20220629181613

Nordlys AB (publ)
Org. nr 556712-8938

FINANSIELLA RAPPORTER 2021

Styrelsen och verkställande direktören för Nordlys AB (publ) får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021

Års- och koncernredovisningen omfattar

	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
Resultatdisposition	4
- Rapport över resultat och totalresultat	5
- Balansräkning	6
- Förändring eget kapital	8
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11
- Underskrifter	32

Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusen kr (tkr).

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym2476583243

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten
Nordlys AB (publ) äger och förvaltar fastigheter i Finland genom helägda dotterbolag.
Moderföretaget har sitt säte i Stockholm. Adress: Box 4295, 203 14 Malmö.
Moderföretaget bildades 2006-10-13 och registrerades samma dag hos Bolagsverket.

I koncernen finns inga anställda utan tjänster för överordnad kontroll och styrning köps in från externt företag. Härutöver avtalas lokalt, per ort, med en förvaltare.

Koncernstruktur
Verksamheten har under räkenskapsåret bedrivits genom helägda dotterbolag i Finland.

Fastighetsbestånd
Fastighetsbeståndet är etablerat i Finland med tyngdpunkten mot hotell. Fastigheten är belägen i Åbo i södra Finland och den hyrs i huvudsak ut till hotellgruppen Holiday Club Resorts Oy, medan en mindre del hyrs ut till SuperPark Oy.

Vid slutet av år 2021 ägde Nordlys-koncernen en fastighet, till ett redovisat värde av 438,7 (419,6) mkr.
Den uthyrningsbara ytan uppgick den 31 december 2021 till 19 584 (19 584) kvm.
Inom det finska fastighetsbeståndet ingicks 2015 ett 20-årigt hyresavtal med en ny hyresgäst till hotellet.

Hyresintäkter
Koncernens hyresintäkter uppgick 2021 till 29,7 (30,5) mkr, en minskning med 0,8 (ökning med 2,5) mkr.

Bruttoresultat
Koncernens bruttoresultat uppgick till 27 (27) mkr, därmed oförändrat (en ökning med 1,4 mkr) jämfört med föregående år.

Rörelseresultat
Koncernens rörelseresultat uppgick till 35,2 (1,2) mkr, en ökning med 34 (minskning med 27,7) mkr.
Ökningen förklaras primärt av en positiv förändring av verkligt värde på fastigheten.

Resultat efter finansiella poster
Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick 2021 till 19,3 (-14,5) mkr, en ökning med 33,8 mkr (minskning med 29,8 mkr), vilket främst förklaras av en positiv förändring i verkligt värde på fastigheten.
I räntenettot ingår valutakursförluster med 1 (0,5) mkr. Räntekostnaderna har ökat från 15,9 mkr till 16,4 mkr.

Kommentarer till kassaflödet
Nettokassaflödet från den löpande verksamheten uppgick 2021 till 10,7 (4,5) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 (0) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -9,9 (-20,4) mkr, där de största posterna avser amortering av banklån i Turku Ausade Hotelli Oy.

Moderbolaget
Moderbolagets verksamhet består av förvaltning och finansiering av dotterföretag. Moderbolagets resultat efter finansiella poster under 2021 uppgick till -1,5 (-1,4) mkr.

Väsentliga händelser under 2021
Under våren 2021 hade koncernens största hyresgäst svårt att betala full hyra till följd av Covid-19 pandemin.
Ett avtal ingicks om ett kvartal med lägre hyra som återbetalas under 2022. Detta finansierades genom att amorteringar på banklånet pausades i dotterbolaget samt genom tillskott från aktieägare. Generellt är hyresgästen stark, och fick under sommaren 2021 en mycket snabb och stark återhämtning till normal beläggning på hotellet.
Koncernen har inte mottagit några statliga stöd under räkenskapsåret.

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

20220629181152

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastighetens värde uppgick per den 31 december 2021 till 438,7 (419,6) mkr, där redovisat värde är samma som verkligt värde. Förvaltningsfastigheten värderades i samband med årsbokslutet 2021 till 438,7 (419,6) mkr. Förändringen i redovisat värde uppgår till 19,2 (-39,4) mkr och består av valutaeffekt om 7,9 (-17,4) mkr hänförlig till en ökning i EUR-kursen som påverkat fastigheten i Finland positivt och en förändring i verkligt värde om 11,3 (-22,0) mkr. För mer information om värderingen se Övriga upplysningar, Poster värderade till verkligt värde.

Finansiering
Ett lån hos Collector Bank togs under 2017 upp i Turku Ausade Hotelli Oy om 25 MEUR, 246 243 TSEK. Under 2018 amorterades 1,25 MEUR och 2019 amorterades 1 MEUR. Under 2019 togs dessutom ett nytt lån upp och utgående skuld per 2019-12-31 uppgick till 27,5 MEUR, 286,9 MSEK. År 2020 har 0,75 MEUR amorterats och utgående skuld per 2020-12-31 uppgick till 26,75 MEUR, 268,5 MSEK. År 2021 har 1 MEUR amorteras och utgående skuld per 2021-12-31 uppgår till 25,75 MEUR, 263,3 MSEK.

Lånet hos Collector bank löper till slutet av juli 2022. Förhandling pågår med nuvarande långivare om en förlängning. Styrelsens uppfattning är att finansieringen kommer förlängas. Under de senaste åren har lånet amorterats och belåningsgraden i dotterbolaget är för första gången under 60 % vilket är en viktig förutsättning för att erhålla bra villkor för finansieringen. Styrelsen har avvaktat med omförhandlingen av finansieringen under Covid-19 pandemin för att kunna få så bra villkor som möjligt.

Aktieägarna har under 2021 lånat in 573 TEUR och i maj 2022 har ytterligare 770 TSEK lånats in för att täcka löpande kostnader.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Styrelsen bedömer att Covid-19 pandemin inte kommer påverka koncernen väsentligt efter våren 2022 eftersom vaccinationerna påbörjats och att våren/sommaren bidrar till en minskad smittspridning precis som under 2020 och 2021, samt att den nuvarande varianten inte längre ses som en samhällsfarlig sjukdom. Styrelsen bedömer att krisen i Ukraina inte kommer påverka hyresgästen och därmed koncernen. Detta med anledning att hyresgästen inte är beroende av ryska gäster.

Framtida utveckling
Det är Nordlys AB:s (publ) uppfattning att marknaderna kommer att normaliseras, detta mot bakgrund av att den nordiska ekonomin står stark och att pandemin sannolikt kommer vara under kontroll via vaccination, immunitet och mindre farlig variant. Ägarna kommer fortsätta arbeta nära den dagliga driften och styrelsen kommer fortsätta delta aktivt i utvecklingen av fastigheten. Styrelsen ser inte någon negativ påverkan från krisen i Ukraina på grund av att hyresgästens kunder primärt är finska.

Ägarförhållanden
Moderbolagets större aktieägare utgörs av:

Nordlys Herning ApS	45,99%
Kongeegen A/S	12,32%

Flerårsjämförelse* koncern

		2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	tkr	29 668	30 551	27 984	24 472	20 479
Varav nettoomsättning vid uthyrning av:						
Bostäder	tkr	0	0	0	0	0
Lokaler	tkr	29 668	30 551	27 984	24 472	20 479
Bruttoresultat	tkr	27 046	27 049	25 597	21 662	17 667
Uthyrningsbar yta, totalt	**	20	20	20	20	20
Uthyrningsbar yta, bostäder	**	0	0	0	0	0
Uthyrningsbar yta, lokaler	**	20	20	20	20	20
Direktavkastning	%	6,2	6,4	5,6	4,9	4,3
Bokfört värde fastigheter	tkr	438 734	419 567	459 078	444 920	410 732
Bokfört värde per kvm	kr	21 937	20 978	22 954	22 246	20 537
Soliditet***	%	26,3	22,9	27,9	21,3	21,5
Avkastning på eget kapital***	%	16,2	-14,8	13,8	24,3	-12,0
Räntetäckningsgrad		2,2	0,1	2,0	2,8	0,7
Överskottsgrad		0,9	0,9	0,9	0,9	0,9

* För definition av nyckeltal, se not 30
** 1 000 kvm
*** Jämförelseperioden 2020 har blivit omräknad

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym2476583343

Flerårsjämförelse* moderbolag

		2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	tkr	715	965	944	0	1 532
Resultat efter finansiella poste	tkr	-1 477	-1 431	17 123	3 168	23 245
Soliditet	%	23	30,5	43,5	18,1	25,8

Information om risker och osäkerhetsfaktorer
Det är osäkert och därmed finns risk som hänger ihop med vilket pris som kan uppnås vid en eventuell försäljning av koncernens fastigheter. Marknadsvärdet på fastigheterna är särskilt känsligt för förväntningar om driftsöverskott knutet till fastigheterna, vilket är beroende av hyresintäkter, driftskostnader, reparation och underhåll, förväntningar om räntenivå, den generella ekonomiska utvecklingen samt avkastningskrav.

Förändringar i realiserade hyresintäkter kan påverka fastigheternas driftsresultat. Vakanser kan uppstå vid uppsägning eller till följd av en hyresgästs missnöje med hyreskontrakt eller hyresgästens bristande betalningsförmåga.

I den mån lån tas upp till rörlig ränta finns en direkt ränterisk i så motto att en ökad räntenivå direkt påverkar resultat och likviditet negativt. Alla prioriterade lån har för närvarande rörlig ränta. Räntan på lån inom koncernen är Euribor 3M.

Styrelsen räknar med en inflation på 4 % per år. En höjning av inflationstakten kommer att innebära ökade driftskostnader i förhållande till vad som budgeteras löpande, men också en ökning av hyresintäkterna eftersom dessa regleras efter konsumentprisindex eller motsvarande. En avvikelse från den antagna inflationen påverkar även fastigheternas marknadsvärden.

Koncernens olika bolag är utsatta för effekterna av valutakursförändringar i Euro.
Även lån inom koncernen upptas i respektive låntagares lokala valuta, vilket innebär en valutarisk i koncernen.

Styrelsen lät genomföra en extern värdering av fastigheterna i samband med upprättande av årsredovisningen 2021, vilket medförde en omvärderingseffekt om 7 916 (-17 428) KSEK.

Miljöinformation
Nordlys AB (publ) bedriver inte tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6 § Miljöbalken.

Koncernen bedriver ett löpande arbete med att miljöanpassa fastighetsbeståndet med fokus på att nedbringa energikostnaderna.

Miljörisker i koncernens fastighetsbestånd genomgicks grundligt i samband med genomförda förvärv.

Resultatdisposition

Följande balanserad vinst/ansamlad förlust ska disponeras/behandlas av årsstämman (kr):

Balanserad vinst/ansamlad förlust från föregående år	4 488 392
Årets resultat	- 1 476 493
	3 011 899

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i utdelning utbetalas	
att i ny räkning balanseras	3 011 899
	3 011 899

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

This document has esignatur Agreement-ID: 8d95516YWhym247658343

20220629181633

Nordlys AB (publ)
Org. nr 556712-8938

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT
RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	Koncernen 2021-01-01 2021-12-31	Koncernen 2020-01-01 2020-12-31	Moderföretaget 2021-01-01 2021-12-31	Moderföretaget 2020-01-01 2020-12-31
			Omräknat		
Nettoomsättning	3	29 668	30 551	715	965
Driftskostnader	4	-2 622	-3 503	–	–
Bruttoresultat		**27 046**	**27 049**	**715**	**965**
Administrationskostnader	5, 6	-3 090	-3 793	-1 427	-2 264
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter	10	11 250	-22 083	–	–
Rörelseresultat		**35 206**	**1 173**	**-712**	**-1 299**
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		481	207	482	191
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-16 369	-15 907	-1 247	-323
Resultat efter finansiella poster		**19 318**	**-14 528**	**-1 477**	**-1 431**
Skatt på årets resultat	8	-1 706	-2 147	–	–
Årets resultat		**17 612**	**-16 675**	**-1 477**	**-1 431**

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Tkr	Not	Koncernen 2021-01-01 2021-12-31	Koncernen 2020-01-01 2020-12-31	Moderföretaget 2021-01-01 2021-12-31	Moderföretaget 2020-01-01 2020-12-31
			Omräknat		
Årets resultat		**17 612**	**-16 675**	**-1 477**	**-1 431**
Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter		3 268	-6 797	–	–
Övrigt totalresultat efter skatt		**3 268**	**-6 797**	**0**	**0**
Årets totalresultat		**20 880**	**-23 472**	**-1 477**	**-1 431**

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym2476583343

BALANSRÄKNING

		Koncernen			Moderföretaget	
Tkr	*Not*	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			*Omräknat*	*Omräknat*		
Anläggningstillgångar						
Materiella anläggningstillgångar						
Förvaltningsfastigheter	10	438 734	419 567	459 078	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 152	2 398	2 796	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		**440 886**	**421 965**	**461 874**	**0**	**0**
Finansiella anläggningstillgångar						
Andelar i koncernföretag	12	–	–	–	55 907	55 907
Fordringar hos koncernföretag	13	–	–	–	21 192	6 370
Andra långfristiga fordringar	15	5 538	5 707	–	–	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 538**	**5 707**	**0**	**77 099**	**62 277**
Summa anläggningstillgångar		**446 424**	**427 672**	**461 874**	**77 099**	**62 277**
Omsättningstillgångar						
Kortfristiga fordringar						
Kundfordringar	16, 24	5 319	927	–	–	–
Övriga fordringar	16, 24	611	372	4 691	39	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	42	41	175	–	–
Summa kortfristiga fordringar		**5 972**	**1 341**	**4 866**	**39**	**21**
Likvida medel/Kassa och bank	18, 24	**1 177**	**328**	**16 233**	**19**	**194**
Summa omsättningstillgångar		**7 149**	**1 669**	**21 099**	**58**	**215**
SUMMA TILLGÅNGAR		**453 573**	**429 341**	**482 973**	**77 157**	**62 492**

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

20220629181164

BALANSRÄKNING

		Koncernen			Moderföretaget	
Tkr	*Not*	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			*Omräknat*	*Omräknat*		
Eget kapital						
					Bundet eget kapital	
Aktiekapital	9	14 556	14 556	14 556	14 556	14 556
Summa		**14 556**	**14 556**	**14 556**	**14 556**	**14 556**
					Fritt eget kapital	
Övrigt tillskjutet kapital		216 062	216 062	216 062	–	–
Överkursfond		–	–	–	147 262	147 262
Reserver		47 860	44 593	51 389	–	–
Balanserat resultat		-176 942	-160 267	-160 881	-142 774	-141 343
Årets resultat		17 612	-16 675	13 454	-1 477	-1 431
Summa		**104 592**	**83 713**	**120 024**	**3 011**	**4 488**
Summa eget kapital		**119 148**	**98 269**	**134 580**	**17 567**	**19 044**
Långfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	19, 24	–	258 466	276 490	–	–
Uppskjutna skatteskulder	14	15 795	14 863	13 452	–	–
Övriga skulder	20	42 350	41 752	41 431	42 350	41 752
Summa långfristiga skulder		**58 145**	**315 081**	**331 373**	**42 350**	**41 752**
Kortfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	19, 24	263 343	10 038	10 434	–	–
Leverantörsskulder	21, 24	277	1 050	106	276	294
Skulder till koncernföretag		–	–	–	14 528	–
Skatteskulder		–	–	1 283	–	–
Övriga skulder	20, 24	7 102	4 641	1 366	770	748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22, 24	5 558	262	3 831	1 666	654
Summa kortfristiga skulder		**276 280**	**15 991**	**17 020**	**17 240**	**1 696**
Totala skulder		**334 425**	**331 072**	**348 393**	**59 590**	**43 448**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**453 573**	**429 341**	**482 973**	**77 157**	**62 492**

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernen	*Not*	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital *
Ingående balans 2020-01-01		**14 556**	**68 800**	**51 389**	**-36 879**	**13 454**	**111 320**
Rättelse av fel, uppskjuten skatteskuld	*2*				23 260		23 260
Rättelse av fel, omklassificering av överkursfond **			147 262		-147 262		–
2020-01-01 (Omräknat)		**14 556**	**216 062**	**51 389**	**-160 881**	**13 454**	**134 581**
Årets resultat (omräknat)	*2*					-16 675	-16 675
Övrigt totalresultat				-6 797			-6 797
Årets totalresultat		**0**	**0**	**-6 797**	**–**	**-16 675**	**-23 472**
Utdelning enligt beslut på årsstämma					-12 840		-12 840
Omföring av föregående års resultat					13 454	-13 454	–
Indragning av aktier		-1 456					-1 456
Fondemission		1 456					1 456
Utgående balans 2020-12-31	*9*	**14 556**	**216 062**	**44 592**	**-160 267**	**-16 675**	**98 269**
Ingående balans 2021-01-01		**14 556**	**216 062**	**44 592**	**-160 267**	**-16 675**	**98 269**
Årets resultat						17 612	17 612
Övrigt totalresultat				3 268			3 268
Årets totalresultat		**0**	**0**	**3 268**	**0**	**17 612**	**20 880**
Omföring av föregående års resultat					-16 675	16 675	–
Utgående balans 2021-12-31	*9*	**14 556**	**216 062**	**47 860**	**-176 942**	**17 612**	**119 149**

* Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.
** En omklassificering har gjorts för överkursfond, flyttad från balanserade vinstmedel till övrigt tillskjutet kapital.

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

20220629181365

Nordlys AB (publ)
Org. nr 556712-8938

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Moderföretaget		**Bundet eget kapital**		**Fritt eget kapital**		
	Not	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2020-01-01		**14 556**	**147 262**	**-145 626**	**17 123**	**33 315**
Utdelning enligt beslut på årsstämma				-12 840		**-12 840**
Omföring av föregående års resultat				17 123	-17 123	0
Indragning av aktier		-1 456				-1 456
Fondemission		1 456				1 456
Årets resultat					-1 431	-1 431
Utgående balans 2020-12-31		**14 556**	**147 262**	**-141 343**	**-1 431**	**19 044**
Omföring av föregående års resultat				-1 431	1 431	–
Årets resultat					-1 477	-1 477
Utgående balans 2021-12-31	*9*	**14 556**	**147 262**	**-142 774**	**-1 477**	**17 567**

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym2476583343

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not	Koncernen 2021-01-01 2021-12-31	Koncernen 2020-01-01 2020-12-31	Moderföretaget 2021-01-01 2021-12-31	Moderföretaget 2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		35 206	1 173	-712	-1 300
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	25	-10 883	21 979	-715	184
Erhållen ränta		–	207	–	7
Betald ränta		-15 048	-15 777	-11	-2
Betald inkomstskatt		-774	-1 361	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		8 501	6 221	-1 438	-1 111
Förändringar av rörelsekapitalet:					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-4 574	-2 395	-18	-1 412
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		6 791	657	1 016	-155
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**10 718**	**4 483**	**-440**	**-2 678**
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning		–	-12 840	–	-12 840
Upptagna lån	35	265	–	265	–
Amortering av lån	35	-10 145	-7 527	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-9 880**	**-20 367**	**265**	**-12 840**
Årets kassaflöde		**838**	**-15 885**	**-175**	**-15 517**
Likvida medel vid årets början		328	16 233	194	15 711
Valutakursdifferens i likvida medel		11	-20	–	–
Likvida medel vid årets slut		**1 177**	**328**	**19**	**194**

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

20220629181165

Noter till koncernredovisningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Verksamhetens karaktär

Nordlys ABs och dess dotterföretags (Koncernens) huvudsakliga verksamhet innefattar förvaltning av fastigheter i Finland.

De viktigaste redovisnings- och värderingspriniperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under *Moderföretaget* nedan.

Allmän information och överensstämmelse med IFRSs

Nordlys AB, Koncernens moderföretag, är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Sverige.

Nordlys redovisar enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) så som de antagits av EU.

Koncernens finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner och International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de har antagits av EU. De finansiella rapporterna har upprättats under förutsättning att Koncernen bedriver sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden och tillgångar och skulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde förutom förvaltningsfastigheter som är till verkligt värde.

Koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2021 (inklusive jämförelsetal) godkändes för utfärdande av styrelsen den 18 maj 2022 (se not 37).

Nya och uppdaterade standards och tolkningar

Nya och ändrade standarder och tolkningar som har trätt i kraft

Från och med 1 januari 2021 har det införts ändringar i ett antal standarder till följd av den pågående referensräntereformen. Koncernen använder sig av referensräntor i form av CIBOR och EURIBOR, vilka i nuläget inte bedöms omfattas av reformerna, varför ingen väsentlig påverkan anses förekomma på de finansiella rapporterna ske till följd av denna ändring. Koncernen kommer framgent att följa utvecklingen och löpande bedöma om det kommer att förekomma effekter i framtiden att beakta.

Standarder, ändringar och tolkningar rörande befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och inte tillämpas i förtid av koncernen

Ett antal nya och ändrade standarder och tolkningar har publicerats av IASB men har ännu inte trätt i kraft. Ingen av de nya eller ändrade standarderna eller tolkningarna har förtidstillämpats av koncernen. Nedan beskrivs de nya och ändrade standarder som skulle kunna påverka koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. Övriga nya eller ändrade standarder eller tolkningar som IASB har publicerat förväntas inte ha någon påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (klassificering av skuld)

I januari 2020 publicerade IASB ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga. Syftet med ändringarna är att förtydliga:
- vad som avses med en rättighet att senarelägga skuldens reglering,
- att denna rättighet måste föreligga vid rapportperiodens slut,
- att klassificeringen inte påverkas av sannolikheten att ett företag nyttjar en rättighet att senarelägga skuldens reglering, och
- när villkoren för ett konvertibelt skuldinstrument inte påverkar klassificeringen pga. inbäddade derivat.

Ändringarna ska enligt IASB tillämpas retroaktivt för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare, förutsatt att EU godkänner ändringarna.

Ytterligare förslag till ändringar i IAS 1 publicerades av IASB den 19 november 2021 via ED/2021/9: Non-current Liabilities with Covenants - Proposed amendments to IAS 1. Ändringarna förtydligar bland annat att det är förhållandena på balansdagen som ligger till grund för att bestämma hur en skuld ska klassificeras och att ledningens förväntningar avseende huruvida lånevillkor kommer, eller inte kommer, att brytas i framtiden inte är relevanta för klassificeringen.

Utöver förslag till ytterligare förändringar i IAS 1 föreslog IASB även att skjuta på ikraftträdandet av ändringarna till minst 1 januari 2024. EU förväntas godkänna ovanstående ändringar innan 2023.

Koncernen bedömer att ändringarna inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter. Koncernen kommer dock löpande beakta och utvärdera ändringarna vid tecknande av nya kreditavtal.

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (Upplysningar om redovisningsprinciper)
Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysningar för betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav för väsentliga redovisningsprinciper. Samtidigt uppdateras IASB:s *Practice Statement 2 Making Materiality Judgements* med vägledning och exempel som är avsedda att illustrera tillämpningen av väsentlighetskriteriet på upplysningar om redovisningsprinciper. Syftet med ändringarna är att åstadkomma en mer effektiv kommunikation i finansiella rapporter. Genom att fokusera på väsentliga redovisningsprinciper förväntas nyttan av upplysningar om redovisningsprinciper öka och mängden standardiserad information som inte är till nytta för användarna reduceras. Ändringarna ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare.

Koncernen kommer att påbörja en kartläggning av ändringarna utifrån koncernens förutsättningar och nuvarande rutiner för upplysningar om redovisningsprinciper, för att kunna bedöma huruvida ändringarna kan komma att få någon effekt på de redovisningsprinciper som presenteras för koncernen eller moderbolaget.

Betydande redovisningsprinciper

Övergripande överväganden

Koncernens finansiella rapporter har upprättats genom tillämpning av periodiseringsprincipen och utifrån anskaffningsvärden, med undantag för fastigheter, investeringar och derivatinstrument som omvärderas. Monetära belopp uttrycks i Sveriges valuta (SEK) och avrundas till närmaste tusental.

När moderbolaget tillämpar andra redovisnings- och värderingsprinciper så framgår detta av Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper nedan.

Grund för konsolidering

I koncernredovisningen konsolideras Moderbolagets och dotterföretagens verksamheter fram till och med den 31 december 2021. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december.

Alla koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras vid konsolidering, inklusive orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag. I de fall orealiserade förluster på koncerninterna försäljningar av tillgångar återförs vid konsolidering, prövas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv. Belopp som redovisas i de finansiella rapporterna för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och presentationsvaluta

Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är moderföretagets redovisningsvaluta och koncernens presentationsvaluta.

Transaktioner och balansposter i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan för respektive koncernföretag, utifrån de rådande valutakurserna på transaktionsdagen (avistakurs). Vinster och förluster i utländsk valuta till följd av reglering av sådana transaktioner och till följd av omvärdering av monetära poster till balansdagskursen redovisas i resultatet.

Icke-monetära poster omräknas inte på balansdagen utan värderas till historiskt anskaffningsvärde (omräknat till transaktionsdagens kurs), förutom icke-monetära poster värderade till verkligt värde som omräknas till valutakursen per den dagen då det verkliga värdet fastställdes.

Utlandsverksamheter

I koncernredovisningen räknas alla tillgångar, skulder och transaktioner i koncernföretag som har en annan funktionell valuta än SEK (Koncernens rapporteringsvaluta) om till SEK vid konsolideringen. Koncernföretagens funktionella valuta har varit oförändrad under rapportperioden.

Vid konsolideringen har tillgångar och skulder räknats om till balansdagskursen per balansdagen. Justeringar av verkligt värde som uppstår vid förvärv av en utlandsverksamhet har redovisats som tillgångar och skulder i utlandsverksamheten och omräknats till SEK till balansdagskursen. Intäkter och kostnader har omräknats till SEK enligt en genomsnittlig kurs under rapportperioden. Valutakursdifferenser bokförs direkt mot övrigt totalresultat och redovisas i valutaomräkningsreserven i eget kapital. Vid avyttring av en utlandsverksamhet omklassificeras de hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna som är redovisade i eget kapital till resultatet och redovisas som del av vinsten eller förlusten vid avyttringen.

Intäkter

Hyresintäkter

Koncernens intäkter avser huvudsakligen hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna.

Hyresintäkterna redovisas linjärt över hyresperioden och värderas till det verkliga värdet av de ekonomiska fördelar som koncernen erhåller eller kommer att erhålla för uthyrning av bostäder och lokaler, efter avdrag för eventuella hyresrabatter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I hyresintäkter ingår fakturerade tillägg såsom till exempel el, värme och fastighetsskatt. I de fall hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över kontraktets löptid såvida hyresreduktionen inte beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs omgående om inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

20220629181167

Räntor och utdelningar
Ränteintäkter och räntekostnader periodiseras med hjälp av effektivräntemetoden. Utdelningar redovisas vid den tidpunkt när rätten att erhålla betalning är fastställd.

Rörelsekostnader
Rörelsekostnader redovisas i resultatet när tjänsten utnyttjas eller när händelsen inträffar.

Materiella anläggningstillgångar
Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter eller för värdestegring, eller för båda. Dessa fastigheter redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Verkligt värde baseras på extern värdering för varje enskild fastighet.

Förvaltningsfastigheter omvärderas årligen och ingår i rapport över finansiell ställning till sitt verkliga värde. De vinster och förluster som uppstår vid omvärderingen redovisas i resultaträkningen.

Bolaget har inga rörelsefastigheter.

Inventarier, verktyg och installationer
Inventarier, verktyg och installationer redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnad inklusive direkta utgifter för att få tillgången på plats och i det skick som är nödvändigt för att den ska kunna användas enligt koncernledningens intentioner. Därefter värderas de till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

Avskrivning av inventarier, verktyg och installationer görs linjärt av anskaffningsvärdet minskat med beräknat restvärde. Följande nyttjandeperioder tillämpas:
* Inventarier, verktyg och installationer: 4–20 år

Väsentliga uppskattningar av restvärden och uppskattningar av nyttjandeperioder uppdateras vid behov, dock minst en gång per år.

Vinster eller förluster som uppstår vid avyttring av materiella anläggningstillgångar fastställs som skillnaden mellan vad som erhållits och det redovisade värdet för tillgångarna och redovisas i resultaträkningen i posterna "Övriga rörelseintäkter" eller "Övriga rörelsekostnader".

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar
Vid nedskrivningsprövning grupperas tillgångarna i så små kassagenererade enheter som möjligt (KGE). En kassagenererande enhet är en tillgångsgrupp som ger upphov till inbetalningar som i allt väsentligt är oberoende av andra tillgångar. Följden blir att nedskrivningsbehov prövas på nivån kassagenererande enhet. Kassagenererande enheters nedskrivningsbehov prövas alltid när händelser eller ändrade omständigheter tyder på att det redovisade värdet inte kan återvinnas.

En nedskrivning redovisas för det belopp med vilket tillgångens (eller den kassagenererande enhetens) redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde, som är det högre av verkligt värde minskat med kostnad för avyttring och nyttjandevärde.

En ny bedömning av alla tillgångar görs för indikation på att en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad. En nedskrivning återförs om tillgången eller den kassagenererande enhetens återvinningsbara värde överstiger det redovisade värdet

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter avseende förvaltningsfastigheter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Leasade tillgångar
Koncernen som leasetagare
Koncernen har inga väsentliga leasingavtal i egenskap av leasetagare. För eventuella korttidsleaseavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde har koncernen valt att utnyttja den praktiska lösningen som återfinns i IFRS 16. I stället för att redovisa en nyttjanderätt och en leasingskuld kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden.

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

Finansiella instrument

Redovisning och värdering vid första redovisningstillfället

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när Koncernen blir avtalspart i fråga om det finansiella instrumentets avtalade villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna avseende finansiella tillgången upphör, eller när den finansiella tillgången och samtliga betydande risker och fördelar överförs. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när den utsläcks, d.v.s när den fullgörs, annulleras eller upphör.

Alla finansiella tillgångar värderas initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader.
Finansiella tillgångar klassificeras i följande kategorier:
* Upplupet anskaffningsvärde,
* Verkligt värde via resultatet, eller
* Verkligt värde via övrigt totalresultat

Klassificeringen bestäms både av:
* företagets affärsmodell för förvaltningen av den finansiella tillgången, och
* egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången.

Under de perioder som ingår i den finansiella rapporten har bolaget inga finansiella tillgångar kategoriserade som värderade till verkligt värde via resultatet eller till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Alla intäkter och kostnader avseende finansiella tillgångar som redovisas i resultaträkningen redovisas inom finansiella kostnader, finansiella intäkter eller andra finansiella poster. Det gäller med undantag för nedskrivning av kundfordringar som presenteras inom administrationskostnader.

Efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om tillgångarna uppfyller följande villkor och inte redovisas till verkligt värde via resultatet:
* de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga
* avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet

Efter första redovisningstillfället värderas dessa till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Diskontering utelämnas om effekten av diskontering är oväsentlig. Koncernens likvida medel, kundfordringar och de flesta övriga fordringar hör till denna kategori av finansiella instrument.

Nedskrivning av fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid nedskrivning av kundfordringar och redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid. Det är här de förväntade bristerna i avtalsenliga kassaflöden finns med tanke på risken för utebliven betalning vid något tillfälle under det finansiella instrumentets livstid. Vid beräkningen använder koncernen sin historiska erfarenhet, externa indikatorer och framåtblickande information för att beräkna de förväntade kreditförlusterna med hjälp av en reserveringsmatris. Koncernen bedömer nedskrivning av kundfordringar kollektivt där fordringarna grupperats utifrån antal förfallna dagar eftersom de har gemensamma kreditriskegenskaper.

Nedskrivningsprövning av övriga finansiella tillgångar använder framåtriktad infromation för att redovisa förväntade kreditförluster. Koncernen betraktar mer omfattande information vid bedömningen av kreditrisk och värderingen av förväntade kreditförluster inkulderande tidigare händelser, nuvarande förhållanden samt rimliga och underbyggda prognoser som påverkar den förväntade möjligheten att erhålla framtida kassaflöden från tillgången. Vid tillämplingen av ett mer framåtblickande synsätt görs en skillnad mellan:
- Finansiella instrument som inte har försämrats avsevärt i kreditkvalitet sedan det första redovisningstillfället eller som har låg kreditrisk (Steg 1).
- Finansiella instrument som har försämrats avsevärt i kreditkvalitet sedan det första redovisningstillfället eller vars kredirisk inte är låg. (steg 2).
- Finansiella tillgångar där företaget per balansdagen har objektiva bevis på en värdenedgång (på att en kreditförlusthändelse skett) (Steg 3).

För den första kategorin (steg 1) redovisas 12-månaders förväntade kreditförluster medan det för den andra kategorin (steg 2) redovisss förväntade kreditförluster för den återstående löptiden. Värderingen av de förväntade kreditförlusterna görs utifrån ett sannolikhetsvägt belopp av uppskattade kreditförluster över det finansiella instrumentets förväntade livslängd. Det är företagets bedömning att kreditrisken är av ringa omfattning varför ingen kreditreserv är beaktad.

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

20220629183168

Klassificering och efterföljande värdering av finansiella skulder
Koncernens finansiella skulder innefattar lån, leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella skulder värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden.

Alla ränterelaterade avgifter som redovisas i resultatet ingår i posterna "Övriga räntekostnader och liknande resultatposter" eller "Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter".

Skuld till kreditinstitut
Skulden säkras av förvaltningsfastigheter som ägs av Koncernen, se not 10 och 23. Aktuella räntesatser är Euribor 3M + 5 %, se not 19. Skulden värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Inkomstskatter
Skattekostnaden som redovisas i resultatet består av summan av den uppskjutna skatt och aktuella skatt som inte redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Beräkning av aktuell skatt bygger på skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade vid rapportperiodens slut. Uppskjuten inkomstskatt beräknas enligt balansräkningsmetoden.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att det underliggande skattemässiga underskottet eller de avdragsgilla temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Detta bedöms utifrån koncernens prognos om framtida rörelseresultat, justerat för betydande ej skattepliktiga intäkter och kostnader samt specifika begränsningar vid utnyttjandet av outnyttjade skattemässiga förluster eller krediter.

Likvida medel
Likvida medel består av kontanter och disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Eget kapital, reserver och utdelningar
Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier.

Överkurs innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras av från överkursen, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter. I koncernen ingår detta i övrigt tillskjutet kapital. Inom övrigt tillskjutet kapital ingår även aktieägartillskott.

Andra delar i eget kapital inkluderar följande:

Reserver innehåller omräkningsdifferenser från omräkning av finanslella rapporter för Koncernens utlandsverksamheter till SEK

Balanserade vinstmedel innefattar alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder.

Alla transaktioner med moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital.

Utdelningar som ska betalas till aktieägare ingår i posten "Övriga skulder" när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen har upprättats i enligthet med den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Betydande bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper
När finansiella rapporter upprättas gör koncernledningen ett antal bedömningar, beräkningar och antaganden om redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Följande är betydande bedömningar som koncernledningen gör vid tillämpning av de av Koncernens redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter
En väsentlig post i bokslutet som påverkas av bedömningar och uppskattningar är värderingen av koncernens fastigheter till verkligt värde. Vid värdering av verkliga värden på förvaltningsfastigheter har externa värderingar verifierat värdena. Värdering har utförts av oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som Nordlys förvaltningsfastigheter har.

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Moderföretaget upprättar sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderföretagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras jämfört med redovisning enligt IFRS. Följande skillnader finns mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper: Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Moderföretaget redovisar aktieägartillskott direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Moderföretaget tillämpar inte IFRS 9 utan samtliga finansiella tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde. Moderföretaget har endast intäkter i form av Managment fee och redovisar intäkterna enligt IFRS 15. Moderföretaget följer Årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställning för eget kapital.

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

Noter till resultaträkning

Not 2 Rättelse av fel

I samband med avstämning av uppskjuten skatt vid årsbokslut 2021 upptäcktes att uppskjuten skatteskuld historiskt varit övervärderad. En uppdaterad beräkning har gjorts, vilket visar på att uppskjuten skatteskuld uppgår till 13 452 tkr per 2019-12-31 och 14 863 tkr per 2020-12-31. Därmed har en rättelse av fel gjorts, vars effekt på eget kapital presenteras i tabellen nedanför.

Effekt på eget kapital (ökning/minskning av eget kapital)

	Koncernen		
	Periodens förändring	**2020-01-01**	**2020-12-31**
Uppskjuten skatt	3 088	-23 260	-20 172
Effekt på totala skulder	**3 088**	**-23 260**	**-20 172**
Balanserat resultat	–	23 260	23 260
Reserver	658	–	658
Årets resultat	-3 746	–	-3 746
Effekt på eget kapital	**-3 088**	**23 260**	**20 172**

Effekt på årets totalresultat

	Koncernen
	2020
Skatt på årets resultat	-3 746
Omräkningsdifferens	658
Effekt på årets totalresultat	**-3 088**

Rättelsen innebär att uppskjuten skatt per 2020-01-01 är 23 260 tkr lägre än vad som presenterats i årsredovisningen 2020 per 2019-12-31. Rättelsen innebär även att uppskjuten skatteskuld per 2020-12-31 är 20 172 tkr lägre än vad som presenterats i årsredovisningen 2020 per 2020-12-31.

Not 3 Nettoomsättning

Verksamheten består av uthyrning av koncernens fastighet som finns i Åbo i Finland. Under 2021 härrörde 90 % (90 %) av koncernens intäkter från en enskild kund i Finland. Det finns inga andra kunder som överstiger 10 % av intäkterna. Moderbolagets intäkt utgörs av Management fee till dotterbolaget.

Not 4 Driftskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Taxebundna driftskostnader	-288	-303	–	–
Reparation och underhåll	-8	-8	–	–
Fastighetsskatt	-1 891	-1 724	–	–
Fastighetsförvaltning	-435	-1 467	–	–
Summa	-2 622	-3 503	0	0

Not 5 Administrationskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Avskrivningar	-289	-315	–	–
Köpta tjänster	-1 846	-2 265	-488	-1 067
Styrelsearvode	-928	-942	-928	-942
Övriga kostnader	-27	-271	-11	-255
Summa	-3 090	-3 793	-1 427	-2 264

20220629183169
This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

På årsstämman i april 2022 beslutades att ersättning skulle uppgå till 375 TDKK (375) till styrelseordföranden och 150 TDKK (150) till respektive styrelseledamot. Resultatförda arvoden för 2021 uppgår till 928 TSEK (942).

Bolagets VD, Thue Stagsted, är innehavare till bolaget Stagsted Properties. Under 2021 har Stagsted Properties fakturerat Nordlys-koncernen för managementtjänster uppgående till ett belopp om 921 tkr (886).

Utöver styrelsearvode har inga andra ersättningar, förmåner eller pensionskostnader utgått till ledande befattningshavare.

Specifikation av utbetalt styrelsearvode:	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Jens Helmburger	-514	-520	-514	-520
Ib Henrik Rönje	-207	-211	-207	-211
Michael Eide	-207	-211	-207	-211
	-928	-942	-928	-942

Not 6 Ersättningar till revisor

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
KPMG				
-revisionsuppdrag	-251	-237	-165	-148
-revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	–	–	–
-skatterådgivning	–	–	–	–
-övriga tjänster	–	–	–	–
Summa	-251	-237	-165	-148

Ovan redovisas arvoden och ersättningar till revisorer som kostnadsförts under året. Ersättning för konsultationer redovisas i de fall samma revisionsbyrå innehar revisionsuppdraget i det enskilda bolaget. Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga tjänster är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader kreditinstitut	-15 029	-15 548	–	–
Räntekostnader efterställt lån aktieägare	-323	-321	-323	-321
Övriga räntekostnader	-19	-36	-11	-2
Valutakursförluster	-998	-2	-913	–
Summa	-16 369	-15 907	-1 247	-323

Samtliga räntekostnader hänför sig till instrument som är värderade till upplupet anskaffningsvärde.

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

alt

20220629183170

Not 8 Skatt på årets resultat

De viktigaste komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats på 20,6 % (2020: 21,4 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	19 318	-14 528	-1 477	-1 431
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4%)	-3 980	3 109	304	306
Justering för skillnader i skattesats i utlandet	88	-58	–	–
Skattefria intäkter	–	–	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	-17	-70	–	-55
Underskottsavdrag som ej redovisas som tillgång	-304	-252	-304	-252
Utnyttjande av underskott från tidigare år, ej redovisad som tillgång	189	–	–	–
Värdenedgångar som ej givit upphov till uppskjuten skatt	2 318	-4 726		
Övrigt	–	-150	–	–
Redovisad skatt i resultaträkningen	-1 706	-2 147	0	0
Skattekostnaden består av följande komponenter:				
Aktuell skatt				
På årets resultat	-1 059	–	–	–
Justering av tidigare år skatt	–	-27	–	–
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt				
Förändring av temporära skillnader	-647	-2 008	–	–
Effekt av ändrad skattesats	–	-112	–	–
Redovisad skatt i resultaträkningen	-1 706	-2 147	0	0

Skattemässiga underskott hänförliga till verksamheten i Sverige uppgår till 33 937 tkr (32 460). De skattemässiga underskottsavdragen redovisas ej i balansräkningen eftersom man inte förväntas gå med vinst i tillräcklig omfattning de närmsta åren. Skattesatsen sänktes till 20,6 % för räkenskapsår som började 1 januari 2021 eller senare. Underskottsavdragen har ingen förfallotid.

Not 9 Eget kapital, samt vinstdisposition

Aktiekapitalets förändring sedan bolaget bildades

Händelse	Datum	Förändring av aktie-kapital, kr	Totalt aktie-kapital, kr	Förändring av aktier	Totalt antal aktier	Varav stamaktier*
Bolaget bildas	2006-10-13	100 000	100 000	1 000	1 000	1 000
Nyemission	2007-05-29	900 000	900 000	9 000	10 000	9 000
Nyemission	2007-10-04	3 000 000	4 000 000	30 000	40 000	30 000
Nyemission	2014-09-24	9 100 000	13 100 000	91 000	131 000	–
Nyemission, kvittning	2014-11-26	1 455 600	14 555 600	14 556	145 556	–
Indragning av aktier	2020-08-19	-1 455 600	13 100 000	-14 556	131 000	–
Fondemission	2020-08-20	1 455 600	14 555 600	–	131 000	–

* Vid nyemissionen 2014-09-24 utgavs 91 000 Pref aktier och vid kvittning 2014-11-26 14 556 Pref II aktier.

Totalt antal aktier är 131 000 st, varav stamaktier 40 000 st och preferensaktier 91 000 st. Kvotvärdet per aktie är 111,11 kr (111,11; 100). Enligt bolagsordningen kan aktiekapitalet vara som högst 20 000 tkr fördelat på 200 000 aktier. Preferensaktier har likvidationspreferens. Upplöses bolaget ska bolagets tillgångar fördelas enligt följande; (I) Preferensaktier skall erhålla ett belopp motsvarande genomsnittet av de belopp som vid utgivandet totalt betalats in, inklusive överkurs, för samtliga utgivna preferensaktier uppräknat med ett belopp om 15 % årligen efter utgivandet av den första Preferensaktien. (II) Återstående tillgångar ska fördelas lika mellan Stamaktier och Preferensaktier.

Reserver

Reserver består i sin helhet av omräkningsdifferenser

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym2476583343

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital består av överkursfond och aktieägartillskott

Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	**Moderföretaget**	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Balanserad vinst/ansamlad förlust	-142 774	-141 343
Överkursfond	147 262	147 262
Årets resultat	-1 476	-1 431
	3 012	**4 488**
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:		
Till aktieägare utdelas (0 kr per aktie)	–	–
I ny räkning överföres	3 012	4 488
	3 012	**4 488**

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna innefattar fastigheter i Finland som innehas för att generera intäkter i form av hyror och för värdestegring.

Ändringar i redovisade värden i rapporten över finansiell ställning kan sammanfattas enligt följande:

2021-12-31	**Koncernen**
Verkligt värde vid årets början	419 567
Förändring verkligt värde	11 250
Valutakursdifferens	7 917
Verkligt värde vid årets slut	438 734
Taxeringsvärden	
Byggnader	141 729
Mark	23 998
Summa	165 727

2020-12-31	**Koncernen**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	459 078
Tillkommande utgifter	–
Förändring verkligt värde	-22 083
Valutakursdifferens	-17 428
Redovisat värde	419 567
Taxeringsvärden	
Byggnader	141 543
Mark	23 554
Summa	165 097

2020-01-01	**Koncernen**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	444 920
Tillkommande utgifter	271
Förändring verkligt värde	7 034
Valutakursdifferens	6 853
Redovisat värde	459 078
Taxeringsvärden	
Byggnader	148 755
Mark	22 073
Summa	170 828

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

20220529181711

Redovisat värde är samma som verkligt värde. Verkligt värde har fastställts genom att fastigheterna per bokslutsdatum har värderats av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuell kunskap i värdering av fastigheter av denna typ och med de lägen som är aktuella, se not 33.

Förvaltningsfastigheter värderade till 438 734 tkr (419 567; 459 078) är ställda som säkerhet för lån till finansiering av förvaltningsfastigheter, se not 19.

Fastigheterna hyrs ut enligt operationella leasingavtal. Hyresintäkterna uppgick till 29 753 tkr (24 355). Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter uppgår till 5 712 tkr (3 503 tkr).

De operationella leasingavtalen har olika löptid och förfaller enligt nedan.

	Minimileaseavgifter					
	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	Efter 5 år	Summa
2021-12-31	29 448	29 889	30 338	30 793	320 834	441 302
	Inom 1 år	**1-2 år**	**2-3 år**	**3-4 år**	**Efter 5 år**	**Summa**
2020-12-31	28 115	28 396	28 680	28 967	318 636	432 794
	Inom 1 år	**1-2 år**	**2-3 år**	**3-4 år**	**Efter 5 år**	**Summa**
2020-01-01	28 254	29 819	30 362	30 904	333 875	453 214

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Förändringar i redovisade värden avseende inventarier, verktyg och installationer är:

	Koncernen		
	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 419	10 830	8 148
Inköp	–	–	2 594
Valutakursdifferenser	197	-411	87
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 616	10 419	10 829
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 021	-8 034	-7 583
Valutakursdifferenser	-154	325	-112
Årets avskrivningar	-289	-312	-339
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 464	-8 021	-8 034
Redovisat värde	2 152	2 398	2 795

Det finns inga väsentliga avtalsenliga åtaganden att förvärva fastigheter, maskiner och inventarier per 31 december 2021 (0; 0).

Not 12 Andelar i koncernföretag

Koncernens sammansättning

I koncernen ingår följande innehav i dotterföretag:

Namn/org nr/säte	Antal andelar	Andel % 2021	Andel % 2020
Dotterbolag:			
Ausade Holding Oy, 2071868-5, Helsingfors	1 000	100	100
Dotterdotterbolag:			
Turku Ausade Hotelll Oy, 2071867-7, Helsingfors	1 000	100	100

Förändring under året:

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 907	55 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**55 907**	**55 907**
Redovisat värde	**55 907**	**55 907**

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 370	770
Erhållna betalningar	–	–
Tillkommande	791	5 600
Årets valutakurs-/omräkningsdifferenser	405	–
Omklassifcering till skuld	13 625	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**21 191**	**6 370**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	–	–
Återföring av nedskrivningar	–	–
Årets nedskrivningar	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Redovisat värde	21 191	6 370

Not 14 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag summeras enligt följande:

Koncernen 2021-12-31

Förändring under året:	2021-01-01	Redovisat i övrigt totalresultat	Redovisat i resultaträkningen	Omräknings differenser	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	-13 668	–	-701	-263	-14 632
Hyresanstånd	-1 195	–	54	-22	-1 163
Redovisat värde	-14 863	–	-647	-285	-15 795

Koncernen 2020-12-31

Förändring under året:	2020-01-01 (omräknat)	Redovisat i övrigt totalresultat	Redovisat i resultaträkningen	Omräknings differenser	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	-13 452	–	-760	544	-13 668
Hyresanstånd	–	–	-1 248	53	-1 195
Redovisat värde	-13 452	–	-2 008	597	-14 863

I samband med avstämning av uppskjuten skatt vid årsbokslut 2021 upptäcktes att uppskjuten skatteskuld historiskt varit övervärderad. En uppdaterad beräkning har gjorts, vilken visar på att uppskjuten skatteskuld uppgår till 13 452 tkr per 2019-12-31. En rättelse av fel har gjorts vilken innebär att uppskjuten skatteskuld per 2020-01-01 är 23 260 tkr lägre än vad som presenterats i årsredovisningen 2020 per 2019-12-31. För vidare information se not 2.

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen			Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 707	–	–	–	–
Nya fordringar	–	5 707	–	–	–
Betalningar/amorteringar	-169	–	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 538	5 707	–	–	–
Ingående ackumulerade nedskrivningar	–	–	–		–
Återförda nedskrivningar					
Årets nedskrivningar	–	–	–		–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0	0
Redovisat värde	5 538	5 707	0	0	0

This document has esignatur Agreement-ID: 8d95516YWhym247658343

20220629181772

Not 16 Kundfordringar och andra fordringar

Kundfordringar och andra fordringar består av följande:

	Koncernen			Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar brutto	5 319	927	–	–	–
Reservering för kundförluster	–	–	–	–	–
Kundfordringar	5 319	927	0	0	0
Övriga fordringar	611	372	4 691	39	21
Upplupna intäkter	42	41	–	–	–
Finansiella tillgångar	5 972	1 340	4 691	39	21
Förutbetalda kostnader	–	–	175	–	–
Icke-finansiella tillgångar	0	0	175	0	0
Totalt	5 972	1 340	4 866	39	21

Alla koncernens kundfordringar och övriga fordringar har granskats för indikationer på nedskrivningsbehov. Vid bedömningen av de förväntade kreditförlusterna gör koncernen en uppföljning av konstaterade kundförluster under de senaste två räkenskapsåren. Enligt den senaste uppföljningen uppgick de konstaterade kundförlusterna till tkr 0. Vid en individuell bedömning har inga andra omständigheter framkommit som är en indikation på att full betalning inte kommer att erhållas. Per 2021-12-31 finns inte några förfallna kundfordringar. Bankgaranti är erhållen från en av koncernens väsentligaste hyresgäster och är en integral del i bedömningen av kreditrisken. Bankgarantin täcker 12 månadshyror. Då bedömningen på den förväntade kreditförlusten anses vara ej väsentlig har ingen reservering för kundförluster bokats.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen			Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	42	41	–	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	–	–	175	–	–
Redovisat värde	42	41	175	0	0

Not 18 Likvida medel

Likvida medel innefattar följande:

	Koncernen			Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel hos bank och i kassa:					
- SEK	19	194	15 711	19	195
- EUR	1 156	134	522	0	0
Redovisat värde	1 175	328	16 233	19	195

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen			Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	–	258 466	276 490	–	
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	263 343	10 038	10 434	–	
Redovisat värde	263 343	268 504	286 924	0	0

	Koncernen			Moderföretaget	
Skulder till kreditinstitut förfaller enligt nedan:	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01	2021-12-31	2020-12-31
Inom 1 år	263 343	10 038	10 434	–	–
Inom 1-2 år	–	258 466	20 868	–	–
Inom 2-3 år	–	–	255 622	–	–
Redovisat värde	263 343	268 504	286 924	0	0

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

Ett lån hos Collector Bank har under 2017 tagits upp i Turku Ausade Hotelli Oy om 25 MEUR. Under 2019 utökades lånet och per den 31 december 2021 uppgår lånet till 25,75 MEUR med en ränta uppgående till Euribor + 5 %. Lånet löper till slutet av juli 2022. Förhandling pågår med nuvarande långivare om en förlängning och styrelsens uppfattning är att finansieringen kommer förlängas. Lånet är huvudsakligen kopplat till koncernens fastighetsbestånd. Skulden är säkerställd genom pantbrev i fastigheter, se not 24.

I låneavtalet finns avtalade åtaganden, "covenants", vilka är ICR (Interest Coverage Ratio) och LTV (Loan to Value) vilka testas med i avtalet utsatt periodicitet. På grund av den pågående pandemin har hyresgäster inte haft möjlighet att betala sina fulla hyror, vilket i sin tur inneburit att koncernen haft svårt att betala räntor och amortering i utsatt tid. Med anledning av oförmågan att betala förfallna räntor och amorteringar har Collector Bank AB under året beviljat amorteringsfrihet under ett kvartal. Per den 2021-12-31 är samtliga räntor betalda, men det sista kvartalets amortering kvarstår. Under året har också moderföretagets aktieägare lånat in ytterligare kapital för att säkerställa att alla räntebelopp betalas.

Not 20 Övriga skulder

Övriga skulder består av följande:

	Koncernen			Moderföretaget	
Övriga långfristiga skulder	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2020-01-01**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Efterställda lån från ägarna	42 350	41 752	41 431	42 350	41 752
Redovisat värde	42 350	41 752	41 431	42 350	41 752
Övriga kortfristiga skulder					
Aktieägarlån	5 986	–	–	–	–
Övrigt	1 116	4 641	1 366	770	748
Redovisat värde	7 102	4 641	1 366	770	748

Efterställda lån från ägarna löper med CIBOR 3M + 1,75%. De efterställda lånen står efter banken i förmånsrättsordning.

Not 21 Leverantörsskulder

	Koncernen			Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2020-01-01**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Leverantörsskulder	277	1 050	106	276	294
Redovisat värde	277	1 050	106	276	294

De redovisade värdena för leverantörsskulder anses vara en rimlig approximation av verkligt värde.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen			Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2020-01-01**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Förutbetalda service intäkter	1 341			1 341	
Upplupna personalkostnader	–	–	3 088	–	–
Upplupna räntekostnader	3 136	–	–		–
Övriga upplupna kostnader	1 081	262	743	325	654
Redovisat värde	5 558	262	3 831	1 666	654

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen			Moderföretaget	
Ställda säkerheter	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2020-01-01**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
För egna avsättningar och skulder:					
Skulder till kreditinstitut					
Fastighetsinteckningar	438 734	419 567	459 078	–	–
Aktier i dotterbolag	99 226	54 227	94 647	55 907	55 907
	537 960	473 794	553 725	55 907	55 907
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

20220629181733

Not 24 Finansiella tillgångar och skulder

Kategorier av finansiella tillgångar och skulder koncernen

Principerna beskriver respektive kategori av finansiella tillgångar och skulder samt tillhörande redovisnings- och värderingsprinciper. De redovisade värdena för finansiella tillgångar och skulder per kategori är enligt följande:

2021-12-31	Upplupet anskaffnings-	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	5 319	5 319	5 319
Övriga fordringar	611	611	611
Likvida medel	1 177	1 177	1 177
	7 107	7 107	7 107

2021-12-31	Övriga skulder (upplupet anskaffnings- värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut - långfristiga	–	–	–
Övriga skulder - långfristiga	42 350	42 350	42 350
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga	263 343	263 343	263 343
Leverantörsskulder	277	277	277
Övriga skulder - kortfristiga	7 102	7 102	7 102
Upplupna kostnader	5 557	5 557	5 557
	318 629	318 629	318 629

Klassificeringen av finansiella instrument under föregående period är i enlighet med IFRS 9 enligt följande:

2020-12-31	Upplupet anskaffnings- värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	927	927	927
Övriga fordringar	372	372	372
Likvida medel	328	328	328
	1 627	1 627	1 627

2020-12-31	Skulder till upplupet anskaffnings- värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut - långfristiga	258 466	258 466	258 466
Övriga skulder - långfristiga	41 752	41 752	41 752
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga	10 038	10 038	10 038
Leverantörsskulder	1 050	1 050	1 050
Övriga skulder - kortfristiga	4 641	4 641	4 641
Upplupna kostnader	262	262	262
	316 209	316 209	316 209

Klassificeringen av finansiella instrument per föregående perlods ingående balans är i enlighet med IFRS 9 enligt följande:

2020-01-01	Upplupet anskaffnings- värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	–	–	–
Övriga fordringar	4 691	4 691	4 691
Likvida medel	16 233	16 233	16 233
	20 924	20 924	20 924

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

2020-01-01	Skulder till upplupet anskaffnings-värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut - långfristiga	276 490	276 490	276 490
Övriga skulder - långfristiga	41 431	10 434	10 434
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga	10 434	10 434	10 434
Leverantörsskulder	106	106	106
Övriga skulder - kortfristiga	1 366	1 366	1 366
Upplupna kostnader	3 831	3 831	3 831
	333 658	302 661	302 661

Övriga skulder - långfristiga, avser i sin helhet efterställda lån till ägarna.

Skulden till kreditinstitut säkras av förvaltningsfastigheter som ägs av Koncernen, se not 9 och 22.

Upplysning om verkligt värde

Skulder till kreditinstitut
Ingen beräkning av det verkliga värdet har utförts då det redovisade värdet av skulder till kreditinstut bedöms vara en god approximation av det verkliga värdet. Det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan är rörlig och motsvarar aktuell marknadsränta.

Övriga finansiella instrument
För följande kortfristiga tillgångar och skulder anses det redovisade värdet vara en god approximation av verkliga värdet:

- kundfordringar och andra fordringar
- likvida medel
- leverantörsskulder och andra skulder

Koncernen har inga finansiella instrument som omfattas av avtal om kvittning.

Not 25 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Följande icke kassapåverkande justeringar och justeringar för förändringar i rörelsekapital har gjorts i resultat före skatt för att komma fram till kassaflödet från den löpande verksamheten:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Av- och nedskrivningar på icke-finansiella poster	289	315	–	–
Förändring av verkligt värde på förvaltningsfastigheter	-11 250	22 083	–	–
Kapitaliserad räntekostnad	–	–	–	–
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	78	-419	-715	184
Summa justeringar	-10 883	21 979	-715	184

Not 26 Koncernuppgifter

Moderbolagets större aktieägare utgörs av:

Nordlys Herning ApS	45,99%
Kongeegen A/S	12,32%

This document has esignatur Agreement-ID: 8d95167YWhym247658343

20220629181174

Not 27 Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets innefattar samtliga styrelseledamöter och ledningen med sina respektive närståendekretsar. För utbetalning av styrelsearvoden se not 5. Moderföretaget har direkt inflytande över företagen i koncernen. Under 2021 finns mellanhavanden mellan moderbolaget och dotterföretagen, samt ränta på fordringar och skulder. Under 2021 har transaktioner och mellanhavanden med dotterföretagen utgjorts av räntor på fordringar och skulder samt vidarefakturerade kostnader. Nordlys har ett efterställt lån till sina aktieägare, se not 20, på vilket ränta har kapitaliserats med 319 tkr (321).

Bolagets VD, Thue Stagsted, är innehavare till bolaget Stagsted Properties. Under 2021 har Stagsed Properties fakturerat Nordlys-koncernen för managementtjänster uppgående till ett belopp om 921 tkr (886).

Såvida annat inte är angivet finns inga transaktioner med specialvillkor och inga garantier har utfästs eller tagits emot. Utestående saldon regleras vanligen med likvida medel.

Not 28 Medelantalet anställda

Moderbolaget och koncernen har, i likhet med föregående år, inte haft några anställda under räkenskapsåret. Inga löner eller andra ersättningar har därmed utbetalats.

Not 29 Könsfördelning

Av styrelsens ledamöter är 3 män (3) och 0 kvinnor (0).

Not 30 Händelser efter balansdagen

Styrelsen bedömer att Covid-19 pandemin inte kommer påverka koncernen väsentligt efter våren 2022 eftersom vaccinationerna påbörjats och att våren/sommaren bidrar till en minskad smittspridning precis som under 2020 och 2021, samt att den nuvarande varianten inte längre ses som en samhällsfarlig sjukdom.

Styrelsen bedömer att krisen i Ukraina inte kommer påverka hyresgästen och därmed koncernen. Detta med anledning att hyresgästen inte är beroende av ryska gäster.

Not 31 Definiton av nyckeltal

Direktavkastning

Bruttoresultat i förhållande till bokfört värde av fastigheter

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till justerat eget kapital

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter justerat för realisationsresultat med återläggning av avskrivningar och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader

Överskottsgrad

Driftsnetto i förhållande till hyresintäkter

Not 32 Risk avseende finansiella instrument

Riskhanteringsmål och -principer

Koncernen exponeras för olika risker när det gäller finansiella instrument. Sammanfattande information om koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder uppdelade i kategorier finns i not 24. De huvudsakliga risktyperna är marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk.
Koncernens riskhantering sker i nära samarbete med styrelsen. Långfristiga finansiella investeringar förvaltas för att generera bestående avkastning.
Koncernen bedriver inte aktivt handel med finansiella tillgångar i spekulationssyfte och utfärdar inte heller optioner. De mest betydande finansiella riskerna som koncernen exponeras för beskrivs nedan.

Agreement-ID: 8d9516YWhym247658943
This document has esignatur

Marknadsrisk

Ränterisk

Räntekostnader är i dagsläget den väsentligaste kostnadsposten för koncernen. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi koncernen väljer för räntebindning. Nordlys har upplåning i form av ett banklån. Räntan på banklånet är Euribor 3M + 5 %, banklånet löper till den 30 juni 2022, se not 19. Förhandling med nuvarande långivare pågår om en förlängning av finansieringen och styrelsens uppfattning är att lånet kommer att förlängas. Under de senaste åren har lånet amorterats och belåningsgraden är under 60 % i dotterbolaget. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Om de räntenivåer som koncernen betalar ökar, utan att det finns möjlighet för koncernen att höja sina intäkter i motsvarande mån skulle detta ha en negativ effekt på koncernens finansiella ställning och resultat. Koncernen har gjort underliggande beräkningar före upptagning av banklånet och man har således en likviditetsberedskap för hanteringen av en ökning i den rörliga räntan. Koncernen utvärderar löpande sin likviditet och den inverkan på resultatet som en angiven ränteändring skulle ha. Om räntor på upplåning i SEK per den 31 december 2021 varit 2 % högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten/förlusten efter skatt för räkenskapsåret och eget kapital varit 4 263 tkr (4 405) lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta. Koncernen har i dagsläget inga ränteswappar för att motverka en höjning i räntan.

Risk värdeförändringar fastigheter

Nordlys är exponerat mot förändringar av marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna. Nordlys redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar bedömda marknadsvärden. Sjunkande marknadsvärden på Nordlys fastigheter kommer att inverka negativt på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheterna kan påverkas både av marknadsspecifika försämringar och företagsspecifika försämringar, såsom ökade vakansgrader och lägre hyresnivåer. För känslighetsanalys se not 34.

Valutarisk

Koncernen exponeras för valutakursförändringar i Euro, då koncernens fastighet finns i Finland, se not 12. Förvaltningsfastigheter till ett värde om 438 734 tkr eller 42 900 KEUR (419 567 tkr eller 41 800 KEUR) finns i Finland, hyresintäkterna avseende dessa fastigheter uppgår till 29 753 tkr eller 2 933 KEUR (24 355 tkr eller 2 322 KEUR). Fastighetsbeståndet och övriga tillgångar och skulder i Finland är omräknat till SEK enligt gällande valutakurs på balansdagen, resultatet är omräknat enligt genomsnittskursen för året. Om Euro-kursen varit 10 % högre/lägre hade koncernens hyresintäkter ökat/minskat med 2 975 (2 435) tkr och vinsten efter skatt för räkenskapsåret och därmed eget kapital hade varit 2 362 (1 934) tkr lägre/högre. Likaså hade värdet på förvaltningsfastigheter påverkats vid en ökning/minskning i Euro-kursen om 10 % och varit 43 873 (41 957) tkr högre/lägre och därmed hade övrigt totalresultat och eget kapital varit 43 875 (41 957) tkr högre/lägre. Koncernen exponeras även av att lånet i Collector Bank AB är i EUR till värde om 263 343 tkr, 25 750 KEUR (268 504 tkr, 26 750 KEUR). Om Euro-kursen varit 10% högre/lägre hade värdet på lånet påverkats och varit 26 334 (26 850) tkr högre/lägre och därmed hade övrigt totalresultat och eget kapital varit 27 357 (26 850) tkr högre/lägre. Räntekostnaderna för lånet hade också påverkats vid en ökning/minskning av Euro-kursen om 10 %. Koncernens räntekostnader hade ökat/minskat med 1 210 (1 281) tkr och vinsten efter skatt för räkenskapsåret och därmed eget kapital hade varit 961 (1 017) tkr lägre/högre.

Koncernen har inte ingått några valutaterminskontrakt. Valutaexponeringen avseende EUR är ej likviditetspåverkande eftersom alla löpande transaktioner sker i EUR (intäkter och kostnader).

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte uppfyller en förpliktelse gentemot Koncernen. Nordlys är beroende av att hyresgästerna betalar avtalade hyror i tid och det förelligger risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller inte fullgör sina förpliktelser. Om hyresgäster i större utsträckning än förväntat inte alls eller först efter inkassoåtgärder fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal, kan det få negativa följder för Nordlys resultat och, i den mån det leder till ökad vakansgrad med lägre fastighetsvärden som följd, för koncernens finansiella ställning. Kreditrisken hanteras på Koncernnivå baserat på Koncernens policys och rutiner. Kreditrisken med avseende på likvida medel och depositioner i banker hanteras genom diversifiering av bankinlåning och enbart hos stora och välrenommerade finansinstitut. Koncernen övervakar kontinuerligt kundens kreditkvalitet baserat på en kreditrapport. När så är möjligt erhålls och används externa kreditbetyg och Koncernens policy är att endast acceptera kreditvärdiga motparter. Kreditvillkoren är 60 dagar och förhandlas fram specifikt med kunden och kräver godkännande internt genom en process som beaktar kundens kreditratingrapport. Den löpande kreditrisken hanteras genom åldersanalysen tillsammans med kreditgränserna per kund. För att minimera risken för uteblivna hyresinbetalningar övervakar koncernen på löpande basis förfallna hyresinbetalningar och kontaktar direkt hyresgästen. Koncernen innehar också en bankgaranti, för vidare information se not 16.

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

20220629181175

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken är risken att koncernen inte kan uppfylla sina förpliktelser. Koncernen hanterar likviditetsbehoven genom att övervaka planerade lånebetalningar för långfristiga finansiella skulder samt prognostiserade inbetalningar och utbetalningar i den dagliga verksamheten.

Nordlys verksamhet finansieras förutom av eget kapital, aktieägarlån och likvida medel av upplåning i form av ett lån från kreditinstitut. Upplåningen har gjorts av dotterbolaget Turku Ausade Hotelli Oy under 2017. Nordlys finansieringsrisker omfattar eventuella ökade kostnader för, och eventuella förseningar i samband med, finansieringen av verksamheten samt refinansieringen av utestående lån. Koncernen har under år 2021 erhållit ett lån på 573 TEUR från aktieägarna samt ytterligare ett lån på 770 TSEK i maj 2022. Detta tillsammans med löpande hyresinbetalningar kommer att täcka Koncernens kommande utbetalningar om 11 597 TSEK inom de närmsta 6 månaderna. Inom perioden 6-12 månader tillkommer amortering på skuld till kreditinstitut samt ränta. Om utvecklingen avviker från koncernens planer kan det inte uteslutas att ytterligare kapital kommer att behövas och det finns en risk i att sådant kapital inte kan anskaffas på villkor som är godtagbara för Nordlys. Om Nordlys misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle detta ha en negativ effekt på Nordlys verksamhet, finansiella ställning och resultat. Nordlys kommer att refinansiera sina skulder till kreditinstitut i juli 2022.

Per 31 december 2021 har koncernens finansiella skulder avtalade löptider (inklusive räntebetalningar i tillämpliga fall) som kan sammanfattas enligt följande:

2021-12-31	Kortfristiga		Långfristiga	
	Inom 6 månader	6-12 månader	1-2 år	Senare än 3 år
Skuld till kreditinstitut	–	269 110		
Efterställda lån till ägarna	–	–	–	43 938
Leverantörsskulder och förskott kunder	277			
Aktieägarlån (Ovriga kortfristiga skulder)	5 986			
Ovrigt (Ovriga kortfristiga skulder)	1 116			
Upplupna kostnader	4 218	206	1 134	
Totalt	11 597	269 316	1 134	43 938

Detta kan jämföras med löptiderna under tidigare rapportperioder för koncernens finansiella skulder enligt följande:

2020-12-31	Kortfristiga		Långfristiga	
	Inom 6 månader	6-12 månader	1-2 år	2-3 år
Skuld till kreditinstitut	10 953	10 953	264 400	
Efterställda lån till ägarna	261	261	521	42 273
Leverantörsskulder och förskott kunder	1 050	–	–	–
Ovriga kortfristiga skulder	4 641	–	–	–
Upplupna kostnader	262	–	–	–
Totalt	17 167	11 214	264 921	42 273

Not 33 Värdering till verkligt värde

Icke-finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Följande tabell visar nivåerna inom verkligt värde-hierarkin för icke-finansiella tillgångar som återkommande redovisas till verkligt värde per 31 december 2021, 31 december 2020 och 1 januari 2020:

2021-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Förvaltningsfastigheter				
Förvaltningsfastigheter, Finland	–	–	438 734	438 734
Totalt			438 734	438 734

2020-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Förvaltningsfastigheter				
Förvaltningsfastigheter, Finland	–	–	419 567	419 567
Totalt			419 567	419 567

2020-01-01	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Förvaltningsfastigheter				
Förvaltningsfastigheter, Finland	–	–	459 078	459 078
Totalt			459 078	459 078

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

Verkligt värde på koncernens huvudsakliga fastighetsinnehav baseras på värderingar utförda av oberoende, kvalificerade fastighetsvärderare. Väsentliga indata och antaganden har tagits fram i nära samarbete med styrelse och VD. Värderingsprocessen och förändringarna i verkligt värde har gåtts igenom av styrelsen vid varje rapporteringstidpunkt.

Cushman Wakefield (tidigare DTZ) har utfört värderingen av fastighetsbeståndet i Finland. Marknadsvärderingen är baserade på metoden "Discounted Cash Flow Analysis". Det är samma fastighetsvärderare och samma metod som är använd 2021 som föregående år.

Det finska fastighetsbeståndet består av ett hotell och en sporthall. Hotellet är uthyrt till Holiday Club Resorts Oy, kontraktet går ut i december 2035. Sporthallen är uthyrd till SuperPark Oy, kontraktet går ut i december 2025. Cushman Wakefields värdering är baserad på aktuella hyreskontrakt och en vakansgrad om 0%. Hyresnivån beräknas stiga med inflationen som i värderingen är satt till 1,6 % (1,4). Hyresgästerna ansvarar för samtliga underhållskostnader och ägaren endast för administrationskostnader. Administrationskostnaderna är beräknade utifrån en schablon per kvm och förväntas i värderingen att stiga med inflationen. För mer information om kvantitativ data se tabellen nedan. Värderingen kommer fram till ett marknadspris om 42 900 KEUR (41 800; 44 000), motsvarande 438 734 tkr (419 567; 459 078) per 2021-12-31. Cushman Wakefield har lagt in ett värdeintervall på +/- 4 KEUR. Förändringen om 19 167 tkr (-39 511; 14 158) i fastighetsbeståndets värde under 2021 består av förändring i verkligt värde om 11 250 tkr (-22 083; 7 034), valutakurseffekter om 7 917 tkr (-17 428; 6 853), hänförliga till förändringen i EUR-kursen, nyanskaffningar om 0 tkr (0; 0) och utrangeringar om 0 tkr (0; 0).

	Finland		
Kvantitativ data i värderingar av förvaltningsfastigheter	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2020-01-01**
Förväntad hyra kommande första året	29 985	30 143	28 379
Förväntad hyra inkl fastighetsskatt och service kommande första året	*	*	*
Driftskostnader exkl förbättringar kommande första året	-225	-229	-4 495**
Förväntad hyresutveckling, %	1,6	1,4	1,8
Förväntad kostnadsutveckling, %	1,6	1,4	1,8
Strukturell vakansgrad, %	0	0	0
Initial vakansgrad, %	0	0	0
Initial avkastning, %	6,8	6,9	6,1
Utgående avkastning, %	6,8	6,9	6,5
Diskonteringsränta, %	8,4	8,3	8,3
Exitpris	533 681	517 288	533 376
Marknadsvärde fastighet	438 734	419 567	459 078

* Hyresgästen ska som en tillkommande hyra betala 25% av EBITDA överstigande 750 KEUR motsvarande 7 670 tkr (7 528; 7 82
**) I Finland avses administrationskostnader, då hyresgästen själv står för driftskostnader.

Känslighetsanalys värdering av förvaltningsfastigheter Finland	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2020-01-01**
Marknadsvärdet vid en ökning i diskonteringsräntan med 0,5%	420 949	404 843	443 772
Marknadsvärdet vid en minskning i diskonteringsräntan med 0,5%	457 592	434 985	475 104
Marknadsvärdet vid en ökning av Utgående avkastning 0,5%	426 912	403 056	441 915
Marknadsvärdet vid en minskning av Utgående avkastning 0,5%	452 428	438 830	479 100

Nordlys bedömer dessutom att riskerna i värderingarna är förändringar i vakansgraden och hyresnivån. I Finland finns det dock endast två hyresgäster där kontrakten sträcker sig till 2025 resp 2035.

Not 34 Principer och rutiner för kapitalförvaltning

Koncernens mål med kapitalförvaltningen är:
* att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta verksamheten och
* att ge en lämplig avkastning till aktieägarna

Koncernen övervakar kapital på basis av det redovisade värdet för eget kapital plus likvida medel såsom de redovisats i rapporten över finansiell ställning.
Ledningen bedömer koncernens kapitalbehov i syfte att upprätthålla en effektiv övergripande finansieringsstruktur. Koncernen hanterar kapitalstrukturen och gör justeringar i den vid ändrade ekonomiska förhållanden och med avseende på de underliggande tillgångarnas riskegenskaper. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen justera beloppet för utdelning till aktieägarna, betala tillbaka kapital till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

20220629181176

De belopp som förvaltas som kapital av koncernen för innevarande rapportperioder sammanfattas enligt följande:

	2021-12-31	2020-12-31	2020-01-01
Totalt eget kapital	119 148	99 187	127 643
Likvida medel	1 177	328	16 233
Kapital	120 325	243 391	143 876
Totalt eget kapital	119 148	99 187	127 643
Upplåning	312 795	314 897	329 721
Total finanslering	431 943	871 448	457 364
Kapitaltäckningsgrad	**0,28**	**0,28**	**0,31**

Not 35 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Förändring i Koncerenens skuld som är hänförliga till finansieringsverksamheten kan klassificeras enligt nedan:

	Koncernen		Moderföretaget	
	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder
2021-01-01	**41 752**	**268 504**	**41 752**	**–**
Kassaflödespåverkande				
Återbetalning/Amortering		-10 145		–
Inbetalning	265		265	–
Ej kassaflödespåverkande				
Valutaomvärdering	333	4 984	333	–
2021-12-31	**42 350**	**263 343**	**42 350**	**–**
2020-01-01	**317 921**	**10 434**	**41 431**	**–**
Kassaflödespåverkande				
Återbetalning/Amortering	-7 131	-396	–	–
Inbetalning	321		321	–
Ej kassaflödespåverkande				
Valutaomvärdering	-10 893	–	–	–
2020-12-31	**300 218**	**10 038**	**41 752**	**–**

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym2476583343

Not 36 Godkännande av finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter för den rapportperiod som slutade den 31 december 2021 (inklusive jämförelsetal) godkändes av styrelsen den 18 maj 2022.

Stockholm den 18 maj 2022

Jens Heimburger
Styrelseordförande

Michael Elde
Styrelseledamot

Ib Henrik Rönje
Styrelseledamot

Thue Stagsted
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2022

KPMG AB
Erik Hagstedt
Auktoriserad revisor

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

20220629181177

Ib Henrik Rønje

PID: 9208-2002-2-122662699876 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2022 kl.: 13:34:27
Underskrevet med NemID

Jens Heimburger

PID: 9208-2002-2-703132230764 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2022 kl.: 17:29:37
Underskrevet med NemID

Michael Eide

PID: 9208-2002-2-996050263835 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2022 kl.: 16:59:53
Underskrevet med NemID

Thue Stagsted

PID: 9208-2002-2-045627830359 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2022 kl.: 13:33:01
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 8d9516YWhym247658343

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur

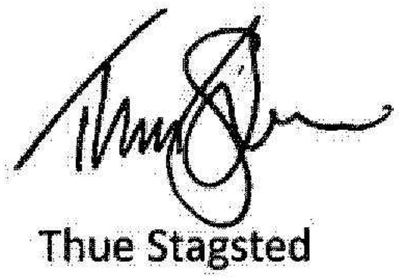
20220629181178

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Nordlys AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 18 maj 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska disponeras.

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

Köpenhamn 18 maj 2022



Thue Stagsted

20221027191109

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordlys AB (publ), org. nr 556712-8938

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalande med reservation, respektive inga uttalanden görs

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordlys AB (publ) för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom de möjliga effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden*, upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har, förutom de möjliga effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden*, upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalande* varken till- eller avstyrker vi att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och balansräkningen för koncernen.

Grund för uttalanden

Balansräkningarna för moderbolaget respektive koncernen innefattar skulder avseende inlåning från ägare till ett belopp om 42 350 tkr. Vi har inte erhållit tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att kunna bedöma dessa skulder och vi kan därmed inte uttala oss om dessa poster.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande med reservation.

Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen av vilken framgår att dotterbolaget Turku Ausade Hotelli Oy har ett lån hos Collector Bank som ska omförhandlas i juli 2022, förslag till term sheet har erhållits och att styrelsen har avvaktat med omförhandling av finansieringen *för att komma så långt som möjligt från Covid-19. Vi har inte modifierat våra uttalanden på grund av detta.*

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller

20221027191110

förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Inget uttalande görs respektive uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nordlys AB (publ) för år 2021 samt haft i uppdrag att utföra en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden kan vi varken till- eller avstyrka att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Det framgår av vår Rapport om årsredovisningen att vi varken kan till- eller avstyrka att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Karlshamn den 18 maj 2022

KPMG AB

Erik Hagstedt

Auktoriserad revisor

Bestyrkt kopia

THUE STAGSTED

VD