ank=20250703:14120

Nordiqus Tre Högar 3 AB
Org nr 559008-3639

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

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

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

Undertecknad styrelseledamot i Nordiqus Tre Högar 3 AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2025 -06- 26

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 2025 -07- 02

Cornelia Montille

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

ank=20250703;20250703141211

Nordiqus Tre Högar 3 AB
Org nr 559008-3639

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

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

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

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter	tkr	3 916	3 672	3 306	3 139
Driftnetto	tkr	3 495	3 295	3 033	2 867
Balansomslutning	tkr	86 073	62 999	47 979	48 498
Soliditet	%	25,4	34,1	8,0	5,6

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

ank=20250702-20250703141122

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		20 920 136
Årets resultat		211 311
	kronor	21 131 447

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		21 131 447
	kronor	21 131 447

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

Resultaträkning	**Not**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter	5	3 916	3 672
Övriga rörelseintäkter		70	31
Driftkostnader		-279	-300
Underhåll		-134	-53
Förvaltningsadministration		-78	-55
Driftnetto	5	3 495	3 295
Centraladministration		-12	-73
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-620	-7 640
Rörelseresultat	6	2 863	-4 418
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 241	238
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 471	-1 693
Summa resultat från finansiella poster		-2 230	-1 455
Resultat efter finansiella poster		633	-5 873
Bokslutsdispositioner	9	-260	-213
Skatt på årets resultat	10	-162	930
Årets resultat		211	-5 156

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

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

ank=20250702-20250703:14123

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	60 680	61 300
Finansiella anläggningstillgångar	12		
Fordringar hos koncernföretag	13	21 565	-
Summa anläggningstillgångar		82 245	61 300
Omsättningstillgångar	12		
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	6	2 326	-
Övriga kortfristiga fordringar		15	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 487	1 684
		3 828	1 699
Summa omsättningstillgångar		3 828	1 699
Summa tillgångar		86 073	62 999

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Fritt eget kapital	15		
Balanserat resultat		20 920	26 076
Årets resultat		211	-5 156
		21 131	20 920
Summa eget kapital		21 181	20 970
Obeskattade reserver	16	873	613
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	2	-
Summa avsättningar		2	0
Långfristiga skulder	12, 18		
Skulder till koncernföretag	6, 19	60 886	37 349
Summa långfristiga skulder		60 886	37 349
Kortfristiga skulder	12		
Skulder till koncernföretag	6	2 717	3 659
Aktuella skatteskulder		31	356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		383	52
Summa kortfristiga skulder		3 131	4 067
Summa eget kapital och skulder		86 073	62 999

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

ank=20250702-20250703314124

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital Aktiekapital	Fritt eget kapital Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	**50**	**3 486**	**3 536**
Fusionsresultat		22 590	22 590
Årets resultat och totalresultat		-5 156	-5 156
Eget kapital 2023-12-31	**50**	**20 920**	**20 970**
Årets resultat och totalresultat		211	211
Eget kapital 2024-12-31	**50**	**21 131**	**21 181**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

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

Årets resultat
Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

Kassaflödesanalys	**Not**	**2024**	**2023**
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 863	-4 418
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet			
-Avskrivningar m.m. materiella anläggningstillgångar		620	7 640
-Resultat i infusionerade bolag		-	14
Erhållen ränta		1 241	164
Erlagd ränta		-3 471	-1 465
Betald inkomstskatt		-485	-12
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		768	1 923
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 129	376
Förändring av kortfristiga skulder		-611	-3 442
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		-1 972	-1 143
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		-21 565	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	11	-	-160
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 565	-160
Förändring av skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)		23 537	1 303
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		23 537	1 303
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		0	0

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

ank=20250702-20250703:14125

Noter

Not 1 Allmän information

Nordiqus Tre Högar 3 AB med org nr 559008-3639 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Nordiqus HoldCo 6 AB org nr 559406-8222 med säte i Stockholm.

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

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Nordiqus Tre Högar 3 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Nordiqus Infrastructure AB org nr 559486-8456, med säte i Stockholm.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

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

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

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

Nya standarder

Under räkenskapsåret 2024 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2024 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Nordiqus AB finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär begränsningar av undantaget för initial redovisning av temporära skillnader enligt IAS 12, i de fall då transaktioner som ger upphov till lika stora skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader.

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

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

Ändrade redovisningsprinciper

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

ank=20250702-20250703143126

RESULTATRÄKNING

Intäkter

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ev hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresavtalets kontraktstid även om betalning inte sker på samma sätt.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Personal

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Lånekostnader

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

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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

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

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

ank=20250703;20250703141127

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttras.

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

Byggnader	50-100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Hyresgästanpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

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

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

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

Leasing

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

Likvida medel

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

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

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

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

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

ank=20250702-20250703 14128

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

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

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

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

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

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

Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter
Den externa värderingen av förvaltningsfastigheterna är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Koncernen har under året tillämpat 2-6 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

Marknadsrisk

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

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

Likviditets- och finansieringsrisk

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

Kredit och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler. Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

ank=20250702-20250703141129

Värdering av finansiella instrument

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

Skuldinstrument

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

Egetkapitalinstrument

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

Derivat

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

Klassificering och värdering av finansiella skulder

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Hyresfordringar

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

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

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

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

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

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Hantering av kapitalrisk
Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

ank=20250702-20250703:4130

Not 5 Operationella leasingavtal

	2024	2023
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	4 051	3 988
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	16 202	15 951
Förfaller till betalning senare än fem år	10 464	14 290
	30 717	34 229

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster avseende uthyrning av förvaltnings-fastigheter. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor mellan 0-30 år med fast hyra samt avtalad indexuppräkning.

Operationella leasingåtaganden

Inga väsentliga operationella leasingåtaganden föreligger.

Not 6 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Nordiqus AB-koncernen.

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

		2024	2023
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	33	66
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	21 565	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	2 326	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	60 886	37 349
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	2 717	3 659

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter koncernföretag	1 241	237
Ränteintäkter	-	1
Summa	1 241	238

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader koncernföretag	-3 461	-1 692
Övriga räntekostnader	-10	-1
Summa	-3 471	-1 693

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av periodiseringsfond	-260	-213
Summa	-260	-213

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

ank=20250702-20250703141431

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skattekostnad	-160	-132
Uppskjuten skattekostnad	-2	1 062
Total skattekostnad	-162	930
Redovisat resultat före skatt	374	-6 086
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6%	-77	1 254
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-3	-2
Bokföringsmässiga avskrivningar	-127	-
Skattemässiga avskrivningar	290	-
Ej avdragsgillt räntenetto	-241	-100
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-2	-222
Redovisad skattekostnad	-162	930

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	71 486	48 462
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	-	160
Genom fusion	-	22 864
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 486	71 486
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 090	-2 547
Årets avskrivningar	-691	-543
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 781	-3 090
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-7 096	-
Årets nedskrivningar	71	-7 096
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 025	-7 096
Utgående restvärde enligt plan	60 680	61 300
Varav bokfört värde mark	2 230	2 230

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 61,1 mkr (61,3 mkr). Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts kvartalsvis av oberoende värderare.

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata).

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

ank=20250702-20250703314132

Not 12 Finansiella instrument

tkr, 2024-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	15	0
Summa	**15**	**0**
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	0
Upplupna kostnader	383	0
Summa	**383**	**0**

tkr, 2023-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	15	0
Summa	**15**	**0**
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	37 349	0
Övriga kortfristiga skulder	3 659	0
Upplupna kostnader	52	0
Summa	**41 060**	**0**

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

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

tkr, 2024-12-31	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Övriga långfristiga skulder	0	0	0
Summa	**0**	**0**	**0**

tkr, 2023-12-31	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Övriga långfristiga skulder	0	37 349	0
Summa	**0**	**37 349**	**0**

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2024.
Värdering till verkligt värde per 2023-12-31:
Jämförelse år
Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023.

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

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

Likviditetsplaceringar
Posten avser placering i börsnoterade bolag.

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

ank=20250702-20250703014133

Räntebärande fordringar och skulder
Koncernens räntebärande fordringar och skulder som avses i detta stycke består av Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Skulder till kreditinstitut, Obligationslån, Företagscertifikat och Övriga långfristiga skulder. I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

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

Not 13 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
- Tillkommande fordringar	21 565	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 565	0
Utgående redovisat värde	21 565	0

Not 14 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel i kassaflödesanalysen	0	0

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

Not 15 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	20 920
Årets resultat	211
	21 131

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	21 131
	21 131

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

ank=20250702-20250703141134

Not 16 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder	873	613
Summa	873	613

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Temporära skillnader på fastigheter	2	-
Summa uppskjuten skatteskuld	2	0

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

Not 18 Upplåning

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Summa	0	0

Not 19 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 349	35 592
- Tillkommande skulder	23 537	1 757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 886	37 349
Utgående redovisat värde	60 886	37 349

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	–	–
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Avsättning för övriga långfristiga skulder		
Avseende kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
För egna ansvarsförbindelser		
För moderbolag		
För övriga engagemang	–	–
Summa ställda säkerheter	0	0

Docusign Envelope ID: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C

ank=20250702-20250703314135

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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

Stockholm _____-___-___

Signed by:
Samuel Spetz
BB07326102CE49D...
Samuel Spetz
Ordförande

DocuSigned by:
6B7837BFA4BE466...
Jenny Rehn
Styrelseledamot

Signed by:
Cornelia Montille
ECCBA5E976FB401...
Cornelia Montille
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____-___-___.

Ernst & Young AB

Signed by:
Viktor Kjellander
BFBFCE60E0014F2...
Viktor Kjellander
Auktoriserad revisor

ank=20250702-20250703141136

Certificate Of Completion

Envelope Id: EEF339BD-2253-42F0-A320-E2A883DA161C
Status: Completed
Subject: Nordiqus ÅR 2024 - Viktor Kjellander (part 2)
Source Envelope:
Document Pages: 775
Signatures: 112
Envelope Originator:
Certificate Pages: 5
Initials: 0
Cornelia Montille
AutoNav: Enabled
cornelia.montille@nordiqus.com
EnvelopeId Stamping: Enabled
IP Address: 178.174.204.26
Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

Record Tracking

Status: Original
6/25/2025 1:50:16 AM
Holder: Cornelia Montille
cornelia.montille@nordiqus.com
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Jenny Rehn jenny.rehn@nordiqus.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 6B7837BFA4BE466...	Sent: 6/25/2025 1:52:29 AM Viewed: 6/25/2025 7:19:53 AM Signed: 6/25/2025 7:23:16 AM
	Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 90.238.14.93	

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5e24ca44-c46a-5c88-ba82-333f8d87ab8c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 7:19:28 AM

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5e24ca44-c46a-5c88-ba82-333f8d87ab8c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 7:24:52 AM

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5e24ca44-c46a-5c88-ba82-333f8d87ab8c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 7:30:30 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/16/2025 1:35:56 AM
ID: f688e052-a600-4add-98f7-8e624171611a

Signer Events	Signature	Timestamp
Samuel Spetz samuel.spetz@nordiqus.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	Signed by: Samuel Spetz BB07326102CE49D...	Sent: 6/25/2025 1:52:29 AM Viewed: 6/25/2025 6:45:02 AM Signed: 6/25/2025 6:46:00 AM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 217.213.123.101	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: dff8ce8e-1bc2-53f4-8506-187ac4e40262
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 6:44:43 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Cornelia Montille cornelia.montille@nordiqus.com Paralegal & Compliance Officer Nordiqus AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	Signed by: Cornelia Montille ECCBA5E976FB401...	Sent: 6/25/2025 1:52:30 AM Viewed: 6/25/2025 1:53:12 AM Signed: 6/25/2025 1:54:16 AM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 178.174.204.26	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 2e3b6038-8930-561b-9645-ddfdf7dc4d7c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 1:52:54 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Viktor Kjellander viktor.kjellander@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	Signed by: Viktor Kjellander BFBFCE60E0014F2...	Sent: 6/25/2025 7:23:25 AM Viewed: 6/25/2025 12:28:45 PM Signed: 6/25/2025 12:37:50 PM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 147.161.150.103	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 761bc982-4497-519f-b46c-038f7be7fda8
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 12:28:14 PM

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: fc1f112b-9a2f-5b17-a4db-58ac117b02ca
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/26/2025 6:04:13 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Cornelia Montille
cornelia.montille@nordiqus.com
Paralegal & Compliance Officer
Nordiqus AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed by:
Cornelia Montille
ECCBA5E976FB401...

Sent: 6/26/2025 6:03:26 AM
Viewed: 6/26/2025 6:04:05 AM
Signed: 6/26/2025 6:09:33 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 91.128.129.110

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: c031cb8d-fae2-5bc3-a2f8-196ffb9985c4
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/26/2025 6:03:54 AM

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: c031cb8d-fae2-5bc3-a2f8-196ffb9985c4
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/26/2025 6:08:04 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/26/2025 6:03:26 AM

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Certified Delivered	Security Checked	6/26/2025 6:04:05 AM
Signing Complete	Security Checked	6/26/2025 6:09:33 AM
Completed	Security Checked	6/26/2025 7:16:10 AM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ank=20250703141142

ank=20250702-20250703141441

Certificate Of Completion

Envelope Id: 51ECF2FF-EA50-425D-9B85-413840B1E646 Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: E19923 Nordiqus Förvaltning AB ÅP.pdf, E19304 Nordiqus Njord 32 AB ÅP.p...

Source Envelope:

Document Pages: 66 Signatures: 99 Envelope Originator:

Certificate Pages: 5 Initials: 0 Cornelia Montille

AutoNav: Enabled cornelia.montille@nordiqus.com

EnvelopeId Stamping: Enabled IP Address: 91.128.129.110

Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

Record Tracking

Status: Original Holder: Cornelia Montille Location: DocuSign

6/26/2025 5:09:25 AM cornelia.montille@nordiqus.com

Signer Events	Signature	Timestamp
Jenny Rehn jenny.rehn@nordiqus.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 6B7837BFA4BE466...	Sent: 6/26/2025 6:03:25 AM Viewed: 6/26/2025 7:14:30 AM Signed: 6/26/2025 7:16:10 AM
	Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 151.177.89.211	

Authentication Details

Identity Verification Details:
- Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
- Workflow Name: DocuSign ID Verification
- Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
- Identification Method: Electronic ID
- Type of Electronic ID: BankID Sweden
- Transaction Unique ID: ff7dd0af-76ba-5684-8d66-c0fc002889fb
- Country or Region of ID: SE
- Result: Passed
- Performed: 6/26/2025 7:14:17 AM

Identity Verification Details:
- Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
- Workflow Name: DocuSign ID Verification
- Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
- Identification Method: Electronic ID
- Type of Electronic ID: BankID Sweden
- Transaction Unique ID: 1ed8d0c7-5e50-5e6d-91db-a7dbb21b3818
- Country or Region of ID: SE
- Result: Passed
- Performed: 6/26/2025 7:17:33 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
- Accepted: 6/16/2025 1:35:56 AM
- ID: f688e052-a600-4add-98f7-8e624171611a

Samuel Spetz samuel.spetz@nordiqus.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	Signed by: Samuel Spetz BB07326102CE49D...	Sent: 6/26/2025 6:03:25 AM Viewed: 6/26/2025 6:04:25 AM Signed: 6/26/2025 6:04:57 AM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 85.230.186.215	

Authentication Details

ank=20250702-20250703141137

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 35cbb520-1cea-5fe7-887c-1f026c33a2f0
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/26/2025 1:40:37 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/25/2025 12:28:45 PM
ID: ea22b326-d3fd-4289-abe9-eff3a4bf286f

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/25/2025 1:52:30 AM
Certified Delivered	Security Checked	6/25/2025 12:28:45 PM
Signing Complete	Security Checked	6/25/2025 12:37:50 PM
Completed	Security Checked	6/25/2025 12:37:50 PM

Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ank=20250702;20250704138

EY

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordiqus Tre Högar 3 AB, org.nr 559008-3639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordiqus Tre Högar 3 AB för år 2024-01-01 –2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordiqus Tre Högar 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nordiqus Tre Högar 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: Y5N95-ZJDS2-B91WB-QRCPH-JL7S5-0BZM9

Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Nordiqus Tre Högar 3 AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nordiqus Tre Högar 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Viktor Kjellander
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: Y5N95-ZJDS2-B91WB-QRCPH-JL75S-0BZM9

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

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

Viktor John Kjellander
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Ernst & Young AB
Serienummer: a92ffd7e55a106[...]62b3ed5fef1c4
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-06-25 19:47:20 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: Y5N95-ZJDS2-B91WB-ORCPH-JL75S-0BZM9

ank=20250702-2025

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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.