20250624176966

Årsredovisning

för

Nordic & Russia Holdings No. 6 AB

556729-3104

Räkenskapsåret

2024

Jag får härmed bekräfta att ovanstående resultaträkning och balansräkning fastställts vid ordinarie årsstämma den 18/6 2025. Tillika får jag intyga att årsstämman beslutat att disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

.....2025-06-23
Kent Böschen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10

20250624117697

Styrelsen för Nordic & Russia Holdings No. 6 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Nordic & Russia Holdings No. 6 AB (556729-3104) med säte i Stockholm är ett dotterbolag till Nordic & Russia Holdings No 5 AB (556729-0589), med säte i Stockholm. Bolaget ingår i en koncern där Cantillon Services Ltd (registreringsnummer HE275519) med säte på Cypern är högsta moderbolag och där Nollitnac Holding AB (556838-7079) med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning. Se vidare not 13.

Information om verksamheten

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

Flerårsöversikt (tkr)	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	0	0	0
Förvaltningsresultat	-287	-286	-287
Balansomslutning	55 938	55 646	55 355
Avkastning på eget kap. (%)	0	0	0
Avkastning på totalt kap. (%)	0	0	0
Soliditet (%)	25	25	25

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

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

Rysslands ekonomi har utvecklats väl och trots sanktionerna har gemene man en relativt god ekonomi. Löneutvecklingen har under 2024 varit fortsatt god för de flesta individer vilket gynnat privat konsumtion. Utvecklingen drivs främst av stora inhemska investeringar i försvarsindustrin, men även den ökande handeln med Indien och Kina driver utvecklingen.

Lokalt har dotterbolagets verksamhet utvecklats väl då den privata konsumtionen ökat i takt med löneökningarna. Dotterbolagets hyresgäster består fortsatt av lokala företag och individer som, ej ännu, inte omfattas av sanktionerna. Trots sanktionerna förefaller hyresgästerna kunna lösa sin varuförsörjning utan större problem. Det kan dock inte uteslutas att det kan komma att bli ett problem i framtiden.

Den fortsatta konflikten i Ukraina, med dess konsekvenser för Ryssland genom sanktioner från EU, UK och USA är fortsatt det som påverkar koncernen mest kommande år. Konfliktens effekter från alla sanktioner är fortsatt en stor utmaning för koncernen som helhet. I takt med att sanktionerna av ryska individer och organisationer utökas ökar naturligtvis riskerna och utmaningarna. Bolagets ledning samt den lokala ledingen följer utvecklingen noga. Av de befintliga lagar som instiftats i Ryssland är det främst de som avser kapitalutförsel och försäljning av aktier i ryska bolag som påverkar koncernen.

20250624117698

Ledningen har kontinuerligt under året fortsatt att undersöka möjligheterna att avyttra sitt ryska dotterbolag. Det finns, och har funnits, intressenter men hittills har någon transaktion inte varit genomförbar med anledning av alla de regler och tillstånd som behövs. För närvarande går det ej heller att förutse vilka eventuella nya lagar som kan instiftas och vilken påverkan dessa kan få för koncernen.

Dotterbolaget har en fortsatt god likviditet för att klara sina framtida åtaganden. Bolaget har inte ställt ut några kapitaltäckningsgarantier till det ryska dotterbolaget och har ej heller inga kapitalkrav från det ryska dotterbolaget och dess intressenter. Bolaget har dock pantsatt sina aktier i dotterbolaget som säkerhet för lånet.

Framtida utveckling

Som nämnts ovan har rysk ekonomi fortsatt utvecklats väl trots de sanktioner som införts gentemot landet. Det råder för närvarande delade meningar om hur Rysslands ekonomi ska utvecklas de kommande åren. De flesta prognoserna är negativa, men spannet mellan de olika instituten och analyserna är stort vilket gör en framtida prognos över utvecklingen svårbedömd. Ryssland bedöms fortsatt göra stora investeringar i försvarsindustrin och handeln med Indien och Kina förväntas öka. Vidare görs bedömningen att de ryska hushållen, på kort sikt, fortsatt kommer upprätthålla sin konsumtion.

Fortsatt är de två större orosmomenten instiftandet av nya lagar som kan komma att påverka dotterbolagets förmåga att driva verksamheten eller att den ryska regeringen beslutar att förstatliga tillgångar ägda av ogästvänliga länder dit Sverige tillhör. Bolaget följer utvecklingen noga och på grund av den höga grad osäkerhet som råder avseende den framtida utvecklingen är den ekonomiska effekten för marknaden, och som följd för Bolagets och dess fastighet, extremt svårbedömd för närvarande. Ledningen gör bedömningen att Bolaget och dotterbolaget har en god kassalikviditet för att klara sina åtaganden på såväl kort som lång sikt.

Finansiering och räntebindning

Bolagets långfristiga skulder till koncernbolag uppgick vid årsskiftet till 41 582 (41 375) Tkr. Bolaget har inga externa långfristiga skulder. Se vidare not 9 Långfristiga skulder samt not 10 Finansiell riskhantering.

Möjligheter och risker

En fastighets långsiktigt uthålliga driftnetto är centralt för risknivån i ett fastighetsbolag. Dotterbolagets fastighet har ett centralt läge och kundtillströmningen bedöms fortsatt vara stabil. Den negativa utvecklingen av den ryska ekonomin och förväntade reallönesänkningar bedöms leda till lägre omsättning i butiksfastigheterna och något sämre hyresbetalningsförmåga hos hyresgästerna. Det är vår bedömning att detta inte kommer leda till stigande marknadshyror. Avstannande marknadshyror kan dock bromsa spekulativt byggande som kan komma att öka utbudet och således försämra marknadsförutsättningarna lokalt. Rysk e-handel utgör idag endast en liten andel av den totala omsättningen av detaljhandeln, men en ökning riskerar att minska omsättningen i de fysiska butikerna med fallande hyror som följd på längre sikt. Andra risker för fastigheternas driftsnetto är myndighetsbeslut om höjd fastighetsskatt eller tomträttsavgäld likväl som riskerna för nya sanktioner.

20250624117699

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Nordic & Russia Holdings No. 5 AB	999 999	999 999
Nollitnac Russia Group AB	1	1

Förslag till vinstdisposition (not 3)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 638 205
årets resultat	0
disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 638 205

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

20250624177700

Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga externa kostnader	4	-86	-86
Rörelseresultat		**-86**	**-86**
Resultat från finansiella poster	5		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210	-208
Förvaltningsresultat		**-287**	**-286**
Bokslutsdispositioner	6		
Erhållna koncernbidrag		287	286
Resultat före skatt		**0**	**0**
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat tillika årets totalresultat		**0**	**0**

20250624177701

Balansräkning
Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7, 8	53 843	53 843
Summa finansiella anläggningstillgångar		**53 843**	**53 843**
Summa anläggningstillgångar		**53 843**	**53 843**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		2 086	1 791
Summa kortfristiga fordringar		**2 086**	**1 791**
Kassa och bank		9	12
Summa omsättningstillgångar		**2 095**	**1 803**
SUMMA TILLGÅNGAR		**55 938**	**55 646**

20230624177702

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (100 000 st)		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 638	13 638
Årets resultat		0	0
Summa fritt eget kapital		**13 638**	**13 638**
Totalt eget kapital		**13 738**	**13 738**
Långfristiga skulder	9, 10		
Skulder till koncernföretag		41 582	41 375
Summa långfristiga skulder		**41 582**	**41 375**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		618	533
Summa kortfristiga skulder		**618**	**533**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**55 938**	**55 646**

20250624177703

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Utgående eget kapital 2023-01-01	**100**	**13 638**	**13 738**
Årets resultat		0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**13 638**	**13 738**
Årets resultat		0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	**100**	**13 638**	**13 738**

20250624177O4

Kassaflödesanalys
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		-286	-286
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-286**	**-286**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-286**	**-286**
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån koncernföretag		283	283
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**283**	**283**
Årets kassaflöde		**-3**	**-3**
Likvida medel vid årets början		12	15
Likvida medel vid årets slut		**9**	**12**

20250624177O5

Tilläggsupplysningar

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisningen
Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift. Notera bolagets överväganden och bedömning avseende finansiering i förvaltningsberättelsen.

Överensstämmelse med lag och normgivning
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR2 Redovisning för juridiska personer (januari 2014) utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Nollitnac Holding AB (556838-7079) som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Koncernredovisning
Nordic & Russia Holdings No. 6 är moderbolag för en koncern med dotterbolag enl. not 8, men upprättar ej koncernredovisning enligt reglerna i ÅRL 7 kap. 2 §. Koncernredovisning upprättas av Nollitnac Holding AB (556838-7079). Nollitnac Holding ABs koncernredovisning upprättas och revideras enligt lagstiftning som har tillkommit i enlighet med Europeiska gemenskapernas direktiv av den 13 juni 1983 om sammanställd redovisning (83/349/EEG).

Fastställelse
Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 18 juni 2025. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 18 juni 2025.

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

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

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

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. Bolaget tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och

20250624177706

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

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

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

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

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

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

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

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

20250624177307

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

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

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

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

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

Aktieägartillskott och lämnad utdelning
Erhållet aktieägartillskott redovisas som en ökning av eget kapital.

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

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

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

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

20250624177708

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

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

Avkastning på totalt kapital
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

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

Not 2 Händelser efter balansdagen
Det har inte inträffat några händelser efter periodens utgång som bedöms vara av vikt att rapportera.

Not 3 Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 638 205
årets resultat	0
disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 638 205

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024	**2023**
Revisionsuppdrag auktoriserad revisor		
Kaijser Konsult AB	-38	-38
Summa	**-38**	**-38**

20230624177709

Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, koncernföretag	9	8
Summa	**9**	**8**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, koncernföretag	-210	-208
Summa	**-210**	**-208**

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag från Nordic & Russia Holdings No 5 AB	287	286
Summa koncernbidrag	**287**	**286**

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 503	251 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**251 503**	**251 503**
Ingående nedskrivningar	-197 659	-197 659
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-197 659**	**-197 659**
Utgående redovisat värde	**53 843**	**53 843**

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
ZAO Tuta Stroy	100%	100%	14 350	53 843
Summa				**53 843**

	Org.nr	Säte
ZAO Tuta Stroy	10539028469	Ryssland

20250624117710

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 1 år och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	41 582	41 375
Summa långfristiga skulder	**41 582**	**41 375**

Not 10 Finansiell riskhantering

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

Ränterisk
Bolaget har ett internt lån från Nordic & Russia No. 5 AB som löper med 0,5%. Bolaget säkrar inte ränterisken.

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

Valutarisk
Valutarisk avser risken att förändrade valutakurser påverkar bolagets resultat- och balansräkning negativt.

Då dotterbolaget är verksamt i Ryssland är bolaget utsatt för en valutarisk mot Rubel i samband med att värdet på andelarna omräknas. Bolaget säkrar inte valutarisken.

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken för att bolaget saknar tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden. Bolaget gör löpande interna likvidprognoser för kommande 12 månader där alla kassaflödespåverkande poster analyseras. Syftet med prognoserna är att verifiera behovet av kapital. Bolagets likvida medel uppgick per 31 december till 9 tkr (12 tkr).

20250624177111

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Som säkerhet för dotterbolagets skulder till kreditinstitut		
Aktier och andelar i koncernföretag	53 843	53 843
Eventualförplilktelser	0	0
Summa	**53 843**	**53 843**

Not 12 Transaktioner med närstående

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

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

Not 13 Koncern- och företagsuppgifter

Nordic & Russia Holdings No. 6 AB, org. nr. 556729-3104 med säte i Stockholm, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag. Huvudkontorets adress är Nordic & Russia Holdings No. 6 AB, Sveavägen 52, 111 34 Stockholm. Företaget är dotterföretag till Nordic & Russia Holdings No 5 AB, org.nr. 556729-0589, med säte i Stockholm. Bolagen ingår i en koncern där Nollitnac Holding AB, org.nr 556838-7079 upprättar koncernredovisning och där Cantillon Services Ltd registrerings nr HE 275519, med säte på Cypern är högsta moderbolag.

Resultat- och balansräkning kommer att förläggas på årsstämma 2025-06-18 för fastställelse.

Stockholm 2025-06-18

Kent Böschen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 20250618

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

20250624117712

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordic & Russia Holdings No 6 AB
Org.nr 556729-3104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nordic & Russia Holdings No 6 AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordic & Russia Holdings No 6 ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Nordic & Russia Holdings No 6 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

20250624117713

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Nordic & Russia Holdings No 6 AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Nordic & Russia Holdings No 6 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för 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

20250624177714

till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm 2025-06-18

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

20250826060276

Nollitnac Holding AB

Org nr 556838-7079

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Innehållsförteckning

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 3
Koncernens resultaträkning 7
Koncernens rapport över totalresultat 7
Koncernens balansräkning 8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 10
Koncernens rapport över kassaflöden 11
Moderföretagets resultaträkning 12
Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat 12
Moderföretagets balansräkning 13
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital 15
Moderföretagets kassaflödesanalys 16
REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER 17
Not 1 Allmän information 17
Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper 17
Not 3 Finansiell riskhantering 23
Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar 26
Not 5 Nettoomsättningens fördelning 27
Not 6 Fastighetskostnader 27
Not 7 Ersättningar till revisorerna 27
Not 8 Resultat från finansiella poster 28
Not 9 Inkomstskatt 29
Not 10 Förvaltningsfastigheter 31
Not 11 Hyresfordringar och Kundfordringar 34
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 34
Not 13 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital 34
Not 14 Upplåning 35
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 36
Not 16 Finansiella instrument per kategori 36
Not 17 Andelar i koncernföretag 37
Not 18 Bokslutsdispositioner 37
Not 19 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten 38
Not 20 Nyttjanderättstillgångar/Leasingskulder 38
Not 21 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och åtaganden 39
Not 22 Transaktioner med närstående 40
Not 23 Händelser efter balansdagen 40
Not 24 Förslag till vinstdisposition 41
Påskrifter 41

20250826060277

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Detta är bolagets fjortonde räkenskapsår och omfattar kalenderåret 2024.

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och dess utgång

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

Rysslands ekonomi har utvecklats väl och trots sanktionerna har gemene man en relativt god ekonomi. Löneutvecklingen har under 2024 varit fortsatt god för de flesta individer vilket gynnat privat konsumtion. Utvecklingen drivs främst av stora inhemska investeringar i försvarsindustrin, men även den ökande handeln med Indien och Kina driver utvecklingen.

Lokalt har dotterbolagets verksamhet utvecklats väl då den privata konsumtionen ökat i takt med löneökningarna. Dotterbolagens hyresgäster består fortsatt av lokala företag och individer som, ej ännu, inte omfattas av sanktionerna. Trots sanktionerna förefaller hyresgästen kunna lösa sin varuförsörjning utan större problem. Det kan dock inte uteslutas att det kan komma att bli ett problem i framtiden.

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

Koncernens driftnetto för räkenskapsåret minskar med ca 4 % jämfört med föregående år till 113 456 tkr (118 115 tkr). Hyresintäkterna i lokal valuta har ökat något i de ryska köpcentrumen och kraftigt i den ryska hotellfastigheten. I Finland har hyresintäkterna minskat något jämfört med föregående år. De ryska underhållskostnaderna har fortsatt minskat under året medan de ökat i Finland. Under året har rubeln fortsatt försvagats mot den svenska kronan med 9 % vilket påverkar både intäkterna och driftnettot negativt och leder till minskade intäkter och driftnetto i svenska kronor.

Koncernens finska verksamhet har som nämnts ovan något lägre hyresintäkter jämfört med föregående år och förklaras främst av de vakanser som uppstod i augusti 2024 då den befintliga hyresgästen i Helsingfors lämnade två femtedelar av den totala ytan. Samtidigt har underhållskostnader och vissa hyresgästanpassningar orsakat högre driftskostnader och därmed ett lägre driftnetto.

Värdeförändringarna av fastigheterna har under året varit positiva och ökar med 33 587 tkr (58 861 tkr). I stort sett kommer hela värdeökningen från hotellfastigheten där den rörliga delen av hyran ökat i takt med hyresgästens ökade omsättning. I Finland har värdeutvecklingen varit oförändrat under året. Som nämnts ovan har den ryska Rubeln minskat i värde mot den svenska kronan vilket gör att det uppstår en negativ valutaeffekt vid omräkning av till svenska kronor och gör att den totala effekten på fastighetsvärdena minskar när värdeutvecklingen och omräkningseffekten ställs mot varandra (Se not 10).

Koncernens resultat om 41 234 tkr (84 503 tkr) innehåller en valutakursförlust om 7 382 tkr (-19 191 tkr). Koncernens räntekostnader har minskat under året med anledning av återbetalningarna av banklånen i dotterbolagen i Murmansk och St Petersburg som gjordes under föregående år. Koncernen har under året betalat en högre förvaltningsavgift om 18 738 tkr till systerbolaget LR Management på grund av ökat arbete och kostnader i olika försäljningsprocesser. Ändrad skattesats i Ryssland påverkar den uppskjutna skatten negativt med 16 072 tkr och resultatet påverkas även av en negativ utveckling av räntederivat med 1 752 tkr (0 tkr). I samband med att det finländska dotterbolaget förlängde sitt banklån gjordes en extra amortering om EUR 1,5 miljoner till banken och en amortering på sitt aktieägarlån med samma belopp. Samtidigt amorterade moderbolaget motsvarande belopp på sitt lån från dess moderbolag i Luxembourg. De extra amorteringarna föranleder ett negativt kassaflöde för året om -43 076 tkr (-167 562 tkr). Den löpande verksamheten genererar fortsatt ett starkt kassaflöde och bedömningen är att kommande års kassaflöde blir positivt.

Rubeln har under räkenskapsåret försvagats i värde mot den svenska kronan med ca 9 % (-20 %) vilket i sin tur föranleder en negativ valutakursförändring vid omräkning av dotterbolagens egna kapital vilket redovisas i koncernens "Totalresultat".

Dotterbolaget i Murmansk har fortsatt ett negativt eget kapital och vid omräkningen av dess egna kapital bidrar dotterbolaget med ett negativt eget kapital till koncernen om 29 171 tkr (91 145 tkr).

Moderbolaget redovisar ett negativt resultat före bokslutsdispositioner och skatt om 10 905 tkr (+3 897 tkr). På grund av sanktionerna har moderbolaget ej fakturerat någon förvaltningsavgift till de ryska dotterbolagen vilket påverkar resultatet negativ. Resultatet innehåller även en negativ valutakursförändring om 5 240 tkr (+395 tkr). Merparten av valutakurseffekten härleds till omräkning av moderbolagets lån från dess moderbolag i Luxembourg som är i Euro.

Som framgår av not 10 förfaller 23 % av bolagets hyreskontrakt under 2025. Förfallostrukturen är anpassad till företagets strategi och anpassad till företagsledningen bedömning av framtida hyresutveckling.

Framtida utveckling

Som nämnts ovan har rysk ekonomi fortsatt utvecklats väl trots de sanktioner som införts gentemot landet. Det råder för närvarande delade meningar om hur Rysslands ekonomi ska utvecklas de kommande åren. De flesta prognoserna är negativa, men spannet mellan de olika instituten och analyserna är stort vilket gör en framtida prognos över utvecklingen svårbedömd. Ryssland bedöms fortsatt göra stora investeringar i försvarsindustrin och handeln med Indien och Kina förväntas öka. Även om de senaste mätningarna visar på färre besökare i koncernens köpcentrum görs bedömningen att de ryska hushållen, på kort sikt, fortsatt kommer upprätthålla sin konsumtion.

Två av de större orosmomenten är instiftandet av nya lagar som kan komma att påverka dotterbolagens förmåga att driva verksamheten eller att den ryska regeringen beslutar att förstatliga tillgångar ägda av ogästvänliga länder dit Sverige tillhör. Nollitnac följer utvecklingen noga och på grund av den höga grad osäkerhet som råder avseende den framtida utveckling är den ekonomiska effekten för marknaden, och som följd för Nollitnac och dess fastigheter, fortsatt extremt svårbedömd. Ledningen gör bedömningen att bolaget och dotterbolagen har en god kassalikviditet för att klara sina åtaganden på såväl kort som lång sikt.

Finlands ekonomi har fortsatt utvecklats svagt under 2024 och förväntas ha en låg tillväxt under de kommande två åren med en fortsatt låg konsumtion. Transaktionerna på den finska fastighetsmarknaden har under året varit låg och förväntas öka något, om än från en låg nivå, under 2025. Marknaden för kontorslokaler förväntas dock vara fortsatt låg. Den finska verksamheten har en god kassalikviditet och bedöms klara sina åtaganden på kort som så väl på lång sikt.

20250826060278

NYCKELTAL Belopp i tusental kronor (tkr)	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat				
Hyresintäkter	159 308	167 717	179 188	157 333
Förvaltningsresultat	46 379	52 142	79 648	92 728
Resultat före skatt	79 966	111 003	-20 267	59 024
Periodens resultat	41 379	84 503	-9 550	53 145
Finansiell ställning				
Balansomslutning	1 050 701	1 058 780	1 357 644	1 245 823
Eget kapital	524 634	532 216	580 038	495 567
Soliditet, %*	50%	50%	43%	40%

* *Eget kapital i procent av balansomslutningen.*

Finansiering och likviditet

Vid periodens utgång hade koncernen tillgängliga medel i form av kassa om 104 695 tkr (143 055 tkr). Koncernen är till viss del beroende av sina krediter för att kunna fortsätta sin verksamhet. I maj 2024 förlängde det finländska dotterbolaget sitt befintliga lån med tre år och i samband med det gjordes även en extra amortering om EUR 1,5 miljoner. Endast ett av de ryska dotterbolagen har kvar sin kredit med en kvarvarande löptid om två år. Under 2024 har även moderbolaget amorterat EUR 1.6 miljoner på sitt lån från dess aktieägande bolag i Luxembourg. Under 2024 har inget av dotterbolagen brutit mot avtalsvillkoren i låneavtalen. Styrelsen bedömer att finansieringen är god och stabil.

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

Finansiell riskhantering

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

Finansieringsrisk
Koncernen är genom sin verksamhet i Finland och Ryssland exponerad för olika slag av finansiella risker, vilka kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Verksamheten är beroende av att kunna långsiktigt finansiera sig med rimliga och marknadsmässiga villkor och koncernen har idag en bra finansiering med kvarvarande löptider mellan ett till tre år. Vidare är det av vikt att koncernen klarar av att upprätthålla de covenanter som de olika kreditinstituten har som krav för krediterna. Inget av dotterbolagen bryter mot någon av covenanterna och ledningen bedömer att koncernen har en god finansiering samt en god beredskap att hantera situationen i de fall något av dotterbolagen skulle bryta mot lånevillkoren. Ledningen följer även löpande upp att dotterbolagen följer de avtalade lånevillkoren.

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

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

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

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

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

I Finland har dotterbolaget avtalat om en ränteswapp för hela lånet och låneperioden för att säkra ränterisken.

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

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken för att koncernen saknar tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden. Koncernen gör löpande interna likvidprognoser för kommande 12 månader där alla kassaflödespåverkande poster analyseras. Syftet med prognoserna är att verifiera behovet av kapital. Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2024 till 104 695 tkr (143 055 tkr).

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	7 788 011
Årets resultat	19 057
	7 807 068
Disponeras så att	
I ny räkning överförs	7 807 068
	7 807 068

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas.

20250826060279

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Koncernens resultaträkning

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hyresintäkter	5, 10	159 308	167 717
Fastighetskostnader	6	-45 852	-49 602
Driftnetto		**113 456**	**118 115**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-45 829	-31 742
Finansiella intäkter	8	1 787	5 636
Finansiella kostnader	8	-23 035	-39 867
Förvaltningsresultat		**46 379**	**52 142**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	33 587	58 861
Resultat före skatt		**79 966**	**111 003**
Inkomstskatt	9	-38 732	-26 500
Årets resultat		**41 234**	**84 503**

Koncernens rapport över totalresultat

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat	**41 234**	**84 503**
Övrigt totalresultat för året:		
Poster som kan komma att redovisas över resultaträkningen		
Valutakursdifferenser	-48 816	-132 325
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		
Summa totalresultat för året	**-7 582**	**-47 822**
Årets resultat hänförligt:		
Moderföretagets aktieägare	41 234	84 503
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–
Summa totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	-7 588	-47 821
Innehav utan bestämmande inflytande	6	-1

Koncernens balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	825 664	837 067
Nyttjanderättstillgångar	20	48 668	41 165
Uppskjutna skattefordringar	9	3 247	–
Summa anläggningstillgångar		**877 579**	**878 232**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		–	–
Hyresfordringar	11	33 765	7 406
Aktuella skattefordringar		3 685	7 574
Övriga fordringar		30 781	22 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	196	475
Likvida medel		104 695	143 055
Summa omsättningstillgångar	16	**173 122**	**180 546**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 050 701**	**1 058 778**

20250826060280

Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL	13		
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Aktiekapital		50	50
Reserver		-451 268	-402 446
Upparbetat resultat		934 439	849 936
Årets resultat hänförligt moderföretagets aktieägare		41 234	84 503
Innehav utan bestämmande inflytande		**179**	**173**
Summa eget kapital		**524 634**	**532 216**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	14	113 262	112 811
Skulder till koncernföretag	14	261 715	269 749
Leasing skulder	20	48 668	41 165
Övriga långfristiga skulder		3 769	3 640
Derivatinstrument	16	1 761	–
Uppskjutna skatteskulder	9	72 340	56 647
Summa långfristiga skulder	16	**501 515**	**484 012**
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	14	6 253	26 806
Leverantörsskulder		1 941	2 277
Förskott från kunder		1 663	1 805
Övriga skulder		13 266	7 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 429	4 076
Summa kortfristiga skulder	16	**24 552**	**42 550**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**1 050 701**	**1 058 778**

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tusental kronor (tkr)		Hänförligt till moderföretagets aktieägare						
	Not	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräknings reserv	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 2023-01-01		**50**	**–**	**-270 122**	**849 936**	**579 864**	**174**	**580 038**
Totalresultat								
Årets resultat					84 503	84 503	–	84 503
Övrigt totalresultat								
Valutakursdifferenser				-132 324	–	-132 324	-1	-132 325
Summa Totalresultat		**–**	**–**	-132 324	84 503	-47 821	-1	-47 822
Utgående balans per 2023-12-31		**50**	**–**	**-402 446**	**934 439**	**532 043**	**173**	**532 216**
Ingående balans per 2024-01-01		**50**	**–**	**-402 446**	**934 439**	**532 043**	**173**	**532 216**
Totalresultat								
Årets resultat					41 234	41 234	–	41 234
Övrigt totalresultat								
Valutakursdifferenser				-48 822	–	-48 822	6	-48 816
Summa Totalresultat		**–**	**–**	-48 822	41 234	-7 588	6	-7 582
Utgående balans per 2024-12-31		**50**	**–**	**-451 268**	**975 673**	**524 455**	**179**	**524 634**

20250826060281

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftnetto		113 456	118 115
Övriga externa kostnader		-45 829	-31 742
Erhållen ränta		1 787	4 794
Erlagd ränta		-13 176	-25 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**56 238**	**65 744**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-32 830	23 715
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-13 631	-11 532
Summa förändringar i rörelsekapital		**-46 461**	**12 183**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**9 777**	**77 927**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	10	-1 691	-313
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 691**	**-313**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	14	-43 076	-245 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19	**-43 076**	**-245 176**
Periodens kassaflöde		**-34 990**	**-167 562**
Likvida medel vid periodens början		143 055	319 158
Kursdifferens i likvida medel		-3 370	-8 541
Likvida medel vid periodens slut		**104 695**	**143 055**

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Moderföretagets resultaträkning

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning		3 014	13 339
Summa rörelsens intäkter		**3 014**	**13 339**
Övriga externa kostnader		-9 825	-10 842
Summa rörelsens kostnader		**-9 825**	**-10 842**
Rörelseresultat		**-6 811**	**2 497**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 857	2 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 951	-717
Resultat från finansiella poster		**-4 094**	**1 400**
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**-10 905**	**3 897**
Bokslutsdispositioner	18	10 924	-3 880
Skatt på årets resultat	9	–	–
Årets resultat		**19**	**17**

Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		**19**	**17**
Övrigt totalresultat:			
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		**–**	**–**
Summa totalresultat		**19**	**17**

20250826062282

Moderföretagets balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	82 444	82 444
Fordringar hos koncernföretag		133 183	163 966
Summa finansiella anläggningstillgångar		**215 627**	**246 410**
Summa anläggningstillgångar		**215 627**	**246 410**
Kundfordringar		27	30
Fordringar hos koncernföretag		10 319	2 123
Aktuella skattefordringar		798	798
Övriga fordringar		27 004	16 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	173	415
Summa kortfristiga fordringar		**38 321**	**19 658**
Kassa och bank		**16 262**	**16 355**
Summa omsättningstillgångar		**54 583**	**36 013**
SUMMA TILLGÅNGAR		**270 210**	**282 423**

Moderföretagets balansräkning forts.

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	13		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 788	7 771
Årets resultat		19	17
Summa fritt eget kapital		**7 807**	**7 788**
Summa eget kapital		**7 857**	**7 838**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag		250 330	258 396
Summa långfristiga skulder		**250 330**	**258 396**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18	99
Skulder till koncernbolag		11 385	15 075
Övriga skulder		–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	620	1 015
Summa kortfristiga skulder		**12 023**	**16 189**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**270 210**	**282 423**

20250826062283

Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
	13			
Eget kapital per 2023-01-01	50	7 771		**7 821**
Totalresultat:				
Årets resultat			17	**17**
Summa totalresultat			**17**	**17**
Eget kapital per 2023-12-31	**50**	**7 788**		**7 838**
Eget kapital per 2024-01-01	**50**	**7 788**		**7 838**
Totalresultat:				
Årets resultat			19	**19**
Summa totalresultat			**19**	**19**
Eget kapital per 2024-12-31	**50**	**7 807**		**7 857**

Nollitnac Holding AB
Org nr 556838-7079

Moderföretagets kassaflödesanalys

Belopp i tusental kronor (tkr)		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6 811	2 497
Erhållen ränta		1 857	1 722
Erlagd ränta		-67	-73
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-5 021**	**4 146**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-10 468	-149
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-476	484
Summa förändringar i rörelsekapital		**-10 944**	**345**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-15 965**	**4 481**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Ökning/minskning fordringar hos koncernföretag		33 422	2 362
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**33 422**	**2 362**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av lån från koncernföretag	14	-17 804	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19	**-17 804**	**–**
Periodens kassaflöde		**-347**	**6 843**
Likvida medel vid periodens början		16 355	9 618
Kursdifferens i likvida medel		254	-106
Likvida medel vid periodens slut		**16 262**	**16 355**

20250826060284

REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER

Not 1 Allmän information

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

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

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

Den 18 juni 2025 har denna koncernredovisning och årsredovisning godkänts av styrelsen för offentliggörande.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen har upprättats utifrån antaganden om fortsatt drift.

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

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

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

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar som tillämpats på räkenskapsår som inleds 1 januari 2024

Uppdatering av IAS 1 avseende klassificering av skulder mellan långfristiga respektive kortfristiga. Ändringen förtydligar att covenanter som ska vara uppfyllda före eller på balansdagen ska påverka klassificeringen av skulden som antingen kort- eller långfristig. Ändringen påverkar även kraven på upplysningar som utökats för lån som har covenanter. Ändringen har inte påverkat klassificeringen av skulderna. Under 2024 har IASB godkänt flera så kallade Agendabeslut från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC). För övriga agendabeslut från IFRS IC gör Nollitnac bedömningen att dessa inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Utgivna och ändrade IFRS som träder i kraft senare

IASB har utfärdat IFRS 18 som är en ny standard för presentation och upplysningar i finansiella rapporter som ersätter IAS 1. IFRS 18 träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare. Denna standard bedöms påverka utformningen av koncernens rapporter och koncernen har inlett en utvärdering av dess effekter. Inga övriga av EU godkända nya och ändrade standarder eller tolkningsuttalanden från IFRIC bedöms inga för närvarande inte påverka Nollitnacs rapporter.

2.2 Koncernredovisning

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

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

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

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

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

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

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

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

20250826062285

2.3 Omräkning av utländsk valuta

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

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

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

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

2.4 Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

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

2.5 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad rapport, med avdrag för försäljningsomkostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste årsredovisning som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

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

2.6 Finansiella instrument – IFRS 9

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

Redovisning och borttagande
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

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

Klassificering och värdering
Finansiella tillgångar
Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden:
Instrumenten klassificeras till:
- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivränte-metoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kredit-förluster.

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 16.

Finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffnings-värde enligt effektivräntemetoden.

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 16.

20250826060286

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

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

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåt-blickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kredit-förluster.

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

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

2.7 Aktiekapital

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

2.8 Leverantörsskulder

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

2.9 Upplåning

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

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

2.10 Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

2.11 Avsättningar

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

2.12 Eventualförpliktelser

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

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

2.13 Intäktsredovisning

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

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

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

20250826062287

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

Ränteintäkter
Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.14 Utdelningar

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

2.15 Moderföretagets redovisningsprinciper

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

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning
Moderföretaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas.
Aktier i dotterbolag
Aktier i dotterföretag redovisas till upplupet anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernföretag.

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

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 Finansiella riskfaktorer

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

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

3.2 Finansieringsrisk – Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att bolaget saknar tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden. Bolaget gör löpande interna likvidprognoser för kommande 12 månader där alla kassaflödespåverkande poster analyseras. Syftet med prognoserna är att verifiera behovet av kapital. Per den 31 december 2024 har koncernen en likviditet om 104 695 tkr (143 055 tkr).

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

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

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

Varken moderbolaget eller inget av koncernens dotterbolag bryter eller har brutit mot sina lånevillkor med banken under 2024.

3.3 Ränterisk

Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Koncernen har uteslutande upplåning mot Euribor och Libor, eller liknande, plus en marginal. Detta innebär att koncernen är exponerad mot svängningar i både Euribor och Libor. För att försöka att få en viss förutsägbarhet vad gäller räntekostnaderna har de ryska dotterbolagen tidigare haft ett avtal om ett räntetak som gör gällande att räntan inte kan stiga med mer än en procentenhet under viss del av lånens löptid. Sedan avtalet löpte ut har dotterbolagen inte valt att förlänga avtalen då priset för ett avtal bedömts varit alldeles för högt. Under åren då avtalet funnits har inget av lånen uppnått räntetaket. Då koncernen ej heller åtnjutit någon fördel av räntetaket har det inte redovisats som ett derivat. Dotterbolagen undersöker kontinuerligt priset för ett räntetak eller liknande arrangemang för att säkerställa framtida räntekostnader, men för tillfället säkrar koncernen inte ränterisken i Ryssland. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat. En förändring av räntan med +/- 1 % skulle leda till +/- 434 tkr (1 128 tkr) per år.

I Finland har dotterbolaget avtalat om en ränteswapp för hela lånet och låneperioden för att säkra ränterisken.

3.4 Valutarisk

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

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

20250826060288

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

3.5 Kreditrisk och motpartsrisk

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

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

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

Koncernen **Belopp i tusental kronor (tkr)**	**Mindre än 1 år**	**Mellan 1 och 2 år**	**Mellan 2 och 5 år**	**Mer än 5 år**
Per 31 december 2024				
Upplåning från kreditinstitut, inkl räntebetalningar	12 466	12 125	106 632	–
Upplåning från koncernföretag	–	–	–	261 715
Långfristiga skulder	–	–	3 769	–
Leverantörsskulder och övriga skulder	18 301	–	–	–
Totalt	**30 767**	**12 125**	**110 401**	**261 715**
Per 31 december 2023				
Upplåning från kreditinstitut, inkl räntebetalningar	34 283	25 245	103 463	–
Upplåning från koncernföretag	–	–	–	269 749
Långfristiga skulder	–	–	3 640	–
Leverantörsskulder och övriga skulder	15 747	–	–	–
Totalt	**50 030**	**25 245**	**107 103**	**269 749**

Moderföretaget **Belopp i tusental kronor (tkr)**	**Mindre än 1 år**	**Mellan 1 och 2 år**	**Mellan 2 och 5 år**	**Mer än 5 år**
Per 31 december 2024				
Upplåning från koncernföretag	–	–	–	250 330
Övriga skulder	638	–	–	–
Totalt	**638**	**–**	**–**	**250 330**
Per 31 december 2023				
Upplåning från koncernföretag	–	–	–	258 396
Övriga skulder	1 114	–	–	–
Totalt	**1 114**	**–**	**–**	**258 396**

3.6 Hantering av kapitalrisk

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

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2024 och 31 december 2023 var som följer:

	2024-12-31	**2023-12-31**
Total upplåning	119 515	139 617
Avgår: Likvida medel	-104 695	-143 055
Nettoskuld	**14 820**	**-3 438**
Totalt eget kapital	524 634	532 216
Summa kapital	**539 454**	**528 778**
Skuldsättningsgrad	**3 %**	**-1 %**

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

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

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

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

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

Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

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

20250826060289

Not 5 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ryssland	117 608	123 103
Finland	41 700	44 614
Summa nettoomsättning per verksamhetsgren	**159 308**	**167 717**

Not 6 Fastighetskostnader

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftskostnader	-15 930	-20 492
Reparationer och underhåll	-20 992	-19 558
Fastighetsskatt	-8 930	-9 552
Tomträttsavgäld *	–	–
Summa fastighetskostnader	**-45 852**	**-49 602**

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

Not 7 Ersättningar till revisorerna

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag. För 2024 och 2023 har arvode till bolagets revisorer enbart utgått avseende revisionsuppdrag.

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kaijser Konsult AB, Ernst & Young Oy, B1 Group		
Revisionsuppdrag	867	883
Summa	**867**	**883**

Moderföretaget		
Kaijser Konsult AB		
Revisionsuppdrag	260	260
Summa	**260**	**260**

Not 8 Resultat från finansiella poster

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Finansiella intäkter		
Valutakursvinster	–	–
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	1 787	5 636
Koncernbidrag från systerföretag	–	–
Summa finansiella intäkter	**1 787**	**5 636**
Finansiella kostnader		
Valutakursförluster	-7 382	-13 191
Verkligt värde förändringar - ränteswappar	-1 752	–
Räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-9 480	-22 119
Tomträttsavgälder	-4 134	-4 268
Koncernbidrag till systerföretag	-287	-289
Summa finansiella kostnader	**-23 035**	**-39 867**
Resultat från finansiella poster, netto	**-21 248**	**-34 231**

Moderföretaget	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Valutakursdifferenser	–	395
Ränteintäkter, koncernföretag enligt effektivräntemetoden	771	851
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	1 086	871
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 857**	**2 117**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Valutakursdifferenser	-5 240	–
Räntekostnader enligt effektivräntemetoden		
- koncernföretag	-711	-717
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-5 951**	**-717**
Resultat från finansiella poster, netto	**-4 094**	**1 400**

20250826060290

Not 9 Inkomstskatt

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Aktuell skatt för året	-18 322	-11 659
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	–	–
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-23 655	-14 841
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	3 245	–
Omvärdering av underskottsavdrag	–	–
Summa inkomstskatt	**-38 732**	**-26 500**

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

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultat före skatt	79 966	111 001
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-16 473	-22 866
Effekt av utländska skattesatser i Ryssland och Finland	565	632
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	1 040	229
Aktieutdelning från dotterföretag	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	-15 818	-1 733
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	8 026	-2 762
Ändrad skattesats i Ryssland	-16 072	–
Omvärdering av underskottsavdrag	–	–
Inkomstskatt	**-38 732**	**-26 500**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Moderföretaget		
Resultat före skatt	19	17
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-4	-3
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter		
- aktieutdelning från dotterföretag	–	–
- övriga ej skattepliktiga intäkter	4	3
Ej avdragsgilla kostnader	–	–
Schablonintäkt av periodiseringsfond	–	–
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	–	–
Skatt på årets resultat	–	–

Not 9 Inkomstskatt, forts.

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

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Övervärden fastigheter	72 340	56 647
Övrigt	–	–
Summa uppskjutna skatteskulder	72 340	56 647
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	2 895	–
Derivat	352	
Summa uppskjutna skattefordringar	**3 247**	**–**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**69 093**	**56 647**

Uppskjutna skatter fördelas enligt följande:

Koncernen	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	72 340	56 647
Summa uppskjutna skatteskulder	72 340	56 647
Uppskjutna skattefordringar		
- uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	3 247	–
Summa uppskjutna skattefordringar	**3 247**	**–**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**69 093**	**56 647**

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

Per balansdagen 2024-12-31 finns följande skattemässiga värden gällande underskottsavdrag inom koncernen, utan begränsning när i tiden dessa kan utnyttjas:

	2024-12-31	2023-12-31
Totala underskottsavdrag	78 436	100 989
Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	14 051	–
Varav ej värderat underskottsavdrag i balansräkningen	64 385	100 989

20250826060291

Not 9 Inkomstskatt, forts.

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

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde.

Koncernen	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående värde vid årets början	837 067	917 124
Investeringar i befintliga fastigheter	1 691	313
Försäljningar	–	–
Valutakurseffekter	-46 681	-139 231
Värdeförändring	33 587	58 861
Utgående balans förvaltningsfastigheter	**825 664**	**837 067**

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De värderingar som har utförts per 31 december 2024 har omfattat samtliga fastigheter, totalt fem fastigheter. Fastigheterna är belägna i Kaliningrad, Murmansk och St. Petersburg i Ryssland samt i Helsingfors och Lahti i Finland. Osäkerheten på den ryska fastighetsmarknaden är stor och antalet observerade transaktioner är få. Osäkerhetsintervallet uppskattas till +/- 20 % för de ryska fastigheterna och +/- 15 % för de finska fastigheterna.

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

Värderingsmetod
Vid varje bokslutstillfälle värderas samtliga av koncernens fastigheter internt. Koncernen inhämtar löpande in marknadsinformation från externa välrenommerade och oberoende värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Under 2024 har 33 % (32 %) av koncernens totala fastighetsvärde externvärderats av Retta Management OY (Finland), för vilka ingår i Savills internationella nätverk för värderare. Resterande del har värderats internt av koncernens värderingsexperter.

Not 10 Förvaltningsfastigheter, forts.

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

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

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

Värderingsantaganden		
Värderingstidpunkt	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Inflationsantagande, %	2,2-4,0	2,2-4,0
Kalkylperiod, år	10,0	10,0
Direktavkastning, %	7,6-14,75	7,7-13,75
Kalkylränta, %	9,6-18,25	9,9-18,75
Långsiktig vakans, %	1,7-11,0	1,7-10,0
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drift- och underhållskostnader	Inviduellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsbolagets erfarenhet av likartade objekt	

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

Värdepåverkande faktorer	**% - enheter**	**Värdepåverkan i %**	**Värdepåverkan i MRUR**	**Värdepåverkan i MSEK**
Direktavkastning och kalkylränta	+1	-8	-664	-72
Direktavkastning och kalkylränta	-1	+10	+822	+89
Marknadshyra	+20	+20	+1 628	+176
Marknadshyra	-20	-18	-1 455	-158

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

20250826606292

Not 10 Förvaltningsfastigheter, forts.

Fastighetsportföljens värdeförändring
De finska fastigheterna har finansiellt starka hyresgäster och har hyresavtal i euro. Dessa fastigheter motsvarar ca 32 % av hyresvärdet i koncernens fastigheter. Värdeförändringen för de finska fastigheterna var under året oförändrat.

Hyresavtalen i de ryska köpcentrumfastigheterna består till största delen av komponenterna bashyra med tillägg för driftskostnader och i vissa fall omsättningstillägg. Hyresavtalen i köpcentrumen har hyra nominerad i rubel. Hyresavtalet i hotellfastigheten i St Petersburg har ett hyresavtal med minimihyra och omsättningstillägg. Utvecklingen under 2024 var god och värdeförändringen för hotellfastigheten ökade med 8 % i lokal valuta jämfört mot föregående år.
Värdeförändringen för den ryska portföljen som helhet uppgick till plus 6,1 % i lokal valuta. Flertalet av köpcentrumens hyresgäster hade fortsatt god omsättning, biografer undantaget på grund av brist i utbud av tillgängliga filmer.

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

Hyresgäster
Hyresdurationen uppgick per 31 december 2024 till 2,3 år (2,6 år). Tabellen nedan visar hyresavtalens förfallostruktur vid årsskiftet. Vid beräkning av den kontrakterade årshyran har balansdagens kurser använts. Vid årsskiftet motsvarade de fem största hyresgästerna för 71 % (77 %) av koncernens totala bashyra. Koncernen har två hyresgäster som var för sig har en årshyra som överstiger 10 % av koncernens totala årshyror. Dessa hyresgäster är LLC Wone Hotels (49 %) och NCC Rakennus Oy (10 %).

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

	2024-12-31			
Förfalloår	**Antal hyresavtal**	**Area, kvm**	**Kontrakterad (bas) årshyra**	**Andel i %**
2025	230	18 100	30 669	23
2026	33	9 400	17 226	13
2027	32	40 600	71 202	55
2028	9	5 000	3 404	3
2029	7	1 100	2 053	2
>2030	9	4 300	4 275	3
Totalt	**320**	**78 500**	**128 829**	**100**

Not 11 Hyresfordringar och Kundfordringar

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	33 857	7 834
Minus: reservering för osäkra fordringar	-92	-428
Kundfordringar - netto	**33 765**	**7 406**

Analys av kreditriskexponering i kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	10 588	6 100
Förfallna:		
- Mindre än 2 månader	19 600	1 118
- 2-6 månader	3 558	116
- 6-12 månader	19	164
- mer än 12 månader	92	336
Totalt förfallna	23 269	1 734
Varav nedskrivna	-92	-428
Redovisat värde på kundfordringar	**33 765**	**7 406**

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

Per balansdagen uppgick fullgoda kundfordringar till 33 765 tkr (7 406 tkr). Merparten av de övriga fordringarna avser hyresfordringar och ökningen under året beror främst på att hyresfordringarna angåeden koncernens hotellfastighet uppgick till 28 308 tkr (5 886 tkr). Dotterbolaget och hyresgästen avtalade om en återbetalningsplan i början av 2025 och skulden beräknas vara återbetald vid halvårsskiftet 2025. Övriga förfallna hyresfordringar uppgår som regel till låga belopp.

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

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader till leverantörer	196	475
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**196**	**475**

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Övriga poster	173	415
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**173**	**415**

Not 13 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

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

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

Not 14 Upplåning

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig		
Banklån, Ryssland	43 355	42 640
Banklån, Finland	69 607	70 171
Lån från koncernföretag	261 715	269 749
	374 977	**382 560**
Kortfristiga		
Banklån, Ryssland	786	888
Banklån, Finland	5 467	25 918
	6 253	***26 806***
Summa upplåning	**381 230**	**409 366**

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

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

Som nämnts ovan löper lånet med en rörlig ränta. Bolaget säkrar inte ränterisken.

Per 2024-12-31 ingår periodiserade uppläggningsavgifter med 0 tkr (0 tkr) i upplåning som är redovisad i koncernens balansräkning.

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

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

Ovanstående lån i Ryssland och Finland löper med en ränta om 6,0 % - 7,5 % (2,3 % - 3,5 %). Under året har koncernen haft en genomsnittlig räntekostnad om 6,8 % (3,3 %) för de externa lånen.

Lån från koncernföretag avser lån från moderbolaget Cantillon Luxembourg S.à r.l. och löper med en ränta om 0,25 %. Under året har moderbolaget amorterat 17,8 miljoner kronor på lånet.

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Upplupna räntor	365	573
Förutbetalda hyresintäkter	–	1 963
Övriga förutbetalda intäkter	1 064	1 540
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 429**	**4 076**
Moderföretaget		
Övrigt	620	620
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**620**	**320**

Not 16 Finansiella instrument per kategori

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

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

Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet **2024-12-31**	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde **2024-12-31**	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet **2023-12-31**	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde **2023-12-31**
Tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	–	–	–	–
Hyresfordringar och andra fordringar	–	64 742	–	29 917
Likvida medel	–	104 695	–	143 055
Summa	**–**	**169 437**	**–**	**172 972**
Skulder				
Upplåning	–	381 230	–	409 366
Leverantörsskulder och andra skulder	–	22 068	–	19 386
Derivat	1 761	–	–	
Summa	**1 761**	**403 298**	**–**	**428 752**

20250826060294

Not 16 Finansiella instrument per kategori, forts.

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

Verkligt värde räntederivat

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde räntederivat	–	–
Årets förändring	1 761	–
Utgående verkligt värde räntederivat	**1 761**	**–**

Not 17 Andelar i koncernföretag

Moderföretaget	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	82 444	82 444
Förvärv under året	–	–
Tillskott från aktieägare	–	–
Utgående redovisat värde	**82 444**	**82 444**

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterbolag:

Namn	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel	Antal andelar	Redovisat värde 2024-12-31	Redovisat värde 2023-12-31
Nollitnac Russia Group AB	556837–7278	Stockholm	100%	100 000	81 460	81 460
Nollitnac Finland Holding AB	556972–7356	Stockholm	100%	500	984	984
Summa anskaffningsvärde i moderföretaget					**82 444**	**82 444**

Not 18 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Erhållna/lämnade koncernbidrag till Nollitnac Russia Group AB	11 211	-3 591
Erhållna/lämnade koncernbidrag till Nollitnac Group AB	-287	-289
Summa bokslutsdispositioner	**10 924**	**-3 880**

Not 19 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

			Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Koncernen	**2023-12-31**	**Kassaflöde**	**Effekt ändrade valutakurser**	**Periodiserade låneomkostnader**	**2024-12-31**
Räntebärande skulder	139 617	-25 016	4 914	–	119 515
Skulder till koncernföretag	269 749	-18 060	10 026	–	261 715
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**409 366**	**-43 076**	**14 940**	**–**	**381 230**

			Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Moderbolaget	**2022-12-31**	**Kassaflöde**	**Effekt ändrade valutakurser**	**Periodiserade låneomkostnader**	**2023-12-31**
Skulder till koncernföretag	273 471	-17 804	6 048	–	261 715
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**273 471**	**-17 804**	**6 048**	**–**	**261 715**

Not 20 Nyttjanderättstillgångar/Leasingskulder

Övergång till redovisning enligt IFRS 16

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

Nyttjanderättstillgångar / Leasingskulder	**Antal**	**Tillgång/skuld**
Per 1 januari 2024	3	41 165
Valutaeffekter	–	7 503
Per 31 december 2024	**3**	**48 668**

20250826062295

Not 21 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

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

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i dotterbolag	216 959	206 331
Fastighetsinteckningar	403 737	403 111
Lån till dotterföretag	242 689	258 269
Summa ställda säkerheter	**863 385**	**867 711**

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

Ansvarsförbindelser

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser	8 356	–
Summa ansvarsförbindelser	**8 356**	**–**

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser	8 356	–
Summa ansvarsförbindelser	**8 356**	**–**

Not 22 Transaktioner med närstående

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

Av koncernens totala inköp respektive försäljning till andra företag (koncernbolag) inom samma koncern under året uppgår inköpen till 37 % (19 %) av dess totala inköp och försäljningen uppgår till 0 % (6 %) av dess totala försäljning.

Av moderbolagets totala inköp respektive försäljning till andra företag (koncernbolag) inom samma koncern under året uppgår inköpen till 0 % (0 %) av dess totala inköp och försäljningen uppgår till 99 % (100 %) av dess totala försäljning.

Bolaget har ett långfristigt lån från sin aktieägare, Cantillon Luxembourg S.à r.l. som per balansdagen uppgår till 250 330 tkr (258 396 tkr). Lånet löper med en ränta om 0,25 % (0,25 %).

Bolaget har även ett närstående förhållande till styrelseledamoten och styrelsesuppleanten i moderbolaget och de svenska och finska dotterbolagen. Styrelseledamoten och styrelsesuppleanten representerar även bolaget Remito AB (556935–7881) som moderbolaget har ett bolagsförvaltningsavtal med. Bolagsförvaltningsavtalet hade per balansdagen en återstående löptid på två år med en uppsägningstid om nio månader. Under året har moderbolaget betalt 7 380 tkr (7 525 tkr) i förvaltningskostnader till Remito AB. Moderbolaget har under året gett ett lån till Remito AB och per balansdagen uppgår fordran till 13 577 tkr (0 tkr) inklusive upplupen ränta. Lånet löper med en ränta om 2,0 %. Det finns inga övriga oreglerade skulder eller fordringar mellan bolaget och Remito AB. Övriga koncernbolag har inte haft några transaktioner med Remito AB.

Not 23 Händelser efter balansdagen

Det finns inga händelser att rapportera.

20250826062960

Not 24 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	7 788 011
Årets resultat	19 057
	7 807 068
Disponeras så att	
I ny räkning överförs	7 807 068
	7 807 068

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas.

Påskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2025-06-18 för fastställelse.

Stockholm 2025-06-18

Kent Böschen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-18

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nollitnac Holding AB för 2024 .

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagande om fortsatt drift

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är

20250826060297

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsen förvaltning Nollitnac Holding AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

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

koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

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

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

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

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

Stockholm

2025-06-18

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor