning och koncernredovisning Nordiqus

—

2023

Nordiqus

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101050907

Nordiqus

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Styrelsen för Nordiqus AB, 559406-8313 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-11-18 – 2023-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs per den 2023-12-31 till 50,01% av Solna BidCo AB, 559409-1356, till 48,74% av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 ("SBB") som är noterat på Nasdaq Stockholm, samt till 1,25% av Fastighetsutveckling IB 132 AB, 559384-7261. Ägare av Bolaget Solna BidCo AB är Brookfield via bolaget BSIP Master Europe Holdco Limited.

Allmänt om verksamheten

Nordiqus AB (Nordiqus) bildades under 2022 och räkenskapsåret omfattar perioden 2022-11-18 - 2023-12-31.

Nordiqus är, via dess dotterbolag, en ägare av fler än 600 fastigheter, tomträtter och byggrätter inom social infrastruktur runt om i Norden som alla är underbyggda av statligt finansierad verksamhet. Vår portfölj inkluderar både förskolor, grundskolor, gymnasieskolor och universitet.

Nordiqus vill vara den självklara, långsiktiga partnern för såväl kommuner som fristående aktörer vid nybyggnation eller renovering av befintlig utbildningsinfrastruktur. Vi har en långsiktig ambition att vara en samhällsbyggare genom att förvalta och utveckla tillgångar av högsta kvalitet, för framtidens generationer.

Kommentarer koncernens resultat- och balansräkning

Då denna årsredovisning avser bolagets första räkenskapsår presenteras ej jämförelsesiffror.

Intäkterna för perioden uppgick till 2 015 Mkr och driftnettot uppgick till 1 714 Mkr. Då portföljen förvärvats i etapper är dessa värden ej att se som helårsvärden, de avser enbart Nordiqus ägandeperiod.

Under perioden har fastigheter till ett bokfört värde av 40 506 Mkr förvärvats.

Koncernens finansieringsbehov tillgodoses genom en mix av ägarlån, externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 49,5 %.

Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Nordiqus AB att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Nordiqus AB har ett räntederivat som marknadsvärderas till ett negativt värde om 646 Mkr. Derivatens marknadsvärde förändrades med -646 Mkr under perioden till följd av lägre marknadsräntor. Under perioden uppgår räntekostnaderna till -795 Mkr och finansnettot uppgick till -638 Mkr.

Kostnaderna för central administration inklusive förvaltningsadministration uppgick till 62 Mkr.

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 604 mkr.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -136 Mkr och uppskjuten skatt till -190 Mkr. Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde, förändringen i marknadsvärde av derivaten, samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

Periodens resultat uppgick till 645 Mkr. Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2023 till 19 600 Mkr. Soliditeten

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101105908

uppgick till 46 %. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 1 666 Mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 088 Mkr.

Det samlade värdet av portföljen har under perioden ökat till 40 358 Mkr (netto efter förvärv, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 4,93 %. Hela beståndet har externvärderats med värdetidpunkt 2023-12-31.

Under perioden har inga objekt avyttrats. Därtill har 339 Mkr investerats i befintliga portföljen.

Koncernens långfristiga räntebärande skulder består vid utgången av räkenskapsåret av 5 252 Mkr i ägarlån till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB samt 15 833 Mkr i skulder till kreditinstitut.

Koncernens egna kapital uppgår vid utgången av räkenskapsåret till 19 600 Mkr. Där den huvudsakliga delen avser erhållna aktieägartillskott om 19 413 Mkr samt Balanserade vinstmedel om 187 Mkr efter avdrag om Valutakursförändring om -458 Mkr.

Väsentliga händelser under året

Nordiqus AB har under året förvärvat samtliga fastigheter, tomträtter och byggrätter. Objekten förvärvades främst från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och tillträddes i tre etapper, den 18 januari, 31 mars samt 31 juli. Under året har även 11 objekt förvärvats från externa aktörer i Norge.

I samband med en transaktion mellan Nordiqus ägare refinansierades samtliga tidigare externa skulder till kreditinstitut och en del av det befintliga ägarlånet från SBB huvudsakligen genom en ny finansiering från ett bankkonsortium.

Under året har ett antal omförhandlingar och nyteckningar av hyreskontrakt genomförts, sammantaget innebärande en ökning av de årliga hyresintäkterna om 53 Mkr. Nordiqus ingick bland annat ett nytt 25 årigt hyreskontrakt med Örebro kommun avseende 3 800 kvm, innefattande ombyggnad och utbyggnad av en kommunal skola, Mosjö Skola i Örebro.

Utsikter för 2024

Nordiqus avser att fortsatt vara en aktiv ägare och samhällsbyggare genom att förvalta och utveckla skolfastigheter av högsta kvalitet, för framtidens generationer. Vi ser en fortsatt en stark efterfrågan på våra fastigheter och bedömer att Nordiqus kommer att förbli finansiellt stabilt under kommande räkenskapsår.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Marknaden för ägande av utbildningsinfrastruktur påverkas av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk utveckling, tillväxt, sysselsättning, grad av nyproduktion, befolkningstillväxt, inflation och räntenivå. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska. Sannolikheten att Nordiqus påverkas negativt av en sådan värdeförändring i sig bedöms som små på grund av bolagets nuvarande finansieringsupplägg.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för till största del utbildningslokaler. För det fall att uthyrningen av dessa minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också minska om hyresgästerna i fastigheterna får en sämre betalningsförmåga.

Bolagets kostnader för att förvalta tillgångar är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen.

Bolagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansiering- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas vid förfall alternativt endast till en betydligt högre kostnad samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att ändrade marknadsvillkor kan leda till högre finansierings-kostnader.

Finansiell översikt

Koncernen	**2023**
Nettoomsättning	2 015
Driftnetto	1 714
Årets resultat	645

20241101051909

Marknadsvärde fastigheter	40 358
Belåningsgrad (%)	49,5%
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,8
Soliditet (%)	46,0%

Moderbolaget	**2023**
Årets resultat, mkr	-996
Balansomslutning	23 791
Soliditet (%)	77,4%

Nyckeltalsdefinitioner

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat	19 412 853 271
Årets resultat	- 996 072 378
	18 416 780 893

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
Till aktieägare utdelas (1 097 661 175 kronor per stamaktie B)	1 097 661 175
Till aktieägare utdelas (1 000,008 kronor per stamaktie A)	250 000 000
I ny räkning överföres	17 069 119 718
	18 416 780 893

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

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

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101105910

Nordiqus AB
559406-8313

KONCERNENS RESULTATRÄKNING		**2022-11-18**
Belopp i mkr	**Not**	**- 2023-12-31**
Hyresintäkter	4	2 015
Fastighetskostnader	5	-302
Driftnetto		**1 714**
Centraladministration	5,6,7	-62
Resultat före finansiella poster		**1 651**
Finansnetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	165
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-795
Övriga finansiella kostnader	9	-7
Summa Finansnetto		-638
Förvaltningsresultat		**1 013**
Värdeförändringar		
Värdeförändring derivat	14	-646
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	604
Resultat före skatt		**972**
Aktuell skatt	10	-136
Uppskjuten skatt	10	-190
Årets resultat		**645**
Årets resultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare		645
Innehav utan bestämmande inflytande		0
Genomsnittligt antal utestående stamaktier		**250 000**

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101105911

Nordiqus AB

559406-8313

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT 2022-11-18

Belopp i tkr	Not	- 2023-12-31
Periodens resultat		
Övrigt totalresultat		
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet		
Omräkningsdifferenser		0
Årets resultat		645
Årets totalresultat efter skatt		**645**
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare		645

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101105912

Nordiqus AB
559406-8313

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2023-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11,12,26	40 782
Inventarier, verktyg och installationer	13	2
Summa materiella anläggningstillgångar		**40 784**
Finansiella anläggningstillgångar		
Långfristiga fordringar	14	0
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**0**
Summa anläggningstillgångar		**40 784**
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	14,15	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	60
Summa kortfristiga fordringar		**145**
Kassa och bank	14,17	1 666
Summa omsättningstillgångar		**1 811**
SUMMA TILLGÅNGAR		**42 595**

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101105913

Nordiqus AB
559406-8313

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	18	
Aktiekapital		0
Övrigt tillskjutet kapital		19 413
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		188
Summa eget kapital		**19 600**
Långfristiga skulder		
Uppskjutna skatteskulder	10	226
Skulder till kreditinstitut	14,19,23	15 833
Leasingskuld	12,19	424
Derivat	14	646
Långfristiga skulder till ägare	14,19,23	5 252
Övriga långfristiga skulder	19,23	38
Summa långfristiga skulder		**22 420**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	14,19	67
Aktuella skatteskulder	10	126
Övriga kortfristiga skulder	14,19,20	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14,19,21	349
Summa kortfristiga skulder		**575**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**42 595**

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101051914

Nordiqus AB
559406-8313

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-11-18	**0**	**0**	**0**	**0**
Periodens resultat			645 497	**645 497**
Övrigt totalresultat				**0**
Periodens totalresultat	**0**	**0**	**645 497**	**645 497**
Registrerat aktiekapital	25			**25**
Aktieägartillskott		19 412 839		**19 412 839**
Valutakursförändring i EK			-457 883	**-457 883**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**25**	**19 412 839**	**187 613**	**19 600 478**

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101059I5

Nordiqus AB
559406-8313

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i mkr	Not	2022-11-18 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftnetto		1714
Centraladministration		-62
Återläggning avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar		
Erhållen ränta		165
Erlagd ränta		-803
Betald inkomstskatt		74
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1088**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av rörelsefordringar		-145
Förändringar av rörelseskulder		575
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1518**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga fastigheter		-339
Förvärv av fastigheter		-40 506
Netto förvärvad fordran/skuld övriga poster		487
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-40 358**
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott		19 413
Upptagna lån		37 283
Amortering av lån		-21 450
Förändring skulder till ägarföretag		5 252
Upptagna övriga långfristiga skulder		38
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23	**40 536**
Årets kassaflöde		**1 696**
Likvida medel vid årets början		0
Valutakursändring i likvida medel		-30
Likvida medel vid årets slut	17	**1 666**

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101059916

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information
Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Nordiqus AB, organisationsnummer 559406-8313 och dess dotterbolag. Styrelsen har den 2024-03-15 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 2024-03-18. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta samhällsfastigheter med staten, kommuner och regioner som direkta eller indirekta hyresgäster. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte i Stockholm. Bolagets huvudkontor återfinns på Sveavägen 9,

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

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

RESULTATRÄKNING

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

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

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

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

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

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

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101059917

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter
Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med anskaffningstidpunkten. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inkl. tidigare orealiserade värdeförändringar. Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

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

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden. Under året har 14 mkr i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där en räntenivå om 3 procent tillämpats.

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

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

Redovisning och borttagande
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

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

Klassificering och värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.
Värdering till verkligt värde
Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna definieras enligt följande:
Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)
Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata
Derivat värderas till verkligt värde.
Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 11.

20241101105918

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

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 kreditförluster.

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

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

Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Nya standarder
Under räkenskapsåret 2023 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär att Nordiqus AB ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper istället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Ändringen i IAS 1 avseende upplysningar om redovisningsprinciper har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Nordiqus AB finansiella rapporter.
Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2023 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Nordiqus AB finansiella

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

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

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

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101059919

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

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

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

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

Uppskjuten skatt
Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende leasingavgifter, vilka avser betalningar under leasingperioden, vilken omfattar icke uppsägningsbar period kommer att ske presenteras i tabell nedan. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen. I hyresintäkter ingår tillägg som debiteras till hyresgäst såsom kostnader för värme, el och fastighetsskatt. Variabla avgifter som ingår i periodens resultat uppgår till 10 MSEK.

Avtalade framtida hyresintäkter	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	1 611
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	1 511
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	1 333
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	1 097
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	978
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	5 583
Summa	**12 114**

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2022-11-18 2023-12-31
Fastighetskostnader	
Drift	-239
Underhåll	-54
Förvaltningsadministration	-33
Fastighetsskatt	-9
Centraladministration	
Övriga externa kostnader	-28
Personalkostnader	-1
Avskrivningar	0
Summa kostnader	**-364**

Not 6 Arvode till revisor

Ernst &Young AB	2022-11-18 2023-12-31
Revisionsuppdraget	4
Annan revisionsverksamhet	0
Summa	**4**

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101105920

Nordiqus AB
559406-8313

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022-11-18 2023-12-31
Anställda i moderbolaget	
Medelantal anställda	-
kvinnor	
män	
Anställda i dotterbolagen	
Medelantal anställda	0,5
kvinnor	0,3
män	0,2
Personalkostnader, moderbolaget	
Styrelse och övriga ledande befattningshavare	
Löner och andra ersättningar	
Sociala avgifter	
Pensionskostnader	
Summa	-
Övriga anställda	
Löner och andra ersättningar	
Sociala avgifter	
Pensionskostnader	
Övriga personalkostnader	
Summa	-
Personalkostnader, dotterbolagen	
Styrelse och övriga ledande befattningshavare	
Löner och andra ersättningar	0,6
Sociala avgifter	0,2
Pensionskostnader	0,2
Summa	**1,0**
Övriga anställda	
Löner och andra ersättningar	
Sociala avgifter	
Pensionskostnader	
Summa	-

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare	**Antal**	**Varav män**
Styrelse	5	60%
VD och ledande befattningshavare	5	40%
Totalt	10	50%

Inga styrelsearvoden har utgått under räkenskapsåret.

Not 8 Finansiella intäkter

	2022-11-18 2023-12-31
Ränteintäkter bank	8
Ränteintäkter swappar	6
Ränteintäkter skattekonto	1
Ränteintäkter ägare	150
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**165**

Not 9 Finansiella kostnader

	2022-11-18 2023-12-31
Räntekostnader kreditinstitut	-391
Avskrivning på förutbetalda uppläggnings- och låneavgifter samt kostnad för förtidsinlösta lån	-42
Räntekostnader ägarlån	-360
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-793**
Övriga finanslella kostnader	-3
Tomträttsavgäld	-7
Summa övriga finanslella kostnader	**-10**
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-803**

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101105921

Not 10 Skatt

Nordiqus AB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sveri	2022-11-18 2023-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-139
Justeringar av aktuell skatt avseende tidigare år	3
Uppskjuten skatt fastigheter	-302
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-21
Uppskjuten skatt derivat	133
Redovisad skatt	**-326**

Avstämning av effektiv skattesats	2022-11-18 2023-12-31
Resultat före skatt	972
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6%	-200
Skatteeffekt av:	
Andra skattesatser inom koncernen	-5
Skatt hänförligt till tidigare år	3
Ej avdragsgilla räntekostnader	-96
Ej bokförda temporära skillnader avseende fastigheter	-25
Övriga skattemässiga justeringar	-3
Redovisad skatt	**-326**
Effektiv skattesats i koncernen	34%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatt	2022-11-18 2023-12-31
Uppskjuten skatt fastigheter	298
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	54
Uppskjuten skatt derivat	-133
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-5
Uppskjuten skatt övrigt	11
Redovisat värde	**226**

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Nedan presenteras
dessa antaganden. 2023-12-31 uppgick värdet för fastigheterna till 40 782 mkr (0). Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec, JLL, Savills, Cushman & Wakefield och Colliers. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett genomsnittligt avkastningskrav på 4,93 procent (0) använts.Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101105922

Verkligt värde	2023-12-31
Ingående redovisat värde	**0**
Förvärv	40 506
Investeringar i befintliga fastigheter	339
Orealiserade värdeförändringar	604
Nyttjanderätt tomträtt	424
Omräkningsdifferens	-1 091
Utgående redovisat värde	**40 782**

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltnings-fastigheter".

Värderingsunderlag
Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Nedan presenteras dessa antaganden. Tabellen nedan är exklusive nyttjanderätt tomträtter.

Typ av fastighet	Fastighetsvärde, mkr	Antal Fastigheter (Fastighetsbeteckningar)	Hyresvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Uthyrningsgrad yta genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, kvm	Långsiktigt direktavkastningskrav, %	Långsiktigt direktavkastningskrav, genomsnitt, %
Förskola Grundskola/	18 838 885 080	514	983 646 161	895 257 319	98%	416 191	4,30 - 8,50	6,1
Gymnasium	15 487 382 334	113	1 072 228 181	762 669 027	88%	671 014	3,90 - 10,80	5,7
Universitet	5 936 797 090	23	382 798 586	272 325 411	91%	237 874	4,13 - 7,20	5,6
Övrigt	94 761 600	2	6 300 244	4 679 554	96%	2 077	3,75 - 6,75	5,3
Totalt	**40 357 826 104**	**652**	**2 444 973 172**	**1 934 931 311**	**93%**	**1 327 156**	**3,75 - 10,80**	**6,0**

Fastigheter per land	Fastighetsvärde, mkr	Antal Fastigheter (Fastighetsbeteckningar)	Hyresvärde, mkr	Driftnetto, mkr	Uthyrningsgrad yta genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, kvm	Långsiktigt direktavkastningskrav, %	Långsiktigt direktavkastningskrav, genomsnitt, %
Sverige	22 513 060 000	232	1 514 539 590	1 064 327 640	89%	905 316	3,90 - 8,35	5,5
Norge	14 908 171 300	367	718 227 744	692 412 395	100%	303 815	3,75 - 7,25	6,3
Finland	2 038 890 000	44	134 148 456	113 661 602	100%	66 007	4,65 - 10,80	6,2
Danmark	897 704 804	9	78 057 382	64 529 673	91%	52 019	4,35 - 6,65	6,2
Totalt	**40 357 826 104**	**652**	**2 444 973 172**	**1 934 931 310**	**93%**	**1 327 156**	**3,75 - 10,80**	**6,0**

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

Mkr	Förändring	Värdepåverka
Driftnetto	5%/-5%	2 018/-2 018
Direktavkastningskrav	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-2 040/2 270

Not 12 Leasingavtal

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder avseende tomträtter samt förändringarna under året. Tomträtter betraktas enligt IFRS16 som eviga hyresavtal

2023-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans		
Tillkommande avtal	424	424
Utgående balans	**424**	**424**

Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 15 mkr.

20241101105923

Nordiqus AB
559406-8313

Not 13 Inventarier

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

Not 14 Finansiella instrument

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

Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2023-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgång skulder värderad till upplupet anskaffningsvärd
Finansiella tillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	-	85
Kassa och bank	-	1 666
Långfristiga fordringar		0
Summa	**0**	**1 751**
Finansiella skulder		
Långfristiga skulder till ägare	-	5 252
Banklån	-	15 833
Övriga långfristiga skulder	-	38
Leverantörsskulder	-	67
Derivat	646	0
Övriga kortfristiga skulder	-	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	349
Summa	**646**	**21 572**

Därutöver redovisas 424 Mkr som leasingskuld.

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

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

	2023-12-31
Ingående redovisat värde	0
Värdeförändringar i resultatet	-646
Utgående redovisat värde	**-646**

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

Värdering till verkligt värde
Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:
Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser
Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

Tabellen visar koncernens finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts.

	2023-12-31		
	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Andra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbar indata (Nivå 3)

20241101105924

Nordiqus AB
559406-8313

Tillgångar värderade till verkligt värde	
Derivatinstrument	-646
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas	

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31
Skattekonto	65
Momsfordran	12
Fordringar fastighetstransaktioner	5
Övriga kortfristiga fordringar	3
Redovisat värde	**85**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31
Upplupna intäkter	1
Periodiserade hyresrabatter	45
Förutbetalda driftskostnader	10
Förutbetalda kostnader projekt	3
Övrigt	1
Redovisat värde	***60***

Not 17 Likvida medel

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

Not 18 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

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

Aktiekapital
Per den 31 december 2023 uppgick aktiekapitalet till 25 000 kr och består av 250 000 aktier med kvotvärdet 0,1 kr.

I bolaget finns 250 000 aktier, varav för närvarande 249 998 (A), 1 (B), 1 (C).

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

Not 19 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerad mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk, valutarisk och ränterisk.
Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av Nordiqus tillsammans med aktieägarnas specialistfunktioner inom finans. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten.
Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Nordiqus AB
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Nordiqus AB betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

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

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

Koncernens kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. Under 2023 har ny extern bankfinansiering om 16 mdr upptagits, något som har använts i huvudsak till att återbetala tidigare externa bankskulder samt en del av det ägarlån som finns mot Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101105925

Nordiqus AB
559406-8313

Löptidsanalys	2023-12-31 <1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till närstående bolag	-	-	-	5 252	**5 252**
Övriga långfristiga skulder	-	38	-	-	**38**
Skulder till kreditinstitut	-	15 833	-	-	**15 833**
Övriga kortfristiga skulder	32	-	-	-	**32**
Leverantörsskulder	67	-	-	-	**67**
Leasingskuld	15	29	27	352	**424**
Upplupna kostnader	349	-	-	-	**349**
Summa	**464**	**15 900**	**27**	**5 604**	**21 995**

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

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

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för räntebärande skulder.

Ränteförfallostruktur 2023

Förfalloår	Ränteförfall	Andel
Rörligt	0	0%
1-2 år	0	0%
2-3 år	0	0%
4-5 år	0	0%
> 5 år	21 085	100%
Summa	**21 085**	**100%**

Covenanter
Nordiqus AB har per balansdagen inga covenanter.

Räntederiva

Förfall	Valuta	Nominellt belopp	Index	Räntesats excl margi	Verkligt
2033	SEK	2 392	STIBOR	2,87 %	-70
2033	NOK	2 403	NIBOR	3,48 %	-119
2033	EUR	1 431	EURIBOR	2,83 %	-53
2033	SEK	2 510	STIBOR	2,86 %	-125
2033	NOK	4 041	NIBOR	3,48 %	-118
2033	SEK	3 198	EURIBOR	2,87 %	-161
Summa Räntederivat		**15 975**			**-646**

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

Reservering hyresfordringar	2023-12-31
Ingående redovisat värde	-4
Summa	**-4**
Utgående redovisat värde	**10**

Valutarisk
Det sker per 2023 inte någon valutasäkring. De externa skulderna har storleksanpassats mot respektive lands omsättning för att reducera risken.

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101105926

Känslighetsanalys
Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjäningsförmåga och balansräkning per 2023-12-31. Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag uner ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

	Förändring	Årlig resultateffekt
Hyresintäkter	1 procent	+/- 23
Fastighetskostnader	1 procent	+/- 41
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	+/- 160

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31
Reverslån	20
Övriga poster	12
Redovisat värde	**32**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	41
Periodiserade hyresintäkter	264
Övriga poster	44
Redovisat värde	**349**

Not 22 Ställda säkerheter

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

Ställda säkerheter avser externa lån om ca 16 mdr.

Not 23 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

			Kassaflödespåverkande transaktioner			
	2022-11-18	Övertagen skuld vid förvärv	Aktieägar-tillskott	Tillkommande lån	Amorterade lån	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	6 800		15 833	-6 800	394 289 199
Aktieägartillskott	0		19 413			483 441 939
Skulder till ägarbolag	0	14 700			-9 448	5 252
Övriga långfristiga skulder	0			38		38
Summa	**0**	**21 500**	**19 413**	**15 871**	**-16 248**	**40 536**

Not 24 Närstående parter

Bolaget ägs per den 2023-12-31 till 50,01% av Solna BidCo AB, 559409-1356, till 48,74% av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 ("SBB") som är noterat på Nasdaq Stockholm, samt till 1,25% av Fastighetsutveckling IB 132 AB, 559384-7261.
Nordiqus AB har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen samt med bolaget SOlna Bidco AB. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper aktieägartillskott, ägarlån, ränta, samt inköp av tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning av fastigheter samt centrala funktioner från SBB koncernen. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris och i enlighet med det serviceavtal som förhandlats mellan parterna. Nordiqus ingår inte i någon konsolidering eftersom det är ett joint venture.

Transaktioner med närstående	2023-12-31
Utgående skuld per balansdag till ägare	5 252
Ränta	-210
Förvaltningstjänster	-62

Nordiqus AB har under räkenskapsåret erhållit ett aktieägartillskott från SBB i Norden AB samt Solna Bidco AB om totalt om 19 413 mkr.

Not 25 Händelser efter balansdagen
Inga västentliga händelser efter balansdagen

Not 26 Investeringsstöd

I posten förvaltningsfastigheter ingår statligt stöd avseende produktionen av Opaltorget i Göteborg med 72 734 tkr (0 tkr).

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101105927

Nordiqus AB

559406-8313

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2022-11-18 · 2023-12-31
Övriga intäkter		52
Summa rörelsens intäkter		**52**
Övriga rörelsekostnader	4	-57
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-1 039
Rörelseresultat		**-1 044**
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 077
Summa resultat från finansiella poster		**77**
Resultat efter finansiella poster		**-967**
Bokslutsdispositioner	8	-18
Resultat före skatt		**-985**
Skatt	9	-11
Årets resultat		**-996**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-11-18 · 2023-12-31
Periodens resultat		
Övrigt totalresultat		
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet		
Omräkningsdifferenser		0
Årets resultat		-996
Övrigt totalresultat		
Övrigt totalresultat		-
Omräkningsdifferenser		**0**
Årets totalresultat efter skatt		**-996**

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101105928

Nordiqus AB
559406-8313

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	10	18 387
Fordringar hos koncernföretag	11	2 614
Summa anläggningstillgångar		**21 002**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	11	1 488
Övriga kortfristiga fordringar		2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2
Summa kortfristiga fordringar		**1 492**
Kassa och bank	12	1 297
Summa omsättningstillgångar		**2 789**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 791**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		0
		0
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		0
Övrigt tillskjutet kapital		19 413
Årets resultat		-996
		18 417
Summa eget kapital		**18 417**
Obeskattade reserver	13	**18**
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag		0
Långfristiga skulder till ägare	14	5 343
Summa långfristiga skulder		**5 343**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		0
Aktuella skatteskulder		11
Skulder till koncernföretag		0
Övriga skulder		0
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader		3
Summa kortfristiga skulder		**13**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 791**

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101105929

Nordiqus AB
559406-8313

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-11-18	**0**	**0**	**0**	**0**
Periodens resultat			-996 072	**-996 072**
Övrigt totalresultat				**0**
Periodens totalresultat	0	0	-996 072	**-996 072**
Registrerat aktiekapital	25			**25**
Aktieägartillskott		19 412 853		**19 412 853**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**25**	**19 412 853**	**-996 072**	**18 416 806**

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101059930

Nordiqus AB
559406-8313

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr

	Not	2022-11-18 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-1 044
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar		
Försäljningsresultat materiella anläggningstillgångar		
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		1 039
Erhållen ränta		
Erlagd ränta		-202
Betald inkomstskatt		11
Kassaflöde från den löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		**-196**
Förändringar av rörelsefordringar		-4
Förändringar av rörelseskulder		13
Kassaflöde från den löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		**-187**
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag		0
Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag		
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		-3 846
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
Förändring av andra långfristiga fordringar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-3 846**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		0
Lämnade aktieägartillskott		-19 426
Erhållna aktieägartillskott		19 413
Förändring skulder till kreditinstitut		
Utbetald utdelning		
Förändring skulder till ägarföretag		5343
Förändring av andra långfristiga skulder		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**5 330**
Årets kassaflöde		**1 297**
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets slut	12	**1 297**

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101105931

MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

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

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

Intäkter

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

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

Obeskattade reserver

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

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

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

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

Uppskjuten skatt
Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 3 Transaktioner med närstående

Bolaget ägs per den 2023-12-31 till 50,01% av Solna BidCo AB, 559409-1356, till 48,74% av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 ("SBB") som är noterat på Nasdaq Stockholm, samt till 1,25% av Fastighetsutveckling IB 132 AB, 559384-7261.
Nordiqus AB har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen samt med bolaget SOlna Bidco AB. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper aktieägartillskott, ägarlån, ränta, samt inköp av tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning av fastigheter samt centrala funktioner från SBB koncernen. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris och i enlighet med det serviceavtal som förhandlats mellan parterna. Nordiqus ingår inte i någon konsolidering eftersom det är ett joint venture.

20241101059932

Nordiqus AB
559406-8313

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

	2023-12-31
Försäljning (tkr)	51 901
Inköp (tkr)	-46 753
Kortfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	3
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	1 488 159
Långfristiga skulder hos koncernföretag (tkr)	-49 594 029
Långfristiga fordringar hos koncernföretag (tkr)	46 860 321
Långftistigt ägarlån (tkr)	5 252 000

Not 4 Arvode till revisor

Ernst &Young AB	2023-12-31
Revisionsuppdraget (mkr)	1
Summa	**1**

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

Varje årsbokslut utförs även ett nedskrivningstest på andelen och för 2023 har nedskrivning gjorts om 1 039 mkr, hänförligt till nedgång av marknadsvärdet på fastigheterna.

	2022-11-18 2023-12-31
Utdelningar	
Realisationsresultat vid försäljningar	0
Nedskrivningar, se not 10	-1 039
Summa	**-1 039**

Not 6 Finansiella intäkter

	2022-11-18 2023-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	1154
Övriga finansiella intäkter	0
Summa finansiella intäkter	**1 154**

Not 7 Finansiella kostnader

	2022-11-18 2023-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-1 058
Övriga finansiella kostnader	-19
Summa finansiella kostnader	**-1 077**

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022-11-18 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-18
Summa	**-18**

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022-11-18 2023-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-11
Justeringar av aktuell skatt avseende tidigare år	0
Uppskjuten skatt	0
Redovisad skatt	**-11**

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101105933

Nordiqus AB
559406-8313

Avstämning av effektiv skattesats	
Resultat före skatt	-985
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 %	203
Skatteeffekt av:	
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	0
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-214
Redovisad skattekostnad	**-11**
Effektiv skattesats i moderbolaget	1%

Not 10 Andelar i koncernföretag

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

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

Direktägda dotterbolag

Bolag	**Org.**	**Säte**	**Kapitalandel, %**	**Rösträttsandel, %**	**Antal aktier**	**Bokfört värde 2023-12-31**
Nordiqus Holding 1 AB	559448-7026	Stockholm	100	100	25 000	18 387
Summa bokfört värde						**18 387**

Indirekt ägda dotterbolag

Bolag	**Org. nummer**	**Land**	**Andel**
Nordiqus Sverige Holding 2.3 AB	559420-0411	Sverige	100
Nordiqus Sverige Holding 2.2 AB	559420-0403	Sverige	100
Nordiqus Sverige Holding 2.1 AB	559420-0395	Sverige	100
Nordiqus fast 7.1.1 AB	559410-2609	Sverige	100
Nordiqus fast 7.3.1 AB	559410-2617	Sverige	100
Nordiqus fast 7.4.1 AB	559410-2625	Sverige	100
Nordiqus fast 7.5.1 AB	559410-2633	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 12.4 AB	559409-3493	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 12.3 AB	559409-3485	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 12.2 AB	559409-3477	Sverige	100
Nordiqus fast 12.1 AB	559409-3469	Sverige	100
Nordiqus Ludvika 3:21 AB	559410-2641	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 19 AB	559409-1521	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 20 AB	559409-1539	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 21 AB	559409-1547	Sverige	100
Nordiqus Kiruna AB	559090-0055	Sverige	100
Nordiqus OH Karesuando AB	559089-7905	Sverige	100
Nordiqus Ackjan 1 AB	559089-7913	Sverige	100
Nordiqus Jokkmokk 10:14 AB	559089-7921	Sverige	100
Nordiqus Laxnäs 1:18 AB	559089-7939	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 23 AB	559409-3048	Sverige	100
Nordiqus Havsbadshotellet 1 AB	559089-7962	Sverige	100
Nordiqus Bornhöft 1 AB	556466-5452	Sverige	100
Nordiqus P20 AB	556910-5496	Sverige	100
Nordiqus Idun 1 AB	559132-9692	Sverige	100
Nordiqus Eldsund 6:6 AB	556679-4839	Sverige	100
Nordiqus Getängen 33 AB	556951-5355	Sverige	100
Nordiqus Opalparken Bostads AB	559026-5863	Sverige	100
Nordiqus Uranus 2 AB	556726-7819	Sverige	100
Nordiqus Rosta Gård 2 AB	559146-4903	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 24 AB	559409-3105	Sverige	100

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101059934

Nordiqus AB 559406-8313			
Nordiqus HoldCo 25 AB	559409-3162	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 26 AB	559409-3220	Sverige	100
Nordiqus Orkestern 2 Fastighets AB	556571-2105	Sverige	100
Nordiqus Holdco 27 AB	559409-3402	Sverige	100
Nordiqus Almby 13:772 AB	556981-8817	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 28 AB	559408-5663	Sverige	100
Nordiqus Missionen 2 AB	556981-8767	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 15 AB	559408-0946	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 13 AB	559408-0920	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 14 AB	559408-0938	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 18 AB	559408-0789	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 16 AB	559408-0763	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 17 AB	559408-0771	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 8 AB	559406-8081	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 9 AB	559406-8107	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 10 AB	559406-8115	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 11 AB	559406-8123	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 12 AB	559406-8131	Sverige	100
Nordiqus 2K HoldCo AB	559406-8149	Sverige	100
Nordiqus Sverige Holding 1 AB	559406-8164	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 1 AB	559406-8172	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 2 AB	559406-8180	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 3 AB	559406-8198	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 4 AB	559406-8206	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 5 AB	559406-8214	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 6 AB	559406-8222	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 7 AB	559406-8230	Sverige	100
Nordiqus 1K HoldCo AB	559406-8289	Sverige	100
Nordiqus Sverige Holding 2 AB	559406-8321	Sverige	100
Nordiqus Sverige AB	559406-8156	Sverige	100
Nordiqus Viken AB	556856-4800	Sverige	100
Nordiqus Mjölkerskan 1 AB	559075-7844	Sverige	100
Nordiqus Nordstaden KB	969695-3414	Sverige	100
Nordiqus Gravvallen KB	916443-7841	Sverige	100
Nordiqus Förskolefastigheter i Stockholm AB	559217-9187	Sverige	100
Nordiqus Smedsbacken 35 AB	556642-0112	Sverige	100
Nordiqus Vaktchefen 2 AB	559317-1332	Sverige	100
Nordiqus Nattsmygen AB	559121-2104	Sverige	100
Nordiqus Sjöbottnen 1 AB	559331-6176	Sverige	100
Nordiqus Backen 8:17 AB	559323-8263	Sverige	100
Nordiqus Örnen 29 AB	559324-8775	Sverige	100
Nordiqus Björnhovda AB	559073-9735	Sverige	100
Nordiqus Gasv. Falun AB	559204-8549	Sverige	100
Nordiqus Diktaren AB	556943-7584	Sverige	100
Nordiqus Adrian Fast. 1 AB	559348-5070	Sverige	100
Nordiqus Kungsbacka Åsa AB	559344-0372	Sverige	100
Nordiqus Torget AB	559191-3891	Sverige	100
Nordiqus Holding 1 AB	559448-7026	Sverige	100
Nordiqus Linjalen AB	559337-6691	Sverige	100
Nordiqus Grottan 7 Holding AB	559384-7287	Sverige	100
Nordiqus Berga 6:489 AB	556818-4682	Sverige	100
Nordiqus Löddeköpinge 23:26 AB	556791-1036	Sverige	100
Nordiqus Vendelsö 3:1986 AB	556845-2287	Sverige	100
Nordiqus Åkersberga Företagshus AB	556544-1994	Sverige	100
Nordiqus Runö 7:163 AB	556508-3234	Sverige	100
Nordiqus Kuttervägen AB	556764-6996	Sverige	100
Nordiqus Höganäs Samhällsfastigheter AB	559094-9698	Sverige	100
Nordiqus Biotiten 1 AB	556885-1195	Sverige	100
Nordiqus Gunnebo 1:15 AB	556610-9103	Sverige	100
Nordiqus Rosenfinken 2 AB	556902-7898	Sverige	100
Nordiqus Märsta 1:242 AB	556761-3756	Sverige	100
Nordiqus Västhagen 1 AB	556959-1380	Sverige	100
Nordiqus Åkroken 1 AB	556959-1372	Sverige	100
Nordiqus Kristianstad 4:7 AB	556970-6087	Sverige	100
Nordiqus Guldfisken i Höganäs AB	556908-1275	Sverige	100
Nordiqus Sätra gård 1 AB	556286-6086	Sverige	100
Nordiqus Landsdomaren KB	916615-7579	Sverige	100
Nordiqus Tollered 4:2 AB	559105-7897	Sverige	100
Nordiqus Uddevalla Sinclair 12 AB	559105-7905	Sverige	100
Nordiqus Kråkhult 1:61 AB	559105-7970	Sverige	100
Nordiqus Samhäll Fågelvik AB	559000-3256	Sverige	100
Nordiqus Eldsboda 1:293 AB	556742-5664	Sverige	100
Nordiqus Gullbernahult 23 AB	556634-5384	Sverige	100
Nordiqus Huddinge AB	559116-2390	Sverige	100

20241101059335

Nordiqus AB 559406-8313			
Nordiqus Boden 56:43 AB	559061-3823	Sverige	100
Nordiqus Elitloppet 1 AB	556781-7191	Sverige	100
Nordiqus Bordet 1 AB	556878-0257	Sverige	100
Nordiqus Grottan 7 AB	556866-3792	Sverige	100
Nordiqus Söderbymalm Fastighets AB	556822-0742	Sverige	100
Nordiqus Celcius 1 AB	559084-4089	Sverige	100
Nordiqus Rosengården 3 AB	556945-4175	Sverige	100
Nordiqus Tollare 5:2 AB	559081-8083	Sverige	100
Nordiqus Del av Medicinaren 5 AB	559206-9206	Sverige	100
Nordiqus Barkdalskolan 2 AB	559028-1191	Sverige	100
Nordiqus Karlskrona 3:3 AB	556817-1416	Sverige	100
Nordiqus i Norrland Fastighets AB	556974-7776	Sverige	100
Nordiqus Umedalenfastigheter AB	556695-4870	Sverige	100
Nordiqus Roten 6 AB	556974-7958	Sverige	100
Nordiqus Guldheden 8:11 AB	556974-7883	Sverige	100
nordiqus Väst HoldCo AB	556987-3853	Sverige	100
Nordiqus Härryda Fastigheter KB	969616-1224	Sverige	100
Nordiqus Vänersborg Fastigheter KB	916848-9087	Sverige	100
Nordiqus Björsjö 42:1 AB	556928-0505	Sverige	100
Nordiqus Batteriet 6 AB	556936-1180	Sverige	100
Nordiqus Njord 32 AB	556989-0063	Sverige	100
Nordiqus Häftklammern 9 Fastighets AB	556818-1589	Sverige	100
Nordiqus Blyet 2 AB	556968-9390	Sverige	100
Nordiqus Noshörningen 15 AB	559012-0910	Sverige	100
Nordiqus Flä. 13 Fastighets AB	556781-0337	Sverige	100
Nordiqus Innerstaden 1:267 AB	559019-5532	Sverige	100
Nordiqus Förskolan 1 AB	559008-3621	Sverige	100
Nordiqus Skolfastighet 1 AB	559009-9320	Sverige	100
Nordiqus Gräskö 1 AB	556960-2039	Sverige	100
Nordiqus Tre Högar 3 AB	559008-3639	Sverige	100
Nordiqus Oväder 2 AB	556961-7342	Sverige	100
Nordiqus Jakobsberg 2:2838 AB	559016-0254	Sverige	100
Nordiqus Mosås 8:28 KB	969601-3805	Sverige	100
Nordiqus Skrea 23:53 AB	556842-6075	Sverige	100
Nordiqus Kärreberg 3:172 AB	556785-2487	Sverige	100
Nordiqus Handl. Fastighets AB	556869-3187	Sverige	100
Nordiqus Lejonet 9 AB	559080-3275	Sverige	100
Nordiqus Barnfröken 1 AB	559083-6192	Sverige	100
Nordiqus Segerstad 4 AB	559132-9809	Sverige	100
Nordiqus Hallo. 1 Fastighets AB	559146-5389	Sverige	100
Nordiqus Hultet 5 AB	559146-5371	Sverige	100
Nordiqus Vinb. 1 Fastighets AB	559146-5322	Sverige	100
Nordiqus Vinkeljärnet 78 AB	559146-5314	Sverige	100
Nordiqus Morteln 1 AB	559146-5348	Sverige	100
Nordiqus Rotstocken 2 AB	559146-5330	Sverige	100
Nordiqus Vinguden 1 AB	559146-5207	Sverige	100
Nordiqus Rotebro 3:45 AB	559146-5215	Sverige	100
Nordiqus Edsberg 10:60 AB	559146-5181	Sverige	100
Nordiqus Sjöbefälet AB	556743-5820	Sverige	100
Nordiqus Falun 8:9 AB	556594-9111	Sverige	100
Nordiqus Lunnaren 1 AB	556983-7957	Sverige	100
Nordiqus Eskilstuna KB	969633-4359	Sverige	100
Nordiqus Solrosen 17 AB	559058-4149	Sverige	100
Nordiqus Stora Källviken 1:169 AB	556834-3171	Sverige	100
Nordiqus Holding 2 AB	559448-7034	Sverige	100
Nordiqus Förvaltning AB	559449-4436	Sverige	100
Almemoen Eiendom BHG AS	890935052	Norge	100
Alsgård Eiendom BHG AS	996153444	Norge	100
Åsebøen Eiendom BHG AS	991247599	Norge	100
Åsheimskog Eiendom BHG AS	988252441	Norge	100
Asparmarka Eiendom BHG AS	989117386	Norge	100
Bærumsmarka Eiendom BHG AS	991982434	Norge	100
Baglerbyen Eiendom BHG AS	991831258	Norge	100
Bakarvågen Eiendom BHG AS	992684925	Norge	100
Bakkedalen Eiendom BHG AS	980401510	Norge	100
Bakkefaret Eiendom BHG AS	991161643	Norge	100
Barnehagebo Bidco AS	924958936	Norge	100
Barnehagelek AS	930036625	Norge	100
Bekkjarvik Maritime Eiendom BHG AS	990152748	Norge	100
Birkenes Eiendom BHG AS	998708931	Norge	100
Bisjord Eiendom BHG AS	991366350	Norge	100
Bollerød Eiendom BHG AS	959384983	Norge	100
Borgen Eiendom BHG AS	987365390	Norge	100
Bratsberg Eiendom BHG AS	994289055	Norge	100

202411010593 6

Nordlqus AB
559406-8313

Breenenga Eiendom BHG AS	987365404	Norge	100
Brødfabrikken Eiendom BHG AS	917672962	Norge	100
Brødholt Eiendom BHG AS	995011530	Norge	100
Bruhammaren Eiendom BHG AS	990674809	Norge	100
Bybrua Eiendom BHG AS	995282704	Norge	100
Dalen Eiendom BHG AS	994328239	Norge	100
Diseth Eiendom BHG AS	990846065	Norge	100
Djupmyra Eiendom BHG AS	985654182	Norge	100
Drafnkollen Eiendom BHG AS	991798242	Norge	100
Elvindsholen AS	886646682	Norge	100
Elitloppet Fastighet AB	556781-7191	Norge	100
Engesvea Eiendom BHG AS	990935092	Norge	100
Eventyrlia Eiendom BHG AS	989925717	Norge	100
Fager Skog Eiendom BHG AS	988717932	Norge	100
Fagstadlia Eiendom BHG AS	988252506	Norge	100
Fjordadalen Eiendom BHG AS	996373940	Norge	100
Fladaberg Eiendom BHG AS	991538984	Norge	100
Follebu Eiendom BHG AS	992029757	Norge	100
Fredrikstad Eiendomsinvest AS	894881852	Norge	100
Furuberget Eiendom BHG AS	995282747	Norge	100
Gjermundshaugen Eiendom BHG AS	991127445	Norge	100
Grefsenlyst Eiendom BHG AS	993108332	Norge	100
Grilstad Eiendom BHG AS	990845549	Norge	100
Grønnmyra Eiendom BHG AS	990845492	Norge	100
Gubbeskogen Eiendom BHG AS	988717843	Norge	100
Håkonshella Eiendom BHG AS	989579258	Norge	100
Hallsetreina Eiendom BHG AS	989117378	Norge	100
Hammermo Eiendom BHG AS	992029943	Norge	100
Hansagården Eiendom AS	911908786	Norge	100
Hansaparkering AS	988237795	Norge	100
Harakollen Eiendom BHG AS	990935122	Norge	100
Hasselbakken Eiendom BHG AS	991282106	Norge	100
Haugesund International Preschool Eiendom BHG A	915191800	Norge	100
Havhesten Eiendom BHG AS	984173563	Norge	100
Hela Eiendom BHG AS	992337141	Norge	100
Hektneråsen Eiendom BHG AS	992277777	Norge	100
Helleland Eiendom BHG AS	989308084	Norge	100
Hernes Eiendom BHG AS	895435902	Norge	100
HFI Portefølje AS	927083906	Norge	100
Hjellemarka Eiendom BHG AS	992029811	Norge	100
Hølen Eiendom BHG AS	995985683	Norge	100
Holmsåsen Eiendom BHG AS	889321202	Norge	100
Horneberg Eiendom BHG AS	890845452	Norge	100
Hornienga Eiendom BHG AS	993194735	Norge	100
Hovsveien Eiendom BHG AS	993255394	Norge	100
Husøy Maritime Eiendom BHG AS	991676686	Norge	100
Iglemyr Eiendom BHG AS	989117343	Norge	100
Ikornnes Eiendom BHG AS	992475889	Norge	100
Jærbarnehagen Eiendom BHG AS	990978603	Norge	100
Kåreviksmarka Eiendom BHG AS	986796797	Norge	100
Kiellandskogen Eiendom BHG AS	890399142	Norge	100
Kiinteistö Oy Vaasan Kiillekuja 0	2693754-7	Norge	100
Kjemperud Eiendom BHG AS	990224722	Norge	100
Kleppestemmen Eiendom BHG AS	989308009	Norge	100
Knærten Eiendom BHG AS	994697994	Norge	100
Knausen Eiendom BHG AS	893289542	Norge	100
Kragerud Eiendom AS	931089684	Norge	100
Kråka Eiendom BHG AS	994536478	Norge	100
Kruttverket Eiendom BHG AS	995524341	Norge	100
Kulturparken Eiendom BHG AS	986876251	Norge	100
Lande Eiendom BHG AS	998599970	Norge	100
Leiknes Eiendom BHG AS	986275142	Norge	100
Lena Eiendom BHG AS	911827182	Norge	100
Lindtjønn Eiendom BHG AS	988792160	Norge	100
Lundehagen Eiendom BHG AS	989117297	Norge	100
Lunderåsen Eiendom BHG AS	988009644	Norge	100
LV Portefølje AS	930453218	Norge	100
Mariknotten Barnehage Eiendom AS	926003089	Norge	100
Maudland Eiendom BHG AS	994490737	Norge	100
Mellom-Nes Eiendom BHG AS	993885045	Norge	100
Møglestu Eiendom BHG AS	991282157	Norge	100
Morbergtoppen Eiendom BHG AS	988605204	Norge	100
Mosjøen Eiendom BHG AS	890224792	Norge	100
Nedre Høvik Eiendom BHG AS	989925687	Norge	100

20241101105937

Nerby Eiendom AS	931666878	Norge	100
Nordbygdo Eiendom BHG AS	999632289	Norge	100
Nordpolen Eiendom BHG AS	896152912	Norge	100
Nymarkbakken Eiendom BHG AS	991127399	Norge	100
Ødegården Barnehageeiendom AS	928919390	Norge	100
Olderdalen Eiendom BHG AS	990675244	Norge	100
Ølensjøen Eiendom BHG AS	986986561	Norge	100
Ostereidet Eiendom BHG AS	892699682	Norge	100
Østmarkskollen Eiendom BHG AS	887953562	Norge	100
Østre Strøm Eiendom BHG AS	990224528	Norge	100
Øverkvern Eiendom BHG AS	994391119	Norge	100
Øyno Eiendom BHG AS	990224641	Norge	100
Polaris Eiendom BHG AS	989925660	Norge	100
Prestmosen Eiendom BHG AS	989117424	Norge	100
Puttara Eiendom BHG AS	996073440	Norge	100
Ringnes Park Eiendom BHG AS	991890904	Norge	100
Ringstabekk Eiendom BHG AS	993574805	Norge	100
Rishagen Eiendom BHG AS	991890947	Norge	100
Robåten Eiendom BHG AS	989117408	Norge	100
Rosendal Eiendom BHG AS	893574352	Norge	100
Rossabø Eiendom BHG AS	992784210	Norge	100
Rotnes Eiendom BHG AS	990674825	Norge	100
Sagvåg Maritime Eiendom BHG AS	992029730	Norge	100
Salbutangen Eiendom BHG AS	990674817	Norge	100
Samholderen I AS	915165974	Norge	100
Samholderen II AS	992864206	Norge	100
Sandven Eiendom BHG AS	992220333	Norge	100
Sauafjellet Eiendom BHG AS	994490710	Norge	100
SBB Barnehagebo AS	925335894	Norge	100
SBB Barnehagebo II AS	925336076	Norge	100
EduCo Denmark Holding ApS	43673432	Danmark	100
SBB 6. julivej ApS	41005505	Danmark	100
SBB Boulevarden ApS	42461547	Danmark	100
SBB Egå Mosevej ApS	42305367	Danmark	100
SBB Malmparken ApS	40502041	Danmark	100
SBB Myllus Erichsens Vej ApS	42318310	Danmark	100
SBB Otto Krags Plads ApS	42490210	Danmark	100
SBB Skolevej ApS	40502742	Danmark	100
SBB Sortemosevej 15 ApS	420 401 26	Danmark	100
SBB Stationsvej ApS	40502211	Danmark	100
Educo Finland OY	3352949-6	Finland	100
Hemfosa Red Oy	2714894-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Betula	2913197-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Helsingin Läkkisepänkuja 5	1077570-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Helsingin Läkkisepänkuja 8	2122282-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Koivulehto 1B	2981013-8	Finland	100
Kiinteistö Oy Kouvolan Toukomiehentie 3	2703237-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Lithoviuksenlaita 2	2981019-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Maaninkajärven päiväkoti	2905533-9	Finland	100
Kiinteistö Oy Nerolantie 3	2981014-6	Finland	100
Kiinteistö Oy Paimion Kämmekkä 4	2588816-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Rovaniemen Miehentie 10	2627174-9	Finland	100
Kiinteistö Oy RovaniemenTalvitie 34	2527858-6	Finland	100
Kiinteistö Oy Satulatie 1	2981016-2	Finland	100
Kiinteistö Oy Siilijärven päiväkoti	2990487-1	Finland	100
Kiinteistö Oy Syringa	2913178-4	Finland	100
Kiinteistö Oy Tampereen Sähkökortteli	2445460-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Toivonlinnan päiväkoti	2913180-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Ulmus	2979067-5	Finland	100
Kiinteistö Oy Vaasan Kiillekuja 0	2693754-7	Finland	100
Kiinteistö Oy Wendelan Kulma	2761451-2	Finland	100
Kiinteistö Oy Wittenbergin linna	2739881-3	Finland	100
Koy Tapiontuuli	1090303-5	Finland	100
Oulu Kehätie 1 Oy	3168555-9	Finland	100
Rovaniemi Kivikaudentie 8-10 Oy	3168567-1	Finland	100
SBB Imatran Vuoksenniskantie 96 OY	3143785-4	Finland	100
SBB Joensuu Aurinkotuulentie 15 Oy	3168535-6	Finland	100
SBB Joensuu Vehkakuja 4 Oy	3168540-1	Finland	100
SBB Joensuun Aurinkokatu 47 Oy	3011487-7	Finland	100
SBB Joensuun Tialspolku 1 Oy	3011484-2	Finland	100
SBB Kempeleen Suolatie 5 Oy	3011513-2	Finland	100
SBB Kotkan Jokipolku 1 B Oy	3011515-9	Finland	100
SBB Kotkan Kaunismäenkatu 2 Oy	3011517-5	Finland	100
SBB Kuopio Poukamankatu 4 Oy	3168543-6	Finland	100

20241101059938

SBB Kuoplo Rautaniementie 1 Oy	3168545-2	Finland	100
SBB Lahti Puotikatu 7a Oy	3168548-7	Finland	100
SBB Limingan Pitkäkoskentie 1 Oy	3011519-1	Finland	100
SBB Muhos Sammontie 4 Oy	3168550-8	Finland	100
SBB Oulu Perhotie 2 Oy	3168556-7	Finland	100
SBB Oulu Vanharaitti 1 Oy	3168559-1	Finland	100
SBB Pyhtään Kohokuja 4 Oy	3011502-8	Finland	100
SBB Riihimäen Koppelintie 40 Oy	3011521-2	Finland	100
SBB Rovaniemen Kimalaisentie 2 Oy	3011524-7	Finland	100
SBB Siilinjärvi Risulantie 1 Oy	3168571-9	Finland	100
SBB Uuraisten Uuraistentie 112 Oy	3011532-7	Finland	100

Not 11 Fordringar hos koncernbolag

Långfristigt

	2023-12-31
Ingående bokfört värde	0
Tillkommande fordringar på dotterbolag	2 614
Avgående fordringar	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 614**
Utgående redovisat värde	**2 614**

Kortfristigt

	2023-12-31
Ingående bokfört värde	0
Tillkommande fordringar på dotterbolag	1 488
Avgående fordringar	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 488**
Utgående redovisat värde	**1 488**

Not 12 Likvida medel

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

Not 13 Obeskattade reserver

	2023-12-31
Periodiseringsfonder	18
Summa	18

Not 14 Finansiella risker

Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	TOTALT	
Skulder till ägare					5 343	5 343
Summa	**0**	**0**	**0**	**5343**		**5343**

Not 15 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-11-18	Kassaflödespåverka transaktioner	Aktieägar-	Övertagen skuld vid förvärv	2023-12-31
Lämnade aktieägartillskott			-19426		-19 426
Erhållna aktieägartillskott			19413		19 413
Skulder till ägarbolag				5417	5 417
Summa	**0**	**0**	**-13**	**5 417**	**5 404**

20241101105939

Not 16 Finansiella instrument

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

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

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

-

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31
Andelar i koncernföretag	Inga
Summa	**Inga**

Not 18 Hållbarhetsrapport
Bolaget uppfyller ej kraven för att avseende räkenskapsåret 2023 lämna en hållbarhetsrapport då det ej uppfyllt villkoren två år i rad.

Not 19 Händelser efter balansdagen
Inga väsentliga händelser efter balansdagen

Not 20 Förslag till vinstdisposition

	2023-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (Tkr):	
Balanserat resultat	19 412 853,271
Årets resultat	-996 072,378
	18 416 780,893
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
Till aktieägare utdelas (1 095 083 158 kronor per stamaktie B)	1 097 661,175
Till aktieägare utdelas (1 000,008 kronor per stamaktie A)	250 000,000
i ny räkning överföres	17 069 119,718
	18 416 780,893

I bolaget finns 250 000 aktier, varav för närvarande 249 998 (A), 1 (B), 1 (C). Samtliga aktier ska medföra en (1) röst per aktie.

A-aktier, B-aktier och C-aktierna har följande förhållande till varandra, vad avser rätt till utdelning från bolaget:
(i) Först till C-aktierna upp till ett sammantaget belopp motsvarande slutligen fastställt krav rörande återvinning, skadestånd eller återbäring enligt Aktiebolagslagen, som riktas mot Bolaget, uppräknat med 9,5% årligen (beräknat på ännu ej utdelat belopp av slutligt fastställt återvinnings-, skadestånds- eller återbäringskrav, från dagen då återvinnings-, skadestånds-, eller återbäringskravet slutligt fastställts fram till och med dagen då C-aktierna mottagit utdelning för det sammantagna beloppet inklusive upplupen ränta (om tillämpligt) för sådant krav).
(i) Därefter till B-aktierna upp till ett sammantaget belopp motsvarande 1,062,806,931.00 kronor uppräknat med 9,5% årligen fram till och med dagen då B-aktierna mottagit utdelning för det sammantagna beloppet inklusive upplupen ränta (om tillämpligt).
(iii) Därefter pro-rata till samtliga aktier.

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101105940

Nordiqus AB
559406-8313

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

Stockholm den 25 mars 2024

Fernando Martinez Caro
Styrelseordförande

Mercedes Jack
Styrelseledamot

Felipe Ortiz
Styrelseledamot

Annika Ekström
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den mars 2024

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad Revisor

Transaction 09222115557513814317 Signed MJ, FM, FO, AE, LS, JS

20241101059 41

Verification

Transaction 09222115557513814317

Document

Årsredovisning 2023 Nordiqus 559406-8313_SWE_Final
Main document
35 pages
Initiated on 2024-03-26 15:19:02 CET (+0100) by Jenny Rehn (JR)
Finalised on 2024-03-27 12:36:54 CET (+0100)

Initiator

Jenny Rehn (JR)
Nordiqus AB
jenny.rehn@nordiqus.com
+46707257146

Signatories

Mercedes Jack (MJ)
Brookfield
mercedes.jack@brookfield.com

Signed 2024-03-26 17:07:38 CET (+0100)

Fernando Martinez-Caro (FM)
Brookfield
fernando.martinez-caro@brookfield.com

Fernando Martinez-Caro

Signed 2024-03-26 15:22:12 CET (+0100)

Felipe Ortiz (FO)
Brookfield
felipe.ortiz@brookfield.com

Signed 2024-03-26 16:36:14 CET (+0100)

Annika Ekström (AE)
SBB i Norden AB
annika.ekstrom@sbbnorden.se

Annika Ekström

Signed 2024-03-26 15:24:28 CET (+0100)

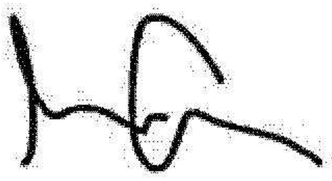
SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20241101105942

Verification

Transaction 09222115557513814317

Leiv Synnes (LS)
SBB i Norden AB
Leiv@sbbnorden.se



Signed 2024-03-26 18:57:44 CET (+0100)

Jonas Svensson (JS)
EY
jonas.svensson@se.ey.com



Signed 2024-03-27 12:36:54 CET (+0100)

Approvers

Samuel Spetz (SS)
samuel.spetz@nordiqus.com
Approved 2024-03-26 15:20:01 CET (+0100)

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

20241101059 43

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordiqus AB, org.nr 559406-8313

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordiqus AB för år 2022-11-18 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 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.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

20241101059944

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Nordiqus AB för år 2022-11-18 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB, 556053-7877, Styrelsens säte: Stockholm

PENNEO

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

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

20241101059 45

JONAS SVENSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19681130xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-03-27 11:38:47 UTC

BankID

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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