

Årsredovisning

för

Nordika III Fastigheter AB

559160-9358

Räkenskapsåret

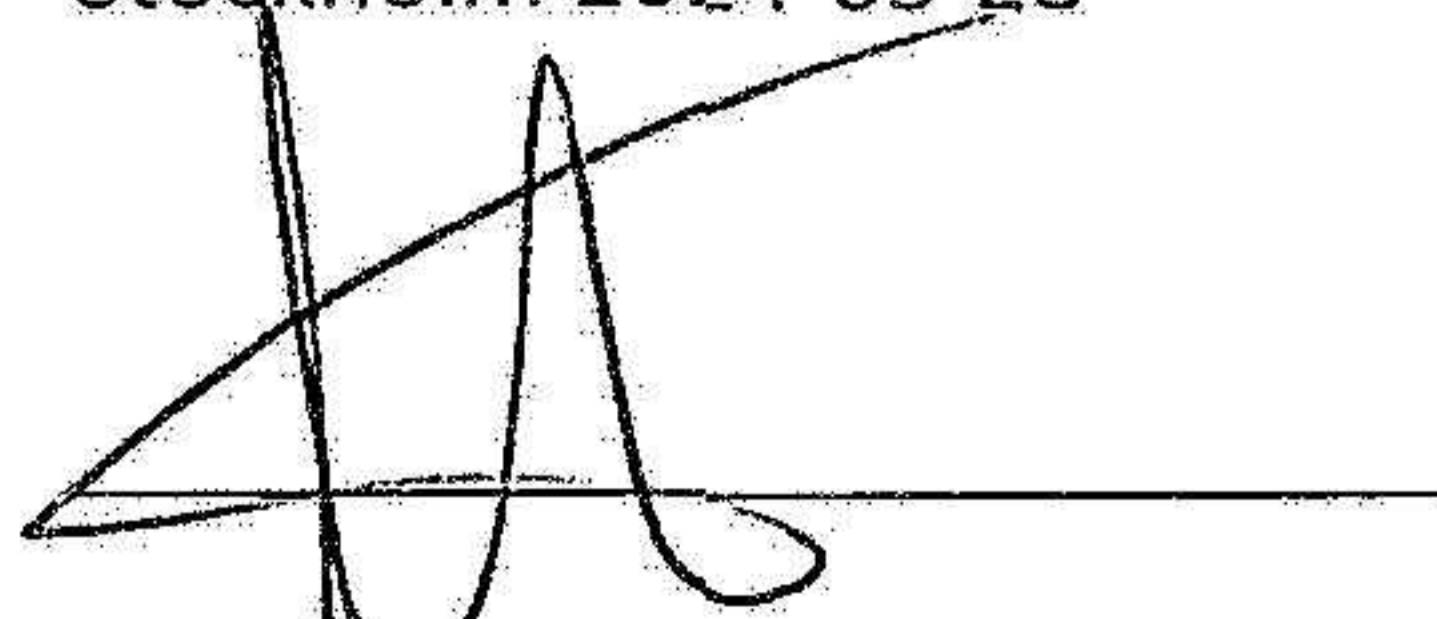
2023

Fastställelseintyg

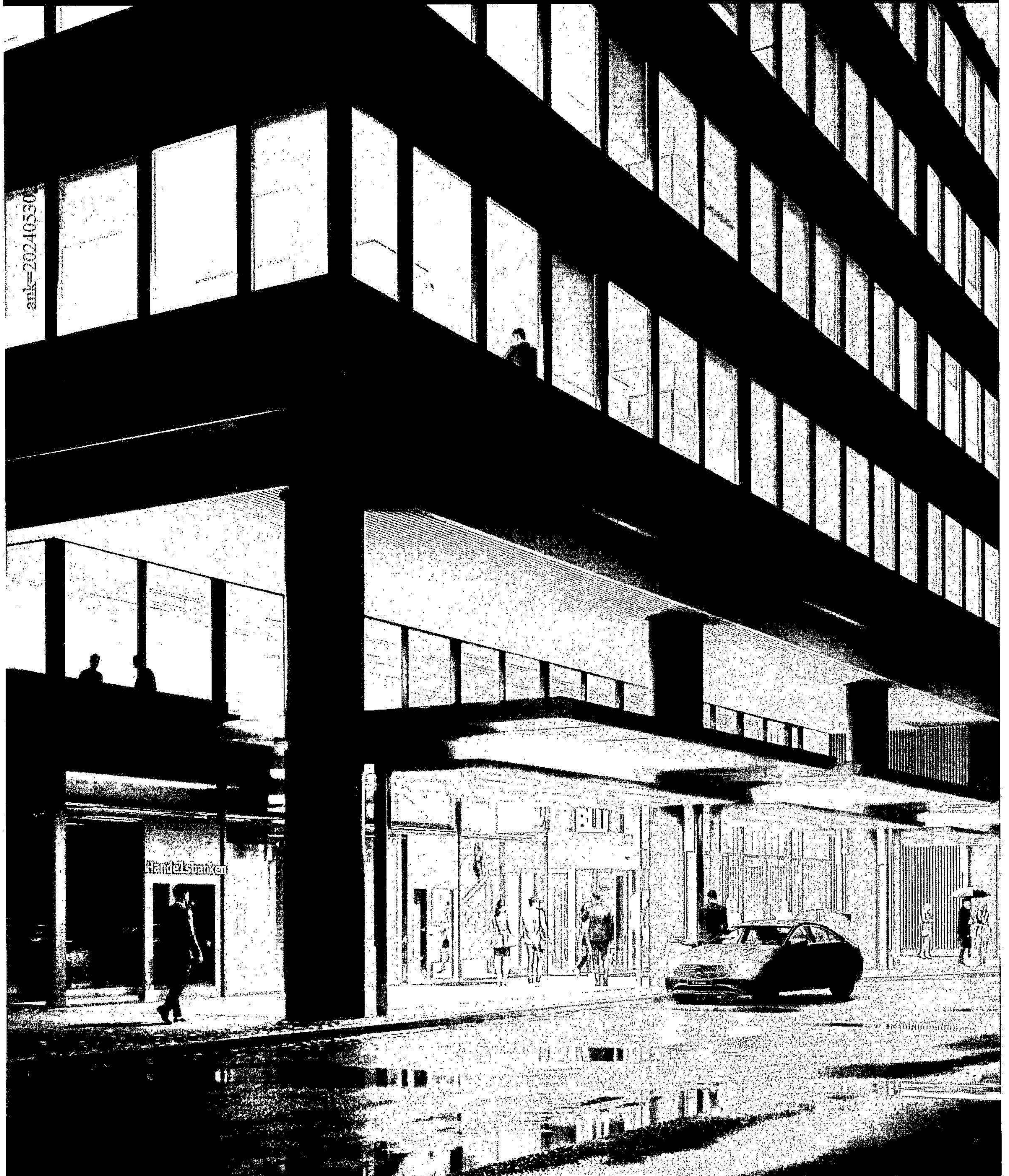
Undertecknad styrelseledamot i Nordika III Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 8 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-05-28



Gabriel Cronstedt



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	sid. 3
Räkenskaper koncernen	sid. 6
Räkenskaper moderbolaget	sid. 10
Not. 1. Väsentliga redovisningsprinciper	sid. 14
Not. 2. Risk och känslighet	sid. 16
Not. 3. Nettoomsättning	sid. 18
Not. 4. Fastighetsförvaltningskostnader	sid. 19
Not. 5. Ersättningar till revisorerna	sid. 19
Not. 6. Central administration	sid. 19
Not. 7. Uppgifter om personal samt ersättning till styrelse	sid. 20
Not. 8. Uppllysning om närstående	sid. 21
Not. 9. Inköp och försäljning mellan koncernbolag	sid. 21
Not. 10. Resultat från andelar i koncernföretag	sid. 21
Not. 11. Ränteintäkter och räntekostnader	sid. 22
Not. 12. Koncernbidrag till och från dotterföretag	sid. 22
Not. 13. Värdeförändring förvaltningsfastigheter	sid. 23
Not. 14. Immateriella anläggningstillgångar	sid. 24
Not. 15. Andelar i koncernföretag	sid. 25
Not. 16. Fordringar på dotterföretag	sid. 26
Not. 17. Övriga kortfristiga fordringar	sid. 26
Not. 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	sid. 27
Not. 19. Finansiella instrument	sid. 28
Not. 20. Skulder till dotterföretag	sid. 30
Not. 21. Övriga kortfristiga skulder	sid. 30
Not. 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	sid. 30
Not. 23. Skatt	sid. 31
Not. 24. Nyttjanderätter & leasingskulder	sid. 32
Not. 25. Andelar i intresseföretag	sid. 32
Not. 26. Ställda säkerheter	sid. 33
Not. 27. Eventualförpliktelser	sid. 33
Not. 28. Händelser efter balansdagen	sid. 33
Underskrifter	sid. 34



Förvaltningsberättelse

Nordika III Fastigheter AB (559160-9358) är ett fastighetsbolag vars verksamhet består av att förvärva, utveckla, förvalta och avyttra fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar. Bolagets strategi är att identifiera och förvärva fastigheter, eller andelar i fastighetsägande bolag, med potential att över tid skapa långsiktiga kassaflöden som adderar hög riskjusterad avkastning.

Efterföljande resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskade av bolagets revisor. Jämförelsebelopp inom parentes för resultatposter avser perioden föregående år och alla belopp redovisas i tusentals kronor, om inte annat anges.

ank=20240530:2024053102306

Året i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 145 mkr (132 mkr).
- Koncernens driftnetto uppgick till 62 mkr (63 mkr).
- Värdeförändringar uppgick till 17 mkr (41 mkr).
- Resultat före skatt uppgick till - 43 mkr (27 mkr).
- Fastigheternas värde uppgick till 1 965 mkr (1 865 mkr).
- Soliditeten inklusive aktieägarlån uppgick till 50,9% (45,5%).

Händelser under året

- Under räkenskapsåret förvärvade Nordika III 27,6 miljoner nyemitterade aktier i Logistea AB (publ), vid årsskiftet uppgick Bolagets ägarandel i Logistea till 12,7 procent.
- Koncernen har under året och under föregående år förvaltats av Nordika Fastigheter AB (Förvaltningsbolaget), från och med ingången av räkenskapsåret är även ledande befattningsinnehavare anställda hos Förvaltningsbolaget.

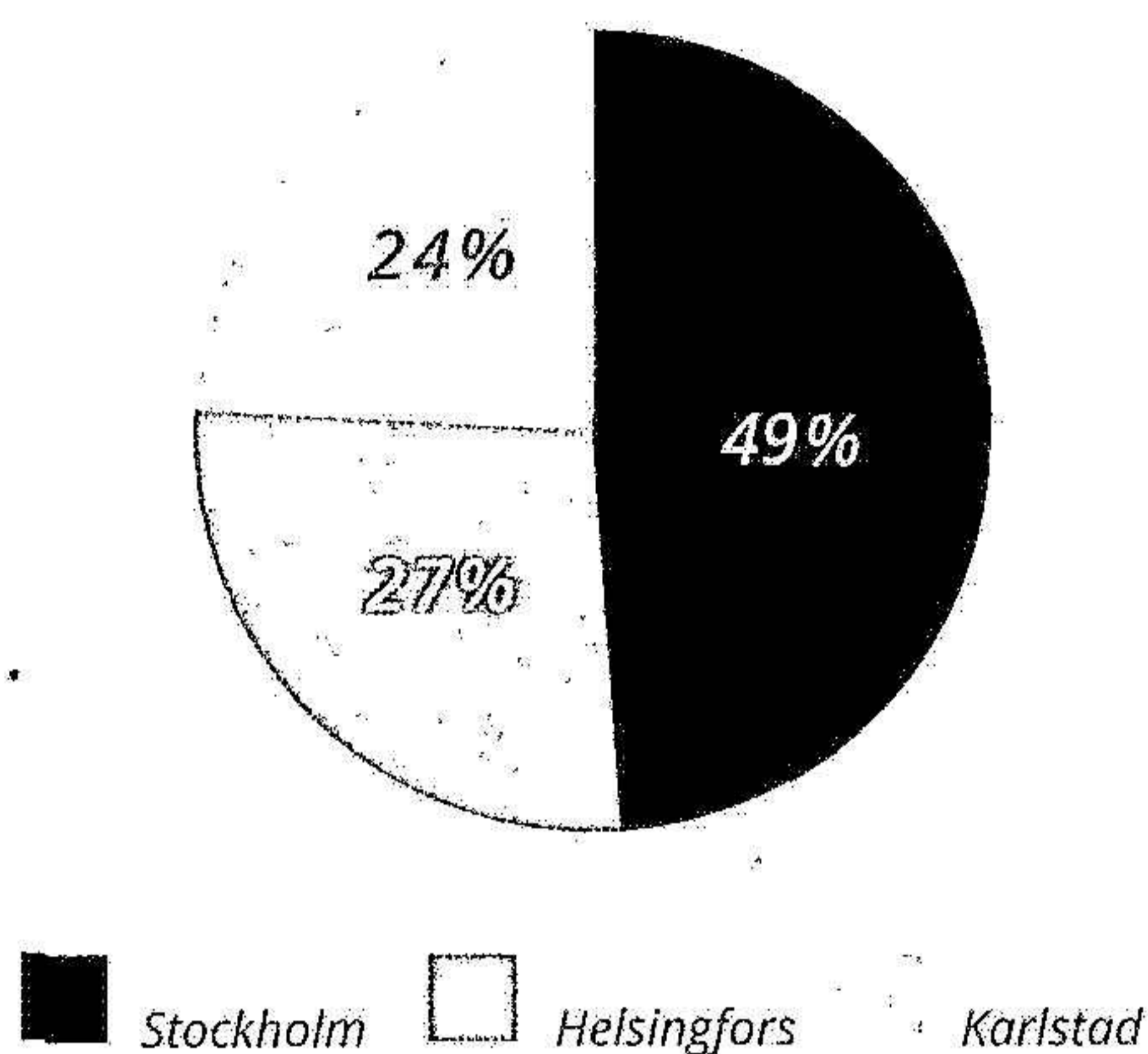




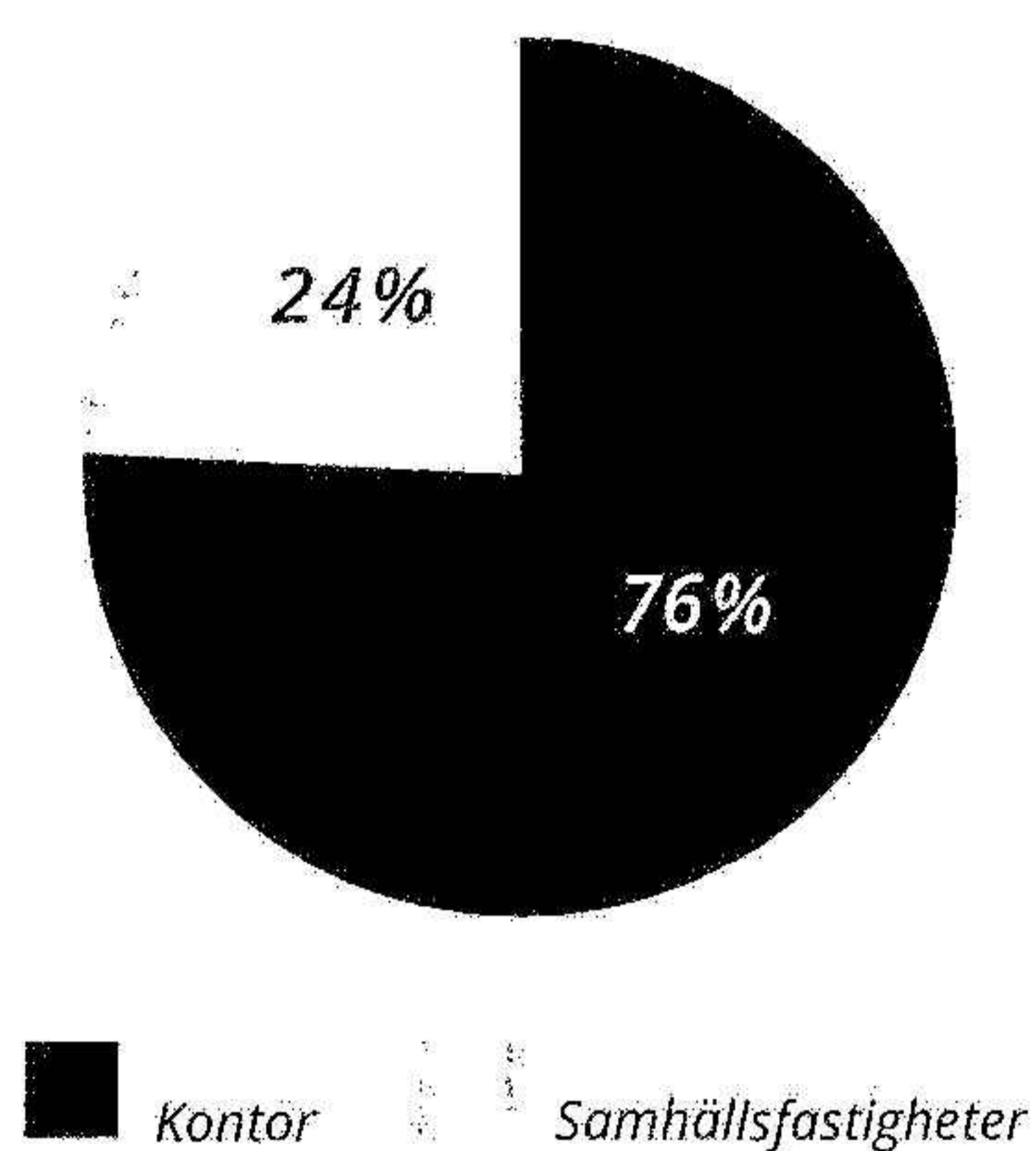
Utveckling av fastighetsbeståndet

Nordika III ägde vid utgången av räkenskapsåret fem registerfastigheter varav tre i Sverige och två i Finland. Utöver direktägda fastigheter innehar Bolaget även 12,7 procent av stamaktierna i Logistea AB (Publ.). Nedan framgår fastigheternas värde fördelat på region respektive segment.

Fastighetsvärde per REGION



Fastighetsvärde per SEGMENT



Koncernens fastighetsbestånd har under året och föregående år varit oförändrat. Under året har koncernen investerat 199 mkr i värdehöjande investeringar, samtidigt har ökade avkastningskrav i värderingarna resulterat i totalt -100 mkr som orealiserade värdeförändringar. Fastighetsvärdet ökade därmed med 100 mkr under året och uppgick vid årets slut till 1 965 mkr.

Ingående verkligt värde 2023-01-01	1 865
Investeringar i befintliga fastigheter	199
Orealiserade värdeförändringar	-100
Omräkningsdifferens	1
Verkligt värde vid årets slut	1 965

Finansiering

Nordika III finansieras genom eget kapital, aktieägarlån och lån från kreditinstitut. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna från kreditinstitut till 751 mkr (741 mkr). Belåningsgraden avseende lån från kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 38 procent (40 procent). Den genomsnittliga räntan på lån från kreditinstitut uppgick vid årets slut till 6,9 procent (2,4 procent).

Bolaget erhåller även lån från aktieägare enligt ingångna avtal, dessa lån löper tills vidare med en årlig ränta på 7 procent. Vid årsskiftet uppgick lån från aktieägare till 804 mkr (433 mkr).

Hållbarhetsinitiativ under året

Nordika arbetar aktivt för att minimera både energiförbrukning, avfall och utsläpp. Vid utgången av år 2023 kan Nordika rapportera att 89 procent av all energi kommer från fossilfria källor. Under året har koncernen även installerat en ny solcellsanläggning på fastigheten i Karlstad.

Nordika har också under året utförts sitt första projekt för att främja biologisk mångfald. I Kista, Stockholm har det installerats ett 2 meter högst insekthotell, och en ängsmark har utvecklats för att locka och stödja olika arter.

Parallellt har Nordika även genomfört viktiga åtgärder för att integrera hållbarhetskrav i entreprenörsavtal. Genom att inkludera uppförandekod, hållbarhetspolicy och miljöprogram som en integrerad del av upphandling och avtalssignering, säkerställer Nordika att hållbarhet genomsyrar viktiga samarbetsrelationer.

Nordika arbetar också strukturerat med att miljöcertifiera samtliga fastigheter inom deras bestånd. Genom att ta dessa åtgärder visar Nordika sitt engagemang för att driva en hållbar och framtidssäkrad verksamhet.





Framtidssäkra fastighetsbeståndet

Det är av stor betydelse att anpassa fastigheterna för framtidens klimat i syfte att minska risker och skador. För att säkerställa långsiktig hållbarhet i både verksamheten och i investeringar har Nordika påbörjat arbetet med att följa och rapportera enligt EU:s taxonomiförordning. Under året har även Nordika börjat initiera åtgärder och utarbetat en handlingsplan baserad på analysresultaten från TCFD angående klimat- och omställningsrisker samt möjligheter som utfördes 2022. Genom att agera proaktivt och ta hänsyn till dessa resultat strävar Nordika efter att stärka sin verksamhet och investeringar för att möta de utmaningar och möjligheter som kommer med klimatförändringarna.

Topplacering i GRESBs internationella hållbarhetsrankning

Från och med 2021 har Nordika rapporterat sitt arbete inom hållbarhet till GRESB-benchmarkingen, som bedömer hållbarhetsinsatser inom områden som miljö, social hållbarhet, styrning och uppföljning. I årets ranking har en betydande förbättring skett, och Nordika erhåller nu 90 poäng av 100 och fem av fem möjliga stjärnor.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Omsättning	144 690	131 534	59 676	46 512
Driftsnetto	62 306	62 812	23 763	18 066
Periodens totalresultat	-47 990	3 028	200 566	40 705
Soliditet	20%	26%	27%	43%
Soliditet (inkl aktieägarlån)	51%	46%	54%	52%

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är att indirekt äga och förvalta fastighetsägande bolag. Under räkenskapsåret har Nordika Fastigheter AB anlåtats för att ansvara för förvaltningen av moderbolagets innehav. Fram till och med föregående räkenskapsår har ledande befattningsinnehavare varit anställda hos moderbolaget som fakturerat dessa kostnader vidare till koncernföretag samt externa bolag. Från och med räkenskapsårets ingång är ledande befattningshavare anställda utanför koncernen varför Moderbolagets omsättning minskat jämfört med föregående år.

Under räkenskapsåret har bolaget belastats med 127 mkr i nedskrivningar av andelar i dotterbolag, vilket kompenseras med uppskrivningar av andelar i annat dotterbolag som redovisas direkt mot bundet eget kapital. Vid räkenskapsårets slut uppgick moderbolagets eget kapital till 33 mkr (42 mkr).

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Omsättning	6 336	12 598	9 222	9 303
Periodens totalresultat	-135 937	-17 884	-480	206 705
Soliditet	3%	7%	9%	67%
Soliditet (inkl aktieägarlån)	83%	82%	93%	99%

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

Till årsstämman förfogande står enligt moderbolagets balansräkning:

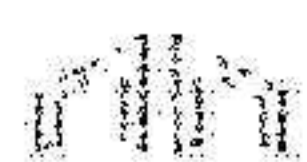
Belopp (tkr)	2023-12-31
Balanserat resultat	41 308 926
Årets resultat	-135 936 199
Summa	-94 627 273

Disponeras så att:

I ny räkning överföres	--94 627 273
Summa	-94 627 273

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.





Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

ank=20240530:2024053102309

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2023	2022
Hysesintäkter	3	144 690	131 534
Driftskostnader		-50 047	-36 532
Underhåll		-10 139	-9 742
Förvaltningsadministration		-9 671	-11 350
Fastighetsskatt		-12 527	-11 098
Driftnetto	4	62 306	62 812
Administration, intäkter	6, 8	-	1 922
Centraladministration, kostnader	5, 6, 7, 8	-14 033	-17 358
Resultat före finansiella poster		48 273	47 376
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	111	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	11, 24	-100 110	-56 172
Valutakursdifferenser		-254	1 657
Tömträttsavgälder	24	-7 664	-7 350
Resultat före värdeförändringar		-59 644	-14 475
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	-99 866	41 078
Värdeförändringar, finansiella instrument	25	116 567	-
Resultat före skatt		-42 943	26 603
Uppskjuten skatt	23	-8 463	-20 715
Årets resultat		-51 406	5 888
Omräkningsdifferenser		3 416	-2 860
Årets totalresultat		-47 990	3 028
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-	7 215
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-4 187
Årets totalresultat		-47 990	3 028



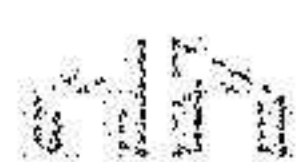


Koncernens balansräkning

ank=20240530:2024053102310

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	14	565	2 340
Förvaltningsfastigheter	13	1 965 280	1 865 317
Nyttjanderätter	24	191 657	191 657
Andelar i intresseföretag	25	345 780	436
Summa anläggningstillgångar		2 503 282	2 059 750
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		8 714	2 997
Kundfordringar		23	101
Övriga kortfristiga fordringar	17	16 393	8 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	19 372	14 865
Summa kortfristiga fordringar		44 502	26 487
Likvida medel		29 285	85 211
Summa omsättningstillgångar		73 787	111 698
SUMMA TILLGÅNGAR		2 577 069	2 171 448
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		326	326
Övrigt tillskjutet kapital		5 673	5 673
Balanserat resultat inklusive årets resultat		499 968	547 886
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		505 967	553 885
Innehav utan bestämmande inflytande		-	259
Eget kapital		505 967	554 144
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder till aktieägare	19	803 863	433 489
Räntebärande skulder till kreditinstitut	19	248 500	634 029
Leasingskulder	24	191 657	191 657
Uppskjutna skatteskulder	23	142 402	133 940
Övriga långfristiga skulder		2 972	12 492
Summa långfristiga skulder		1 389 394	1 405 607
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	19	1 538	-
Räntebärande skulder till kreditinstitut	19	502 918	106 857
Leverantörsskulder		39 314	31 977
Aktuella skatteskulder	23	561	667
Övriga kortfristiga skulder	21	619	178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	136 758	72 018
Summa kortfristiga skulder		681 708	211 697
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 577 069	2 171 448





Koncernens rapport över förändring i eget kapital

ank=20240530:2024053102311

Belopp i tusental kronor (tkr)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Moder- bolagets aktieägare
Ingående eget kapital 2022-01-01		326	5 673	540 671	4 370	551 040
Årets resultat				10 075	-3 745	5 888
Övrigt totalresultat				-2 860	-442	-2 860
Årets totalresultat				547 886	183	554 068
Innehav utan bestämmande inflytande					76	76
Utdelning				0	0	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	326	5 673	547 886	553 885	259	554 144
Ingående eget kapital 2023-01-01		326	5 673	547 886	259	554 144
Årets resultat				-51 406		-51 406
Övriga totalresultat				3 416		3 416
Årets totalresultat				-47 990	0	-47 990
Innehav utan bestämmande inflytande				72	-259	-187
Utgående eget kapital 2023-12-31	326	5 673	499 968	505 967	0	505 967





PROSJEKT

Koncernens rapport över kassaflöden

ank=20240530;2024053102312

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		48 273	47 376
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Återläggning av avskrivningar	14	1 775	2 000
- Övriga poster ej kassapåverkande		-6 406	2 654
Erhållen ränta		111	14
Betald ränta		-51 410	-32 833
Betald skatt		-107	-332
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-7 764	18 879
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning omsättningstillgångar		-18 015	4 551
Ökning/minskning kortfristiga skulder		25 356	25 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-423	49 237
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i intressebolag	25	-228 964	-180
Investeringar i förvaltningsfastigheter	13	-198 574	-108 377
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-427 538	-108 557
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder till ägare		370 531	-
Amortering räntebärande skulder till ägare		-	-121 636
Upptagna lån från kreditinstitut		28 903	182 140
Amortering av lån från kreditinstitut		-17 805	-16 381
Upptagna övriga skulder		-9 520	432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		372 109	44 555
Periodens kassaflöde		-55 852	-14 765
Likvida medel vid periodens början		85 211	96 902
Valutakursändring i likvida medel		-74	3 074
Likvida medel vid periodens slut		29 285	85 211





Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3, 8, 9	6 336	12 598
Summa rörelsens intäkter		6 336	12 598
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5, 6, 8, 9	-11 032	-9 435
Personalkostnader	7	21	-2 822
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	14	-1 775	-2 000
Summa rörelsens kostnader		-12 786	-14 257
Rörelseresultat		-6 450	-1 659
Finansiella intäkter och kostnader			
Resultat från andelar i koncernföretag	10, 15	-127 706	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	39 117	38 211
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-48 584	-36 284
Valutakursdifferenser		-263	-
Resultat från finansiella poster		-137 436	1 927
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-143 886	268
Koncernbidrag till och från dotterföretag	12	7 949	-18 152
Årets resultat		-135 937	-17 884
Övrigt totalresultat			
Inga poster i övrigt totalresultat återfinns i moderbolaget		-	-
Årets totalresultat		-135 937	-17 884





Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	14	565	2 340
Andelar i koncernföretag	15	441 178	51 914
Fordringar på koncernföretag	16	478 648	470 827
Summa anläggningstillgångar		920 391	525 081
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag	16	26 819	21 895
Kundfordringar		338	416
Övriga fordringar	17	31	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	56 390	26 848
Summa kortfristiga fordringar		83 578	49 252
Likvida medel		-	2 244
Summa omsättningstillgångar		83 578	51 496
SUMMA TILLGÅNGAR		1 003 969	576 577
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		326	326
Uppskrivningsfond		127 706	-
Summa bundet eget kapital		128 032	326
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		41 309	59 193
Årets resultat		-135 937	-17 884
Summa fritt eget kapital		-94 628	41 309
Summa eget kapital		33 404	41 635
Långfristiga skulder			
Aktieägarlån	19	803 863	433 489
Summa långfristiga skulder		803 863	433 489
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	20	79 191	61 590
Checkräkningskredit		1 538	-
Leverantörsskulder		19	16
Övriga kortfristiga skulder	21	342	178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	85 612	39 669
Summa kortfristiga skulder		166 702	101 453
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 003 969	576 577





ÅRSREDOVISNING

Moderbolagets eget kapitalräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	326		5 673	53 520	59 519
Årets resultat				-17 884	-17 884
Ovrigt totalresultat					0
Årets totalresultat				-17 884	-17 884
Utgående eget kapital 2022-12-31	326		5 673	35 636	41 635
Ingående eget kapital 2023-01-01	326		5 673	35 636	41 635
Uppskrivningsfond		127 706			127 706
Årets resultat				-135 937	-135 937
Övriga totalresultat					0
Årets totalresultat				-135 937	-135 937
Utgående eget kapital 2023-12-31	326	127 706	5 673	-100 301	33 404

Antal aktier uppgår till 316 019 A-aktier med kvotvärde 1 kr och 10 000 B-aktier med kvotvärde 1 kr.
Båda aktieslagen ger den rätt som bolagsordningen anger.





Moderbolagets rapport över kassaflöden

ank=20240530:2024053102316

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6 450	-1 659
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Återläggning av avskrivningar	14	1 775	2 000
- Övriga poster ej kassapåverkande		3 732	21 185
Erhållen ränta		2 449	17 029
Erlagd ränta		-94	-13 663
Betald skatt		-	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 413	24 886
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/ minskning (+) omsättningstillgångar		6 708	2 452
Ökning (+)/ minskning (-) kortfristiga skulder		-326	2 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 795	29 362
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterföretag, netto		-221 964	-
Ökning/minskning fordringar dotterföretag		-158 606	44 815
Ökning/minskning av långfristiga placeringar		-	9 413
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-380 570	54 228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av räntebärande skulder från aktieägare		370 531	-121 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		370 531	-121 636
Periodens kassaflöde			
Likvida medel vid periodens början		2 244	40 290
Likvida medel vid periodens slut		0	2 244





Reykjavik, Stockholm.

ers 2023

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Nordika III Fastigheter AB (Nordika III), organisationsnummer 559160-9358 och dess dotterbolag. Koncernens verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Styrelsen har godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämman i maj 2024.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernens redovisning har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC IC). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Nordika III har i enlighet med undantagsreglerna för icke noterade företag valt att inte tillämpa IAS 33 "Resultat per aktie".

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor, om inte annat anges, och avser perioden 1 januari – 31 december för resultaträkningsrelaterade poster och 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Räkenskaperna har upprättats baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter, med hänförlig uppskjuten skatt, och vissa finansiella instrument. Övriga tillgångar och skulder redovisas efter anskaffningsvärde.

Nedan anges de viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när koncernredovisningen upprättats. Om inte annat anges har dessa principer tillämpats konsekvent för alla presenterade år.

Omräkning av utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt de valutakurser som anges av Europeiska Centralbanken på transaktionsdagen, varvid valutakursdifferenser redovisas i resultaträkningen. Tillgångar och skulder i koncernföretag med annan rapporteringsvaluta än kronor omräknas till balansdagens kurs, intäkter och kostnader omräknas till genomsnittlig valutakurs. Samtliga valutakursdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.



Resultaträkningen

Intäkter

Koncernens intäkter består främst av hyresintäkter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid. Hyresfria perioder belastar den period som avses.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen. Resultat från försäljning av fastighetsägande bolag redovisas i moderbolaget som resultat från andelar i koncernföretag och i koncernen som en realiserad värdeförändring beräknat utifrån det redovisade värdet vid årets ingång.

Leasingavtal

Koncernen innehar väsentliga leasingavtal avseende tomträtter i fastigheterna Reykjavik 1, Stockholm och Mäkelänkatu 91, Helsingfors och redovisas i koncernen enligt IFRS 16.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår drifts- och underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bland annat av taxebundna kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetskötsel. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning, uthyrning och ekonomisk förvaltning.

Central administration

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas i den period till vilken de hänförs. Valutakursvinster och valutakursförluster netto redovisas i resultaträkningen som antingen intäkt eller kostnad beroende på utfall. Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter redovisas under övrigt totalresultat.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt

redovisas inte avseende den temporära skillnad som uppkom vid första redovisningstillfället av en tillgång eller skuld som utgör ett tillgångsförvärv. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott.

Balansräkningen

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar och redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Vid varje bokslut därefter redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde, omvärderingar redovisas i resultaträkningen. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje årsskifte utför externa värderingsföretag marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att tillfalla koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införande av en ny identifierad komponent. Utgifter för reparation och underhåll redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag avser innehav som är långfristiga och uppgår till minst 10 procent men mindre än 50 procent av rösterna. Andelar i marknadsnoterade bolag värderas till balansdagens kurs. Omvärderingar av innehavet redovisas i resultaträkningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Med likvida medel avses kassa och bank.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2: Redovisning för juridiska personer.



Not 2. Risk och känslighet

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. Nedan beskrivs några av de väsentligaste riskerna.

Fastigheternas värde

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i koncernens konsoliderade balansräkning och med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna är det som enskilt kan ha störst påverkan på företagets ekonomiska resultat på kort sikt, även om det inte ger någon direkt effekt på kassaflödet. Värdeförändringarna påverkas dels makroekonomiska faktorer som konjunktur, tillväxt, inflation och räntenivåer och dels av fastighetsspecifika faktorer som hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader. Om värdet på fastigheterna minskar kan det resultera i brister i låneåtaganden, vilket kan leda till ökade amorteringskrav innan dessa lån förfaller till betalning.

Finansiering

Koncernens verksamhet är huvudsakligen finansierad genom, förutom eget kapital, aktieägarlån och lån från kreditinstitut. Som en följd av det är Nordika exponerat för finansierings- och ränterisker.

Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till medel för refinansiering, investeringar och övriga betalningar vid en given tidpunkt. Möjligheten till att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till finansiering och koncernens finansiella situation. Svårigheter att uppta finansiering kan ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk avser den risk att förändringar i räntenivån påverkar koncernens ränteutgifter. Ränteutgifter påverkas främst av, utöver omfattningen av räntebärande skulder, nivån på den nuvarande marknadsräntan, kreditinstituts marginaler och räntebindningsperioder. Den svenska marknadsräntan påverkas främst av den förväntade inflationstakten och Riksbankens repo-ränta. Räntenivån och omfördelning mellan lån från aktieägare och lån från kreditinstitut kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hyresintäkter

På lång sikt påverkas hyresintäkter främst av tillgång och efterfrågan på den marknad där koncernen är aktiv. Koncernens hyresintäkter påverkas av uthyrningsgraden för fastigheterna, kontrakterade hyresnivåer och hyresgästernas betalningsförmåga. Risken för stora rörelser i uthyrningsgrad är större ju fler enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. På kort till medelstor sikt spelar hyresavtalens längd en betydande roll då såväl hyresgästens som koncernens möjligheter att påverka hyresnivån i gällande avtal är begränsade. Då koncernen förvärvar fastigheter med höga vakanser vid förvärvstillfället finns möjlighet att öka uthyrningsgraden och hyresintäkterna.

Intäkterna är reglerade av förhållandevis långa hyresavtal. Bolagets lönsamhet och verksamhet påverkas framför allt av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur och ränteläge samt den regionala utvecklingen på de platser där koncernen har fastighetsinnehav, men även av politiska beslut. Om Bolaget inte lyckas anpassa koncernens kostnader tillräckligt snabbt kan det ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastighetskostnader

Hyresgäster som hyr kommersiella lokaler har vanligtvis relativt långtgående ansvar för fastighetsskatt, drift och underhåll. Driftkostnader är huvudsakligen tariffbaserade, såsom kostnader för el, värme, kyla och vatten. Dessa varor och tjänster kan vid vissa tillfällen endast köpas från en leverantör, vilket kan påverka priset. Koncernen kan genom aktivt arbete minska fastigheternas energianvändning och långsiktigt sänka fastighetskostnaderna. När en kostnadsökning inte kompenseras av en reglering av hyran kan det få en väsentlig påverkan på koncernens resultat. Avseende vakanta lokaler påverkas resultatet huvudsakligen av uteblivna kostnadsersättningar. Underhållskostnader innefattar kostnader som är nödvändiga för att långsiktigt behålla fastigheternas standard. Omfattande renoveringsbehov kan få en väsentlig negativ påverkan på koncernens inkomster och kassaflöde.





Nedanstående tabell illustrerar effekterna på resultaträkningen vid förändringar av varje enskild faktor.

Känslighetsanalys	Förändring av antagande	Resultatpåverkan, tkr
Bashyra inklusive index	+/- 1 procent	1 156
Fastighetskostnader*	+/- 1 procent	437
Central administration	+/- 1 procent	123

*Fastighetskostnader som inte täcks av hg.

Fastighetsutveckling

Att utveckla befintliga fastigheter genom ny-, ombyggnation eller ändrad användning är föremål för tillstånd och beslut av myndigheter om dessa tillstånd inte redan existerar. Sådana tillstånd och beslut kan inte alltid beviljas vilket kan orsaka förseningar, ökade kostnader och i värsta fall genomförandet av ett projekt.

Nybyggnation och ombyggnation är ofta förenat med stora investeringar. Koncernen investerar enbart på marknader där den har god marknadskännedom och det finns stark efterfrågan på lokaler. Byggnation av hyresgästers lokaler genomförs främst efter att hyreskontrakt för lokaler är tecknade. Kvalitetssäkrade interna processer säkerställer hög kvalitet och uppfyller krav inom hållbarhet. Normalt minimeras riskerna vid större investeringar även avtalsmässigt i förhållande till både entreprenörer och hyresgäster.

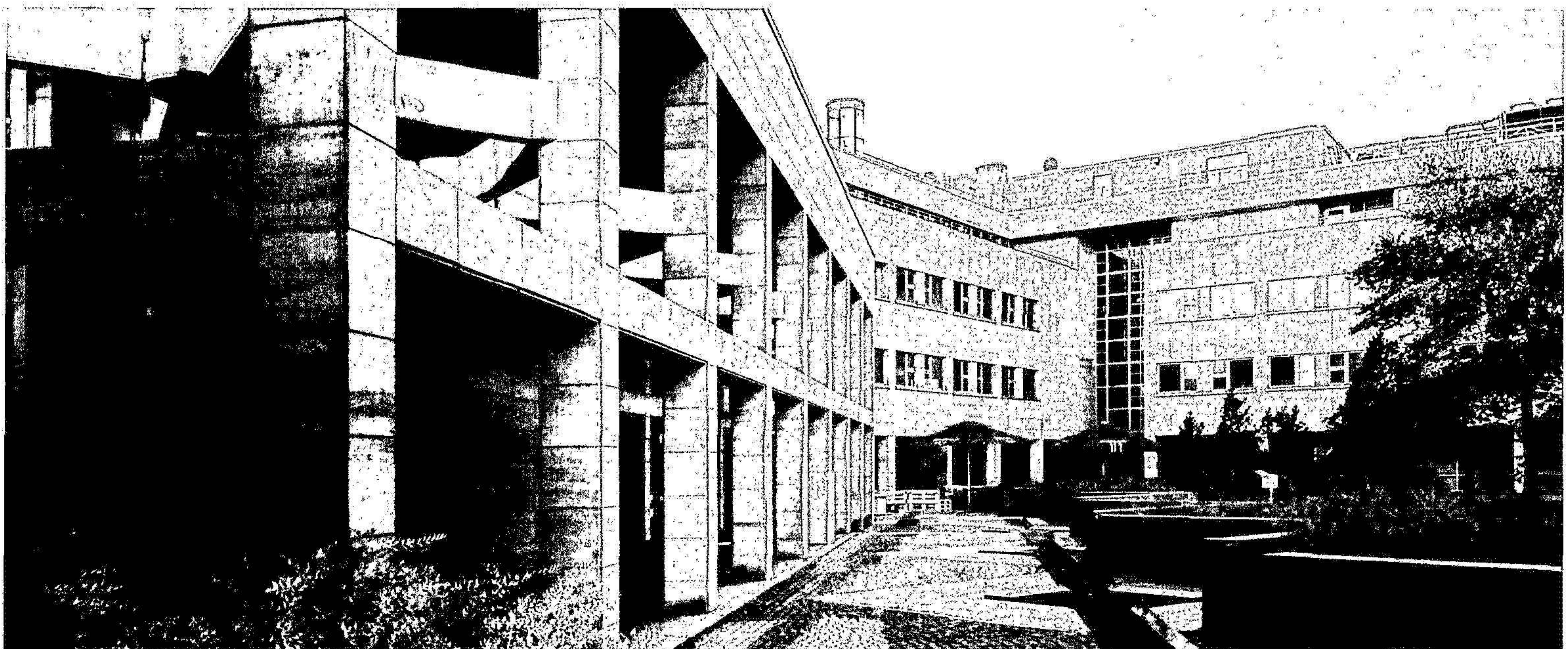
Transaktioner

Förvärv och försäljning av fastigheter är ytterligare ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid transaktioner begränsas genom kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens i transaktionsteamerna. Transaktionerna genomförs till stor del med egen personal, men vid behov anlitas även externa konsulter.

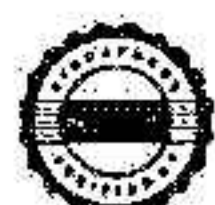
Lagstiftning och skatt

Nordika strävar efter att följa lagar och regler, inte minst inom skatteområdet. För det fall att koncernens tolkning av gällande regler eller dess tillämpning visar sig vara felaktig, om en statlig myndighet framgångsrikt gör negativa skattejusteringar eller om de tillämpade reglerna förändras även med retroaktiv effekt kan det leda till en ökad skattekostnad, samt skattetillägg och ränta vilket kan ha en negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Även annan lagstiftning, reglering eller rättspraxis avseende exempelvis hyres- och miljörelaterad lagstiftning kan komma att ändras i framtiden. Om någon sådan förändring sker kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.



Mäkelänkatu, Helsingfors.



Not 3. Nettoomsättning

De totala hyresintäkterna i koncernen uppgår till 144 690 tkr (131 534 tkr), varav 78 417 (66 578) i Sverige och 66 273 (64 956) i Finland. I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av 2023 till 134 369 tkr (136 063 tkr). Den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgick vid årsskiftet till 6,2 år (6,9 år) i Sverige och 3,5 (1,7) år i Finland.

För att minska exponering för kreditförluster görs både vid nyuthyrning och löpande under kontraktstiden uppföljning av hyresgästernas kreditvärdighet, och i vissa fall ställs även krav på säkerheter.

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER

Förfallostrukturen avseende ej uppsägningsbara hyresavtal framgår av tabell nedan.

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	124 080	102 122
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	108 812	88 254
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	79 103	77 825
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	60 494	51 451
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	55 835	38 195
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	231 171	196 477
Summa	659 494	554 324

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av andra koncernbolag. Kostnaderna för fastighetsförvaltning vidarefaktureras till de fastighetsägande koncernbolagen som fastighetsadministration.

Fakturering sker i enlighet med underliggande avtal. Av moderbolagets försäljning avser 6 317 tkr (10 655 tkr) fakturerade förvaltningsarvoden.

Moderbolaget har under året eller under föregående år inte gjort några inköp från bolag inom koncernen.



Finansiering

Not 4. Fastighetsförvaltningskostnader

	2023				2022			
	Sverige	Finland	Totalt	kr/kvm	Sverige	Finland	Totalt	kr/kvm
Driftskostnader	8 483	41 564	50 047	576	12 385	24 147	36 532	424
Underhåll	3 081	7 058	10 139	117	2 517	7 225	9 742	113
Förvaltningsadministration	2 210	7 462	9 672	111	4 291	7 059	11 350	132
Fastighetsskatt	5 622	6 905	12 527	144	5 052	6 046	11 098	129
Totalt	19 396	62 989	82 385	948	24 245	44 477	68 722	798

Revisering

Not 5. Ersättningar till revisorerna

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	506	266
Summa	506	266
<i>MODERBOLAGET</i>		
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	371	191
Summa	371	191

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 6. Central administration

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	Not	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>			
Externa förvaltningsarvoden	9	-	1 922
Personalkostnader	7	21	-2 822
Avskrivningar	14	-1 775	-2 000
Övriga kostnader		-12 280	-12 537
Summa centraladministration		-14 034	-17 359
Netto centraladministraion		-14 034	-15 437





Not 7. Uppgifter om personal samt ersättning till styrelse

ank=20240530:2024053102323

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	2023	2022
UPPGIFTER OM PERSONAL		
<i>KONCERNEN & MODERBOLAGET</i>		
Löner och ersättningar till ledande befattningshavare	-	1 800
Sociala kostnader	8	661
Pensionskostnader	-30	360
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	-21	2 822

Ledande befattningshavare	Grundlön/Styrelsearvode	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande, Ossie Everum	75	-	75

Ersättning till anställda avser utbetald ersättning medan ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på årsstämman.

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsens ordförande utgår enligt beslut på årsstämman. Möjlighet finns att fakturera arvodet genom bolag och har då rätt att utöver angivet arvode ta ut ersättning med belopp motsvarande sociala avgifter och moms, förutsatt att skattemässiga förutsättningar föreligger och att det är kostnadsneutralt för Nordika.

Pensioner

Pensionen är premiebestämd för samtliga anställda inom koncernen.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

KONCERNEN & MODERBOLAGET

Medelantal anställda	-	2
- varav kvinnor	-	-

KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

KONCERNEN

Styrelseledamöter	5	5
- varav kvinnor	-	-
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1
- varav kvinnor	-	-

MODERBOLAGET

Styrelseledamöter	5	5
- varav kvinnor	-	-
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1
- varav kvinnor	-	-





Not 8. Uppllysning om närstående

Nordika III Fastigheter AB har förvärvat och sålt tjänster till närstående parter.

Köpare	Säljare	2023	2022
Nordika III Fastigheter AB	Nordika Fastigheter AB	9 699	8 100
Nordika Fastigheter AB	Nordika III Fastigheter AB	E/T	1 922

Avseende tjänster där styrelseledamöter har ett betydande inflytande.

Not 9. Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 0 (0) procent inköp från koncernbolag.

Av moderbolagets försäljning 6 317 (12 578) avser 100 (85) procent försäljning till koncernbolag.

De koncerninterna intäkterna består av kostnader för fastighetsförvaltning som moderbolaget vidarefakturerar till de fastighetsägande koncernbolagen.

Not 10. Resultat från andelar i koncernföretag

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
MODERBOLAGET		
Uppskrivningsfond Rey Komplementär AB	127 706	-
Summa	127 706	0





Not 11. Ränteintäkter och räntekostnader

Belopp i tusental kronor (tkr)	2023	2022
KONCERNEN		
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	111	14
Summa ränteintäkter och liknade resultatposter	111	14
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader till aktieägare	-48 465	-36 850
Räntekostnader från upplåning bank	-48 221	-17 506
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-3 424	-1 816
Summa räntekostnader och liknade resultatposter	-100 110	-56 172
MODERBOLAGET		
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter från koncernföretag	39 115	37 602
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	609
Summa ränteintäkter och liknade resultatposter	39 117	38 211
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader till aktieägare	-48 465	-36 220
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-119	-64
Summa räntekostnader och liknade resultatposter	-48 584	-36 284

Not 12. Koncernbidrag till och från dotterföretag

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
MODERBOLAGET		
Koncernbidrag till Rey Holding AB	-27	-2
Koncernbidrag till M91 AB	-22	-2
Koncernbidrag till Rey Komplementär AB	-5 417	-20 434
Koncernbidrag till Harvesta Fastigheter AB	-27	-1
Koncernbidrag till Nordika Avant AB	-848	-
Koncernbidrag till Nock Hyresbostäder AB	-28	-1 170
Koncernbidrag till Karlstad Hyttan 16 AB	858	-9 393
Koncernbidrag från Karlstad Hyttan AB	13 459	12 850
Summa	7 948	-18 152





Not 13. Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
KONCERNEN		
Redovisat värde vid årets början	1 865 317	1 688 853
Tillkommande investeringar efter förvärv	198 572	108 377
Värdeförändringar	-99 866	41 078
Omräkningsdifferens	1 256	27 009
Summa	1 965 279	1 865 317

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde enligt IAS40. Orealiserade värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet i Rapport över resultat och övrigt totalresultat.

Fastställande av verkligt värde

Förvaltningsfastigheternas värde har bedömts av Nordika och jämförts med externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. De oberoende värderingarna har utförts av Svefa, Savills och Cushman&Wakefield. Värderingen av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter avser förhållandena vid årsskiftet, vilket även är den tidpunkt den oberoende värderaren tillhandahåller sin bedömning. I det fall att den oberoende värderarens bedömning av verkligt värde avviker från Nordikas bedömning används den lägre bedömningen.

Värderingsteknik

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida kassaflödena som driftnettot genererar analyserar marknadsförväntningar på värderingsobjektet. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har om särskilda omständigheter inte föreligger härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas en kassaflödesprognos som sträcker sig tio år framåt i tiden. De förväntade inbetalningarna motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader.

I det fall att anskaffningsvärdet väsentligt understiger verkligt värde enligt extern värdering, samtidigt som anskaffningstidpunkten ligger i nära anslutning till bokslutsdagen, beaktas detta vid fastställande av verkligt värde.

Kalkylantagande

Nedanstående tabell redovisar antaganden vid värderingen.

Värderingsantaganden	Vägt genomsnitt	Högsta	Lägsta
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%
Direktavkastningskrav	6,1%	7,5%	5,5%
Kalkylränta	8,2%	9,5%	7,6%

Känslighetsanalys

Nedanstående tabell illustrerar effekterna på marknadsvärdet vid förändringar av varje enskild faktor.

Känslighetsanalys	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Driftavkastningskrav och kalkylränta	+0,5 procentenheter	150,1	-7,6
Driftnetto	+/- 5 procent	+/- 98,3	+/- 5
Drift- och underhållskostnader	+/- 50 kr/kvm	+/- 75,5	+/- 3,8

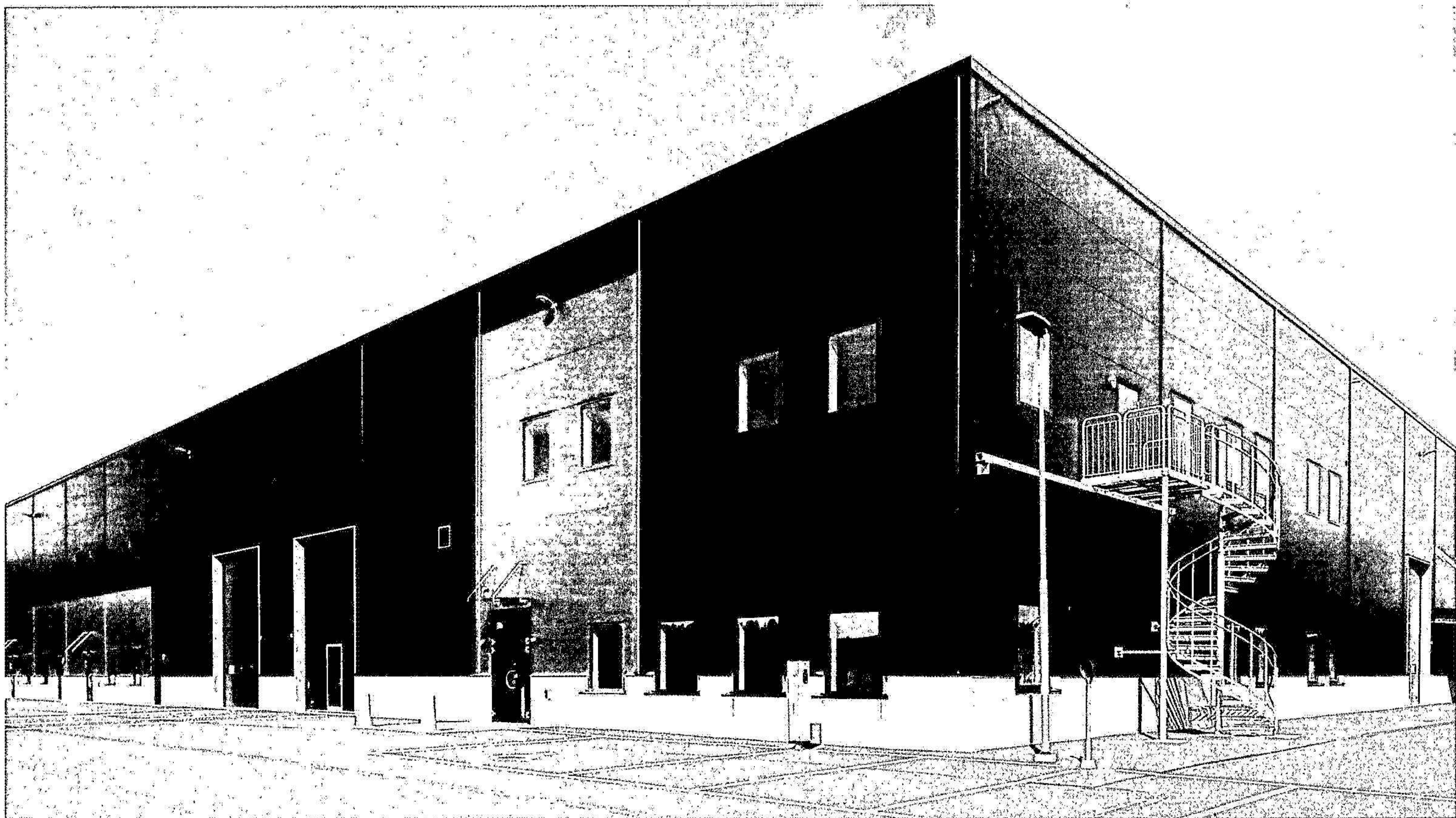




Not 14. Immateriella anläggningstillgångar

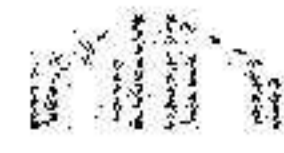
Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 998	9 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 998	9 998
Ingående avskrivningar	-7 658	-5 659
- Avskrivningar	-1 775	-2 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 433	-7 658
Redovisat värde vid årets slut	565	2 340

ank=20240530;2024053102327



Logistea, Göteborg.





Not 15. Andelar i koncernföretag

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december

Bolag som ingår i Nordika koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapital andel (%)	Röst andel (%)
Rey Holding AB	559162-3284	Stockholm	100	100
Rey Komplementär AB	559162-3292	Stockholm	100	100
Kommanditbolaget Reykjavik 1	969633-7774	Stockholm	100	100
Karlstad Hyttan AB	559328-3525	Stockholm	100	100
Mötesplatsen KB	969645-9859	Stockholm	100	100
Karlstad Hyttan 16 AB	556771-4547	Stockholm	100	100
Harvesta Fastigheter AB	559279-4712	Stockholm	100	100
M91 AB	559232-2720	Stockholm	100	100
Mäkelänkatu 91 Holding Oy	3111722-8	Helsingfors	100	100
Kiinteistö Oy, Mäkelänkatu 91	2190642-6	Helsingfors	100	100
Nordika Avant AB	559335-5000	Stockholm	92	92
Tietokuja 2 AB	559335-5018	Stockholm	100	100
Tietokuja 2 Holding Oy	3241402-1	Helsingfors	100	100
Kiinteistö Oy Tietokuja 2	3241404-8	Helsingfors	100	100
Nock Hyresbostäder AB	559347-5469	Stockholm	100	100
Laxfiskaren Fastigheter AB	559194-1975	Stockholm	100	100

Bolag	Antal aktier	Bokfört värde	
		2023-12-31	2022-12-31
Rey Holding AB	50 000	245	245
Rey Komplementär AB	50 000	196 422	31 416
Karlstad Hyttan AB	25 000	2 371	2 371
Harvesta Fastigheter AB	100	25	25
M91 AB	50 000	20 262	16 262
Nordika Avant AB	100 000	51	1 570
Nock Hyresbostäder AB	25 000	25	25
Laxfiskaren Fastigheter AB	5 000	221 777	-
Summa		441 178	51 914

Andelar i koncernföretag	2023	2022
Andelar i koncernföretag vid årets början	51 914	30 535
Nyanskaffningar	171 464	-
Aktieägartillskott	217 800	21 379
Uppskrivningsfond	127 706	-
Nedskrivning	-127 706	-
Andelar i koncernföretag vid årets slut	441 178	51 914





Not 16. Fordringar på dotterbolag

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>MODERBOLAGET</i>		
<i>Långfristiga fordringar dotterföretag</i>		
Nordika Avant	178 059	113 139
Karlstad Hyttan AB	100 000	100 000
Rey Komplementär AB	162 053	162 053
M91 AB	38 536	95 635
Summa	478 648	470 827
<i>Kortfristiga fordringar dotterföretag</i>		
Karlstad Hyttan AB	26 819	21 895
Summa	26 819	21 895

Not 17. Övriga kortfristiga fordringar

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Fordringar avseende moms och skatt	16 052	8 271
Övriga poster	341	253
Summa	16 393	8 524
<i>MODERBOLAGET</i>		
Fordringar avseende moms och skatt	16	-
Övriga poster	15	93
Summa	31	93



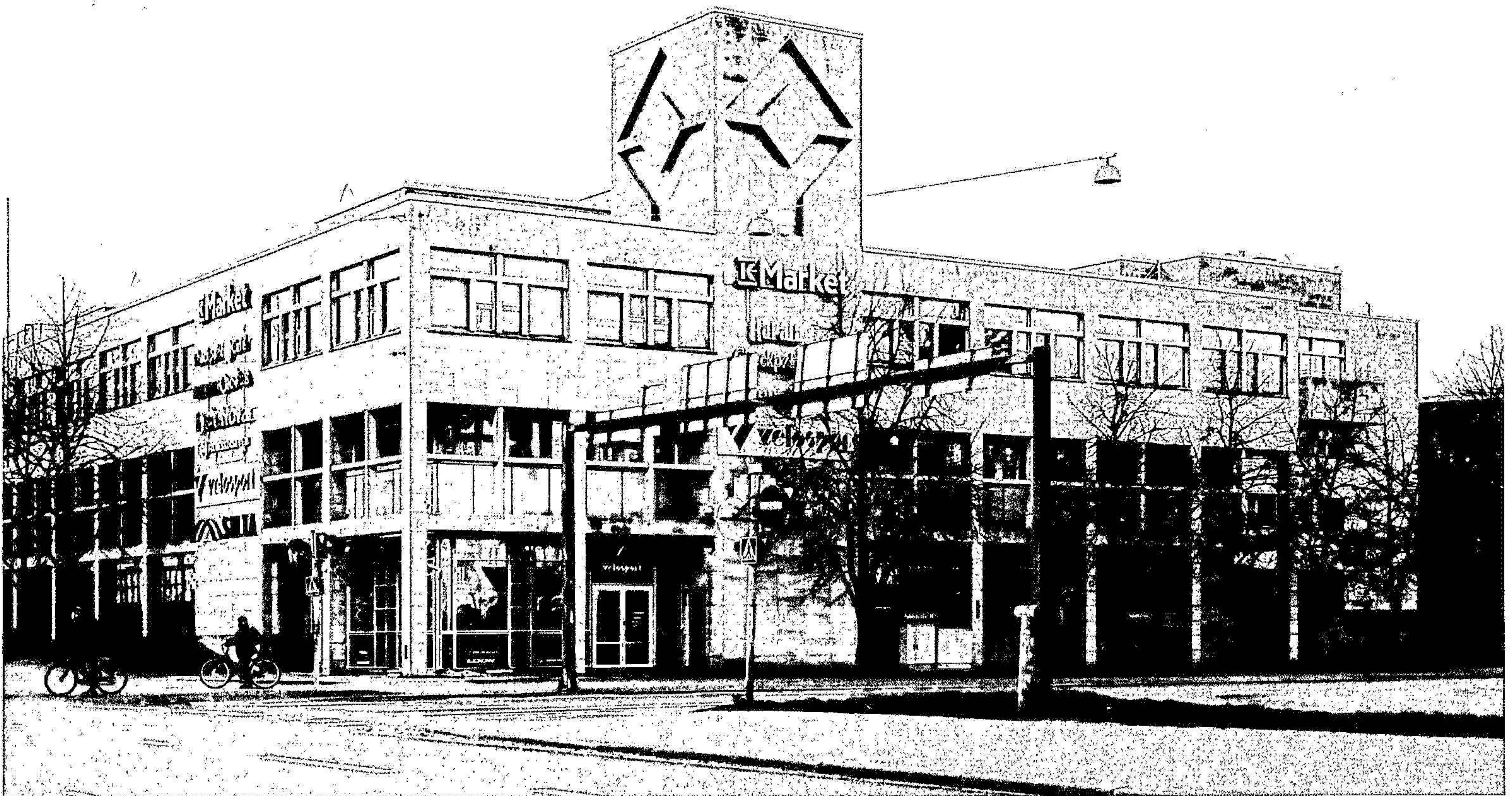


2023-12-31

Not 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

ank=20240530:2024053102330

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
KONCERNEN		
Upplupna intäkter	168	2 499
Upplupna hyresrabatter	14 070	6 318
Förutbetalda försäkringspremier	242	199
Övriga poster	4 892	5 849
Summa	19 372	14 865
MODERBOLAGET		
Upplupna ränteintäkter koncernföretag	56 386	24 064
Upplupna intäkter koncernföretag	0	1 937
Förutbetalda försäkringspremier	4	3
Övriga poster	-	844
Summa	56 390	26 848



Mäkelänkatu, Helsingfors.





20240530:2024053102331

Not 19. Finansiella instrument

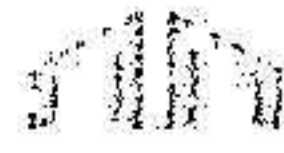
I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
KONCERNEN				
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Hysesfordringar			8 714	2 997
Kundfordringar			23	101
Övriga kortfristiga fordringar			16 393	8 524
Likvida medel			27 747	85 211
Summa	0	0	52 877	96 833
<i>Finansiella skulder</i>				
Skulder till aktieägare			803 863	433 489
Checkräkningskredit			1 538	-
Skulder till kreditinstitut			248 500	634 029
Övriga långfristiga skulder			2 972	12 492
Leverantörsskulder			39 314	31 977
Övriga kortfristiga skulder			619	178
Summa	0	0	1 096 806	1 112 165
MODERBOLAGET				
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Fordringar på koncernföretag			505 467	492 722
Kundfordringar			338	416
Övriga kortfristiga fordringar			31	93
Likvida medel			-	2 244
Summa	0	0	505 836	495 475
<i>Finansiella skulder</i>				
Skulder till aktieägare			803 863	433 489
Skulder till koncernföretag			79 191	61 590
Skulder till koncernföretag			1 538	-
Leverantörsskulder			19	16
Övriga kortfristiga skulder			342	178
Summa	0	0	884 953	495 273

Verkliga värden för tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer i stort med redovisade värden.

Tabellen fortsätter på nästa sida >>>





Page No. 29

(Forts.) Not 19. Finansiella instrument

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	Snittränta	2022	Snittränta
KONCERNEN				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till aktieägare	803 863	7 %	433 489	7 %
Skulder till kreditinstitut	248 500	8,10 %	634 029	2,40 %
Summa	1 052 363		1 067 518	
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	502 918	5,67 %	106 857	2,37 %
Summa	502 918		106 857	
MODERBOLAGET				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till aktieägare	803 863	7 %	433 489	7 %
Summa	803 863		433 489	

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning:				
inom 1 år från balansdagen	502 918	106 857	-	-
1-5 år från balansdagen	248 500	634 029	-	-
senare än 6 år efter balansdagen	803 863	433 489	803 863	433 489
Summa förfallostruktur	1 555 282	1 174 375	803 863	433 489

Koncernen har lån som är upptagna i svenska kronor avseende det svenska fastighetsbeståndet samt lån upptagna i euro för det finska fastighetsbeståndet. Lån i svenska kronor uppgår till 1 006 msek, lån i euro uppgår till 49 meur.

Samtliga av koncernens kreditavtal med externa kreditgivare innehåller lånevillkor om antingen en bestämd belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad (så kallade covenant). I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterbolag medan det i andra kreditavtal finns covenant kopplade till koncernens resultat och/eller finansiella ställning.

Koncernen har under samtliga år efterlevt covenanterna enligt låneavtal.

För skulder till kreditinstitut har fastighetsinteckningar om 693 miljoner kronor ställts, moderbolaget har gått i borgen för dotterbolagets skulder.

Avseende långfristiga skulder så förfaller samtliga skulder till aktieägarna senare än fem år efter balansdagen. Skulder till kreditinstitut förfaller i sin helhet tidigare än fem år efter balansdagen.





Not 20. Skulder till dotterföretag

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>MODERBOLAGET</i>		
<i>Kortfristiga skulder dotterföretag</i>		
Rey Komplementär AB	79 088	52 171
Rey Holding AB	27	2
Karlstad Hyttan 16 AB	-	9 393
Nock Hyresbostäder AB	28	21
Harvesta Fastigheter AB	27	1
M91 AB	21	2
Summa	79 191	61 590

Not 21. Övriga kortfristiga skulder

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Moms	591	178
Övriga poster	28	-
Summa	619	178
<i>MODERBOLAGET</i>		
Moms	322	178
Övriga poster	20	-
Summa	342	178

Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Upplupna hyresrabatter	6 802	2 594
Förutbetalda hyresintäkter	29 617	26 638
Upplupna räntekostnader kreditinstitut	1 019	726
Upplupna räntekostnader aktieägarlån	85 393	37 775
Övriga poster	13 927	4 285
Summa	136 758	72 018
<i>MODERBOLAGET</i>		
Upplupna räntekostnader aktieägarlån	85 393	37 444
Övriga poster	219	2 225
Summa	85 612	39 669





Not 23. Skatt

ank=20240530:2024053102534

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
23 A) AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS		
<i>KONCERNEN</i>		
Resultat före skatt	-42 943	26 603
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%)	8 846	-5 480
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterföretag	-	-2 363
Övriga ej skattepliktiga intäkter	8	3
Ej avdragsgilla kostnader	-23 077	-4 633
Skattemässiga avskrivningar	17 814	7 412
Temporära skillnader avseende fastigheter	-2 453	20 716
Temporära skillnader avseende intressebolag	10 916	-
Övriga temporära skillnader	-4 992	-12 233
Ej aktiverat underskott	-7 063	-3 422
Redovisad skatt	0	0
Effektiv skattesats	0%	0%
<i>MODERBOLAGET</i>		
Resultat före skatt	-135 937	-17 884
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%)	28 003	3 684
Skatteeffekt av:		
Nedskrivning av finansiella tillgångar	-26 307	0
Ej avdragsgilla kostnader	-1 877	177
Ej aktiverat underskott	182	-3 861
Redovisad skatt	0	0
Effektiv skattesats	0%	0%
23 B) UPPSKJUTEN SKATT		
<i>KONCERNEN</i>		
Förändring av uppskjuten skatt hänförlig till realiserade värdeförändringar	-8 463	20 716
Uppskjuten skatt vid årets utgång	-8 463	20 716
<i>KONCERNEN</i>		
Värdeförändring intresseföretag	10 916	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	131 486	133 940
Nyttjanderätter	39 481	39 481
Leasingskulder	-39 481	-39 481
Summa	142 402	133 940

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden.

Av uppskjuten skatteskuld förväntas 0 (0) kronor falla ut inom ett år.

Aktuell skatt är beräknad utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent och uppskjuten skatt på 20,6 procent i Sverige och 20 procent i Finland.





Not 24. Nyttjanderätter & leasingkulder

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs av avtal avseende tomträtter. I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
Nyttjanderätt tomträtter		
Ingående balans	191 657	191 657
Tillkommande avtal	0	0
Summa	191 657	191 657
Leasingkulder		
Tomträtter vid årets början	191 657	191 657
Tillkommande avtal	0	0
Tomträtter vid årets slut	191 657	191 657

Nedan presenteras de belopp som redovisats i koncernens resultaträkning under året hänförliga till leasingverksamheten.

Räntekostnad avseende tomträtt	7 664	7 350
Summa	7 664	7 350

Innehavare av tomträtt	Avgäldsränta	Avgäldsperiod	Villkorsändring
Stockholms kommun (tkr)	3,25%	10 år	2026
Helsingfors Kommun (tEUR)	5%	30 år	2065

Not 25. Andelar i intresseföretag

Bolag som ingår i Nordika-koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel (%)	Röstandel (%)
Visit Karlstad AB	556766-0013	Karlstad	27	27
Logistea AB	556627-6241	Stockholm	13	13

Bolag	Antal aktier	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Visit Karlstad AB	5 400	436	436
Logistea AB	27 624 032	345 344	-
Summa		345 780	436

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	436	256
Nyanskaffningar	228 777	180
Värdeförändring	116 567	-
Andelar i intresseföretag vid årets utgång	345 780	436

Som andelar i intresseföretag redovisas innehav där ägandet är >10% <50% och bolaget har betydande inflytande genom styrelsrepresentation i intresseföretaget.





Not 26. Ställda säkerheter

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Fastighetsinteckningar	747 785	694 117
Summa	747 785	694 117

Moderbolaget har inga ställda säkerheter.

Not 27. Eventualförpliktelser

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>MODERBOLAGET</i>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	751 418	740 886
Summa	751 418	740 886

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

Not 28. Händelser efter balansdagen

Koncernen har efter räkenskapsårets slut förvärvat ytterligare 850 000 nyemitterade aktier i Logistea Fastigheter AB (Publ.), efter förvärvet uppgår innehavet till 28,5 miljoner aktier motsvarande 12,6% av rösterna och 12,1% av kapitalet





Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1:3 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2:3. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernen och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhet faktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ossie Everum
Ordförande

Jonas Grandér
VD

Gabriel Cronstedt

Christer Franzén

Håkan Hellaeus

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag
som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515872658

Dokument

Nordika III Fastigheter AB Arsredovisning 2023
Huvuddokument
35 sidor
Startades 2024-04-23 09:23:55 CEST (+0200) av Benny Ahlgren (BA)
Färdigställt 2024-04-25 10:23:31 CEST (+0200)

Initierare

Benny Ahlgren (BA)
Nordika Fastigheter
ba@nordika.se
+46702903021

Signerare

Ossie Everum (OE)
Personnummer 195004134358
Ossie.everum@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSSIE EVERUM"
Signerade 2024-04-23 10:29:38 CEST (+0200)

Jonas Grandér (JG)
Personnummer 6711201191
jg@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS PETER GRANDÉR"
Signerade 2024-04-23 12:02:24 CEST (+0200)

Gabriel Cronstedt (GC)
Personnummer 197702030250
gc@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL CRONSTEDT"
Signerade 2024-04-23 13:26:24 CEST (+0200)

Christer Franzén (CF)
Personnummer 196111191653
christer.franzen@ericsson.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER FRANZEN"
Signerade 2024-04-23 10:30:44 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515872658

ank=20240530:2024053102340

Håkan Augustsson Hellaeus (HAH)

Personnummer 198312114914

hakan.hellaeus@volvo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HÅKAN AUGUSTSSON HELLAEUS"

Signerade 2024-04-25 10:14:28 CEST (+0200)

Oskar Wall (OW)

Personnummer 7506031439

oskar.wall@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik

Oskar Wall"

Signerade 2024-04-25 10:23:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordika III Fastigheter AB, org.nr 559160-9358

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordika III Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 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 såsom 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 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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



ank=20240530:2024053102343

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nordika III Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Pannan dokumentnr/etal-W40711-EICVT-A1113-06X5G-N10VX-TISEC

PENNEO

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

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

Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-25 08:24:12 UTC



ank=20240530:2024053102344

Penneo dokumentnr: W45711E1CYT-A111 3-06Y5G-N10VX-TISEC

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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