

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Nordlys AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 3 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Köpenhamn 3 maj 2024



Thue Stagsted

FINANSIELLA RAPPORTER

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Nordlys AB (publ) får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023

Års- och koncernredovisningen omfattar	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
Resultatdisposition	4
- Rapport över resultat och totalresultat	5
- Balansräkning	6
- Förändring eget kapital	8
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11
- Underskrifter	29

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Nordlys AB (publ) äger och förvaltar fastigheter i Finland genom helägda dotterbolag. Moderföretaget har sitt säte i Stockholm. Adress: Box 1126, 111 81 Stockholm. Moderföretaget bildades 2006-10-13 och registrerades samma dag hos Bolagsverket.

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

Koncernstruktur

Verksamheten har under räkenskapsåret bedrivits genom helägda dotterbolag i Finland.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet är etablerat i Finland med tyngdpunkten mot hotell. Fastigheten är belägen i Åbo, i södra Finland, och den hyrs i huvudsak ut till hotellgruppen Holiday Club Resorts Oy. Under år 2015 ingicks ett 20-årigt hyresavtal med denna hyresgäst. En mindre del av fastigheten hyrs ut till SuperPark Oy.

Vid slutet av år 2023 ägde Nordlys-koncernen en fastighet, till ett redovisat värde av 496 (484,1) mkr. Den uthyrbningsbara ytan uppgick den 31 december 2023 till 19 584 (19 584) kvm.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick 2023 till 32,5 (30,9) mkr, en ökning med 1,6 (ökning med 1,2) mkr. Under året har taxeringsvärdena på fastigheten i Finland justerats och koncernen har fått en återbetalning av betald fastighetsskatt. Totalt återbetalades 1 186 teur, varav 137 teur avsåg fastighetsskatt för 2023 samt 1 049 teur avsåg fastighetsskatt för tidigare år. Av den återbetalda fastighetsskatten kommer ca 500 teur regleras mot hyresgästen vilket därmed har minskat årets nettoomsättning.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat uppgick till 41,9 (27,6) mkr, därmed en ökning med 14,3 (0,6) mkr jämfört med föregående år.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 50,4 (30,8) mkr, en ökning med 19,6 (minskning med 4,4) mkr. Föregående års minskning i rörelseresultatet beror på att förändringen av verkligt värde var mindre samtidigt som kostnaderna stigit. Årets stora ökning förklaras av en positiv förändring av verkligt värde på fastigheten samtidigt som hyresintäkterna ökat samt att man fått fastighetsskatten nedsatt.

Resultat efter finansiella poster

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick 2023 till 22,7 (12,9) mkr, en ökning med 9,8 (minskning med 6,4) mkr. Föregående års minskning beror på en mindre ökning i verkligt värde på fastigheten, en relativt sett större ökning i kostnader jämfört med intäkterna samt stigande räntekostnader. Årets stora ökning förklaras främst av en positiv förändring i verkligt värde på fastigheten samt ökade hyresintäkter och en återbetalning av tidigare betald fastighetsskatt.

Kommentarer till kassaflödet

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten uppgick 2023 till 20,8 (9,5) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 (0) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -4,6 (-7,8) mkr, där de största posterna avser amortering av banklån i Turku Ausade Hotelli Oy.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av förvaltning och finansiering av dotterföretag. Moderbolagets resultat efter finansiella poster under 2023 uppgick till -1,6 (-0,5) mkr.

Väsentliga händelser under 2023

Under första delen av 2023 har det inte skett några transaktioner med väsentliga effekter. Generellt är hyresgästen stark och verksamheten är nu tillbaka till det normala.

Koncernen har inte mottagit några statliga stöd under räkenskapsåret.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastighetens värde uppgick per den 31 december 2023 till 496 (484,1) mkr, där redovisat värde är samma som verkligt värde. Förändringen i redovisat värde uppgår till 11,9 (45,4) mkr och består av valutaeffekt om -1,4 (38,7) mkr hänförlig till en minskning i EUR-kursen som påverkat fastigheten i Finland negativt och en förändring i verkligt värde om 13,3 (6,7) mkr som påverkat fastigheten positivt. För mer information om värderingen, se not 32 - Värdering till verkligt värde.

Finansiering

Ett lån hos Norion Bank (tidigare Collector Bank) är upptaget av Turku Ausade Hotelli Oy. Per 2022-12-31 uppgick utgående skuld till 24,90 meur, 277,1 msek. Under 2023 har 0,4 meur amorterats och utgående skuld per 2023-12-31 uppgår därmed till 24,5 meur, 271,9 msek.

Lånet hos Norion bank löper till slutet av juli 2025, och finansieringen har löpt sedan inskrivningen i 2017. Förlängning av avtalet har gjorts ett antal gånger, den senaste förlängningen gjordes i juni 2023. Under de senaste åren har lånet amorterats och belåningsgraden i dotterbolaget är 55 %.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I början av 2024 har vi sett fortsatt höga marknadsräntor. Det allmänna ekonomiska läget med inflation och högre räntor påverkar även hyresgästen i viss mån då det påverkar konsumentens köpkraft. Styrelsen bedömer fortsatt att kriget i Ukraina inte kommer påverka hyresgästen och därmed koncernen. Detta med anledning att hyresgästen inte är beroende av ryska gäster.

Framtida utveckling

Det är Nordlys AB:s (publ) uppfattning att marknaderna kommer att utvecklas positivt, detta mot bakgrund av att den nordiska ekonomin fortsatt är relativt stabil trots kriget i Ukraina, inflation och stigande energipriser. Ägarna kommer fortsätta arbeta nära den dagliga driften och styrelsen kommer fortsätta delta aktivt i utvecklingen av fastigheten.

Ägarförhållanden

Moderbolagets större aktieägare utgörs av:

Nordlys Herning ApS	52,15%
Kongeeegen A/S	12,32%

Flerårsjämförelse* koncern

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	32 499	30 925	29 668	30 551	27 984
Varav nettoomsättning vid uthyrning av:						
Bostäder	tkr	0	0	0	0	0
Lokaler	tkr	32 499	30 925	29 668	30 551	27 984
Bruttoresultat	tkr	41 931	27 601	27 046	27 049	25 597
Uthyrningsbar yta, totalt	**	20	20	20	20	20
Uthyrningsbar yta, bostäder	**	0	0	0	0	0
Uthyrningsbar yta, lokaler	**	20	20	20	20	20
Direktavkastning	%	8,4	5,7	6,2	6,4	5,6
Bokfört värde fastigheter	tkr	495 993	484 082	438 734	419 567	459 078
Bokfört värde per kvm	kr	24 800	24 204	21 937	20 978	22 954
Soliditet***	%	31	29	26,3	22,9	27,9
Avkastning på eget kapital***	%	13,9	8,9	16,2	-14,8	13,8
Räntetäckningsgrad		1,8	1,6	2,2	0,1	2,0
Överskottsgrad		0,9	0,9	0,9	0,9	0,9

* För definition av nyckeltal, se not 30

** 1 000 kvm

*** Jämförelseperioden 2020 har blivit omräknad

Flerårsjämförelse* moderbolag

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	627	808	715	965	944
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 554	-544	-1 477	-1 431	17 123
Soliditet	%	19,2	21,2	22,8	30,5	43,5

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

I den mån lån tas upp till rörlig ränta finns en direkt ränterisk i så motto att en ökad räntenivå direkt påverkar resultat och likviditet negativt. Alla prioriterade lån har för närvarande rörlig ränta.

Styrelsen räknar med en stabil inflation det kommande året och att det därefter återgår till ett mer normalt läge med en inflation under 3 % per år. En höjning av inflationstakten kommer att innebära ökade driftskostnader i förhållande till vad som budgeteras löpande, men också en ökning av hyresintäkterna eftersom dessa regleras efter konsumentprisindex eller motsvarande. En avvikelse från den antagna inflationen påverkar även fastigheternas marknadsvärden.

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

Styrelsen lät genomföra en extern värdering av fastigheterna i samband med upprättande av årsredovisningen 2023, vilket medförde en omvärderingseffekt inkl. valutaeffekt om 11 911 (45 348) KSEK.

Miljöinformation

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

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

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

Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman (kr):

Balanserad vinst från föregående år	2 467 504
Årets resultat	- 1 553 860
	<u>913 644</u>

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i utdelning utbetalas	0
att i ny räkning balanseras	913 644
	<u>913 644</u>

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

Nordlys AB (publ)
Org. nr 556712-8938

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	2	32 499	30 925	627	808
Driftskostnader	3	9 432	-3 324	–	–
Bruttoresultat		41 931	27 601	627	808
Administrationskostnader	4, 5	-5 321	-3 201	-1 388	-1 427
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter		13 772	6 379	–	–
Rörelseresultat		50 382	30 779	-761	-619
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		325	1 942	345	2 155
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-28 008	-19 791	-1 138	-2 080
Resultat efter finansiella poster		22 699	12 930	-1 554	-544
Skatt på årets resultat	7	-2 550	-1 705	–	–
Årets resultat		20 149	11 225	-1 554	-544

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		20 149	11 225	-1 554	-544
Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter		-1 250	14 431	–	–
Övrigt totalresultat efter skatt		-1 250	14 431	0	0
Årets totalresultat		18 899	25 656	-1 554	-544

BALANSRÄKNING

Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	9	495 993	484 082	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 734	2 036	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		497 727	486 118	0	0
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	11	–	–	55 907	55 907
Fordringar hos koncernföretag	12	–	–	23 830	24 154
Andra långfristiga fordringar	14	3 775	4 104	–	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 775	4 104	79 737	80 061
Summa anläggningstillgångar		501 502	490 222	79 737	80 061
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	15, 23	5 022	6 217	–	–
Fordringar hos koncernföretag	15, 23	–	–	625	–
Övriga fordringar	15, 23	1 049	480	7	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	36	36	–	–
Summa kortfristiga fordringar		6 107	6 733	632	2
Likvida medel/Kassa och bank	17, 23	18 827	3 135	221	85
Summa omsättningstillgångar		24 934	9 868	853	87
SUMMA TILLGÅNGAR		526 436	500 090	80 590	80 148

BALANSRÄKNING

Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
				<i>Bundet eget kapital</i>	
Aktiekapital	8	14 556	14 556	14 556	14 556
Summa		14 556	14 556	14 556	14 556
				<i>Fritt eget kapital</i>	
Övrigt tillskjutet kapital		216 062	216 062	–	–
Överkursfond		–	–	147 262	147 262
Reserver		61 041	62 291	–	–
Balanserat resultat		-148 106	-159 330	-144 795	-144 251
Årets resultat		20 149	11 225	-1 554	-544
Summa		149 146	130 248	913	2 467
Summa eget kapital		163 702	144 804	15 469	17 023
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	18, 23	267 414	–	–	–
Uppskjutna skatteskulder	13	18 392	17 540	–	–
Övriga skulder	19	45 436	44 240	45 436	44 240
Summa långfristiga skulder		331 242	61 780	45 436	44 240
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	18, 23	4 438	277 095	–	–
Leverantörsskulder	20, 23	2 840	283	279	282
Skulder till koncernföretag		–	–	15 763	15 809
Skatteskulder		467	–	–	–
Övriga skulder	19, 23	8 050	7 492	–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21, 23	15 697	8 636	3 643	2 794
Summa kortfristiga skulder		31 492	293 506	19 685	18 885
Totala skulder		362 734	355 286	65 121	63 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		526 436	500 090	80 590	80 148

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernen	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital *
Ingående balans 2022-01-01		14 556	216 062	47 860	-176 942	17 612	119 148
Årets resultat						11 225	11 225
Övrigt totalresultat				14 431			14 431
Årets totalresultat		0	0	14 431	-	11 225	25 656
Omföring av föregående års resultat					17 612	-17 612	-
Utgående balans 2022-12-31	<i>8</i>	14 556	216 062	62 291	-159 330	11 225	144 804
Ingående balans 2023-01-01		14 556	216 062	62 291	-159 330	11 225	144 804
Årets resultat						20 149	20 149
Övrigt totalresultat				-1 250			-1 250
Årets totalresultat		0	0	-1 250	0	20 149	18 899
Omföring av föregående års resultat					11 225	-11 225	-
Utgående balans 2023-12-31	<i>8</i>	14 556	216 062	61 041	-148 105	20 149	163 703

* Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Nordlys AB (publ)

Org. nr 556712-8938

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Moderföretaget	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital	
	Not	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat		Årets resultat
Ingående balans						
2022-01-01		14 556	147 262	-142 774	-1 477	17 567
Omföring av föregående års resultat				-1 477	1 477	–
Årets resultat					-544	-544
Utgående balans						
2022-12-31		14 556	147 262	-144 251	-544	17 023
Omföring av föregående års resultat				-544	544	–
Årets resultat					-1 554	-1 554
Utgående balans						
2023-12-31	8	14 556	147 262	-144 795	-1 554	15 469

2024053009055

Perneo dokumentnyckel: U40D0-KL20B-E8N8C-EVWNB-3HFKG-GCNIJ

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		50 382	30 779	-761	-619
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	24	-12 219	-3 347	863	202
Erhållen ränta		321	4	4	-
Betald ränta		-26 829	-17 742	-1	-41
Betald inkomstskatt		-1 133	-1 368	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		10 522	8 326	105	-458
<i>Förändringar av rörelsekapitalet:</i>					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		629	-250	-630	37
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		9 674	1 464	-3	-787
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		20 825	9 540	-528	-1 208
Förändring långfristiga fordringar		-	-	664	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0	664	0
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	34	-	1 274	-	1 274
Amortering av lån	34	-4 591	-9 037	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 591	-7 763	0	1 274
Årets kassaflöde		16 234	1 777	136	66
Likvida medel vid årets början		3 135	1 177	85	19
Valutakursdifferens i likvida medel		-542	181	-	-
Likvida medel vid årets slut		18 827	3 135	221	85

Noter till koncernredovisningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagsinformation

Nordlys AB är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Sverige. Nordlys AB och dess dotterföretags (Koncernens) huvudsakliga verksamhet innefattar förvaltning av fastigheter i Finland. Koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2023 (inklusive jämförelsetal) godkändes för utfärdande av styrelsen den 2 maj 2024 (se not 35).

Grund för upprättande av koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad.

Tillgångar och skulder värderas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet med undantag för fastigheter som värderas till verkligt värde i resultaträkningen. Monetära belopp uttrycks i Sveriges valuta (SEK) och avrundas till närmaste tusental.

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

Nya och ändrade standarder under 2023

Nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som tillämpas för räkenskapsåret som inleds den 1 januari 2023 har inneburit följande effekt på koncernens finansiella rapporter 2023:

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysning om betydande redovisningsprinciper har ersatts med ett krav på väsentliga redovisningsprinciper. Syftet är att åstadkomma en reell förändring i praxis mot bättre, mer effektiv kommunikation i finansiella rapporter. Ändringarna har inneburit att textmängden hänförligt till koncernens beskrivning av redovisningsprinciperna har reducerats samt att ytterligare företagsspecifik information har lagts till.

Nya och ändrade standarder från 2024 och senare

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

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

Ändringarna syftar till att förtydliga när en skuld ska klassificeras som kortfristig, särskilt vid förekomsten av kovenanter. Ändringarna ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten.

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

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och presentationsvaluta

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

Transaktioner och balansposter i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan för respektive koncernföretag, utifrån de rådande valutakurserna på transaktionsdagen (avistakurs). Vinster och förluster i utländsk valuta till följd av reglering av sådana transaktioner och till följd av omvärdering av monetära poster till balansdagskursen redovisas i resultatet. Kursvinster och kursförluster från fordringar och skulder som är hänförliga till investeringsverksamheten eller finansieringsverksamheten redovisas som finansiella poster där kursdifferenser från fordringar redovisas som Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter och kursdifferenser från skulder redovisas inom Räntekostnader och liknande resultatposter.

Utländsverksamheter

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

Vid konsolideringen har tillgångar och skulder räknats om till balansdagskursen per balansdagen. Justeringar av verkligt värde som uppstår vid förvärv av en utlandsverksamhet har redovisats som tillgångar och skulder i utlandsverksamheten och omräknats till SEK till balansdagskursen. Intäkter och kostnader har omräknats till SEK enligt en genomsnittlig kurs under rapportperioden. Valutakursdifferenser bokförs direkt mot övrigt totalresultat och redovisas i valutaomräkningsreserven i eget kapital.

Uppskattningar och antaganden

De nyckelantaganden avseende framtiden och andra källor till osäkerhet i uppskattningar som per balansdagen föreligger och som har en betydande risk att resultera i en väsentlig justering av tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår beskrivs nedanför:

Förvaltningsfastigheter

En väsentlig post i bokslutet som påverkas av uppskattningar och antaganden är värderingen av koncernens fastigheter till verkligt värde. Vid värdering av verkliga värden på förvaltningsfastigheter har externa värderingar verifierat värdena. Värdering har utförts av oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som Nordlys förvaltningsfastigheter har. För information om antaganden som har gjorts samt känslighetsanalys, se Not 32 Värdering till verkligt värde.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Moderföretaget upprättar sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderföretagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras jämfört med redovisning enligt IFRS.

Följande skillnader finns mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper:

- * Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden.
- * Moderföretaget redovisar aktieägartillskott direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.
- * I moderföretaget redovisas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.
- * Moderföretagets intäkter består av management fee, vilket är hänförligt till prestationsåtagandet att tillhandahålla managementtjänster till dotterbolagen. Intäkterna redovisas över tid i takt med att moderföretaget uppfyller sitt prestationsåtagande.
- * Resultaträkning och balansräkning är för moderföretaget uppställda enligt årsredovisningslagens uppställningsformer, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Verksamheten består av uthyrning av koncernens fastighet som finns i Åbo, Finland. Under 2023 härrörde 90 % (90 %) av koncernens intäkter från en enskild kund i Finland. Det finns inga andra kunder som överstiger 10 % av intäkterna. Moderbolagets intäkt utgörs av Management fee till dotterbolaget.

Under 2023 har en del av den tidigare betalda fastighetsskatten, i det finska dotterbolaget Ausade Hotelli Oy, satts ner och återbetalats. En del av återbetalningen, ca 500 teur, kommer regleras mot hyresgästen och har därmed minskat nettoomsättningen för 2023, se vidare nedan i not 3.

Not 3 Driftskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Taxebundna driftskostnader	-411	-331	–	–
Reparation och underhåll	-18	-9	–	–
Fastighetsskatt	11 275*	-2 027	–	–
Fastighetsförvaltning	-353	-957	–	–
Övriga externa kostnader	-1 060	–	–	–
Summa	9 433	-3 324	0	0

Under hela 2022 och 2023 har 100 % av fastigheten varit uthyrd. Därmed härrör inga kostnader till någon del av fastigheten med ledig vakans.

*Det finska bolaget, Turku Ausade Hotelli Oy, har erhållit beslut om ny fastighetstaxering både för 2023 samt för tidigare år. Då de nya taxeringsvärdena är betydligt lägre har även fastighetsskatten justerats och återbetalats under året. Totalt återbetalades 1 186 teur, varav 137 teur avsåg fastighetsskatt för 2023 samt 1 049 teur avsåg fastighetsskatt för tidigare år.

Not 4 Administrationskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Avskrivningar	-307	-292	–	–
Köpta tjänster	-4 183	-1 880	-595	-516
Styrelsearvode	-782	-1 010	-782	-1 010
Övriga kostnader	-49	-19	-11	99
Summa	-5 321	-3 201	-1 388	-1 427

På årsstämman i maj 2023 beslutades att ersättning skulle uppgå till 375 TDKK (375) till styrelseordföranden och 150 TDKK (300) till övriga styrelseledamöter. Resultatförda arvoden för 2023 uppgår till 782 TSEK (1 010).

Bolagets VD, Thue Stagsted, är innehavare till bolaget Stagsted Properties. Under 2023 har Stagsted Properties fakturerat Nordlys-koncernen för managementtjänster uppgående till ett belopp om 1 173 tkr (994).

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

Specifikation av styrelsearvode:	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Jens Heimburger	-558	-562	-558	-562
Ib Henrik Rönje	-224	-224	-224	-224
Michael Eide	–	-224	–	-224
	-782	-1 010	-782	-1 010

Not 5 Ersättningar till revisor

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
<i>KPMG</i>				
-revisionsuppdrag	-13	-68	-13	-47
-revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
-skatterådgivning	-	-	-	-
-övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	-13	-68	-13	-47

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
<i>EY</i>				
-revisionsuppdrag	-228	-219	-130	-150
-revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
-skatterådgivning	-	-	-	-
-övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	-228	-219	-130	-150

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

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader kreditinstitut	-26 211	-16 704	-	-
Räntekostnader efterställt lån aktieägare	-1 206	-519	-1 206	-519
Övriga räntekostnader	-632	-1 038	-1	-41
Valutakursförluster	41	-1 530	69	-1 520
Summa	-28 008	-19 791	-1 138	-2 080

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

Not 7 Skatt på årets resultat

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	22 699	12 930	-1 554	-544
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-4 676	-2 664	320	112
Justering för skillnader i skattesats i utlandet	40	17	-	-
Skattefria intäkter	65	1	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-215	-262	-	-
Underskottsavdrag som ej redovisas som tillgång	-320	-112	-320	-112
Utnyttjande av underskott från tidigare år, ej redovisad som tillgång	-	-	-	-
Värdeuppgång som ej givit upphov till uppskjuten skatt	2 556	1 315	-	-
Ovrigt	-	-	-	-
Redovisad skatt i resultaträkningen	-2 550	-1 705	0	0
Skattekostnaden består av följande komponenter:				
Aktuell skatt				
På årets resultat	-1 617	-1 368	-	-
Justering av tidigare år skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt				
Förändring av temporära skillnader	-933	-337	-	-
Effekt av ändrad skattesats	-	-	-	-
Redovisad skatt i resultaträkningen	-2 550	-1 705	0	0

Skattemässiga underskott hänförliga till verksamheten i Sverige uppgår till 36 030 tkr (34 519). De skattemässiga underskottsavdragen redovisas ej i balansräkningen eftersom man inte förväntas gå med vinst i tillräcklig omfattning de närmsta åren. Underskottsavdragen har ingen förfallotid.

Not 8 Eget kapital, samt vinstdisposition

Aktiekapitalets förändring sedan bolaget bildades

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

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

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

Reserver

Reserver består i sin helhet av omräkningsdifferenser

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital består av överkursfond och aktieägartillskott

Vinstdisposition

	Moderföretaget	
	2023	2022
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserad vinst/ansamlad förlust	-144 795	-144 251
Överkursfond	147 262	147 262
Årets resultat	-1 554	-544
	913	2 467
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:		
Till aktieägare utdelas (0 kr per aktie)	-	-
I ny räkning överföres	913	2 467
	913	2 467

Not 9 Förvaltningsfastigheter

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

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

2023-12-31	Koncernen
Verkligt värde vid årets början	484 082
Förändring verkligt värde	13 315
Valutakursdifferens	-1 404
Verkligt värde vid årets slut	495 993
Taxeringsvärden	
Byggnader	37 642
Mark	26 037
Summa	63 679
2022-12-31	Koncernen
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	438 734
Tillkommande utgifter	-
Förändring verkligt värde	6 677
Valutakursdifferens	38 671
Redovisat värde	484 082
Taxeringsvärden	
Byggnader	158 372
Mark	26 113
Summa	184 485

Redovisat värde är samma som verkligt värde. Verkligt värde har fastställts genom att fastigheterna per bokslutsdatum har värderats av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuell kunskap i värdering av fastigheter av denna typ och med de lägen som är aktuella, se not 32.

Förvaltningsfastigheter värderade till 495 993 tkr (484 082) är ställda som säkerhet för lån till finansiering av förvaltningsfastigheter, se not 18 och 22.

Fastigheterna hyrs ut enligt operationella leasingavtal. Hyresintäkterna uppgick till 32 499 tkr (30 925). Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter uppgår till 4 111 tkr (-6 525 tkr).

Under 2023 har en del av den tidigare betalda fastighetsskatten, i det finska dotterbolaget Ausade Hotelli Oy, satts ner och återbetalats, vilket förklarar de positiva driftskostnaderna. En del av återbetalningen, ca 500 teur, kommer regleras mot hyresgästen och har därmed minskat nettoomsättningen för 2023, se vidare nedan i not 2 och 3.

	Minimileaseavgifter					Summa
	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	Efter 5 år	
2023-12-31	37 050	37 791	38 547	39 318	325 082	477 788
2022-12-31	34 369	35 711	36 425	37 153	353 885	497 543

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

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

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 551	10 616
Inköp	-	-
Valutakursdifferenser	-33	935
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 518	11 551
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 515	-8 464
Valutakursdifferenser	38	-759
Årets avskrivningar	-307	-292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 784	-9 515
Redovisat värde	1 734	2 036

Det finns inga väsentliga avtalsenliga åtaganden att förvärva fastigheter, maskiner och inventarier per 31 december 2023 (0).

Not 11 Andelar i koncernföretag

Koncernens sammansättning

I koncernen ingår följande innehav i dotterföretag:

Namn/org nr/säte	Antal andelar	Andel % 2023	Andel % 2022
<i>Dotterbolag:</i>			
Ausade Holding Oy, 2071868-5, Helsingfors	1 000	100	100
<i>Dotterdotterbolag:</i>			
Turku Ausade Hotelli Oy, 2071867-7, Helsingfors	1 000	100	100

Förändring under året:

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 907	55 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 907	55 907
Redovisat värde	55 907	55 907

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 154	21 191
Erhållna betalningar	-664	-
Tillkommande	412	1 095
Årets valutakurs-/omräkningsdifferenser	-71	1 868
Omklassificering till skuld	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 830	24 154
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Återföring av nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	23 830	24 154

Not 13 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

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

Koncernen 2023-12-31

	Redovisat i			2023-12-31
	2023-01-01	övrigt total- resultat	resultat- räkningen	
Förändring under året:				
Förvaltningsfastigheter	-16 657	81	-998	-17 574
Hysesfordringar	-883	-	65	-818
Redovisat värde	-17 540	81	-933	-18 392

Koncernen 2022-12-31

	Redovisat i			2022-12-31
	2022-01-01	övrigt total- resultat	resultat- räkningen	
Förändring under året:				
Förvaltningsfastigheter	-14 632	-1 323	-702	-16 657
Hysesfordringar	-1 163	-85	365	-883
Redovisat värde	-15 795	-1 408	-337	-17 540

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 104	5 538	--	--
Nya fordringar	-	-	-	-
Avgående fordringar	-	-1 244*	-	-
Betalningar/amorteringar	-277	-273	-	-
Valutakursdifferenser	-52	83	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 775	4 104	--	--
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-	-	-
Återförda nedskrivningar	-	-	-	-
Årets nedskrivningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Redovisat värde	3 775	4 104	0	0

De långfristiga fordringarna avser nuvärdesberäkning av en långfristig hyresfordran avtalad med hyresgästen Holiday Club.

*En justering har gjorts på långfristiga hyresfordringar där beräknat belopp har minskats för att reflektera det avtalade hyreskontraktets längd. Fordringarna har skrivits ned med 1,2 Mkr, vilket påverkar resultatet med en minskning av hyresintäkterna på 1,2 Mkr samt en återföring av uppskjuten skatt på 0,2 Mkr.

Not 15 Kundfordringar och andra fordringar

Kundfordringar och andra fordringar består av följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	6 082	6 217	-	-
Reservering för kundförluster	-1 060	-	-	-
Kundfordringar	5 022	6 217	0	0
Fordringar hos koncernföretag	-	-	625	-
Övriga fordringar	1 049	480	7	2
Upplupna intäkter	-	-	-	-
Finansiella tillgångar	6 071	6 697	632	2
Förutbetalda kostnader	36	36	-	-
Icke-finansiella tillgångar	36	36	0	0
Totalt	6 107	6 733	632	2

Nordlys AB (publ)
Org. nr 556712-8938

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Åldersanalys av kundfordringar				
Inom 30 dagar	-	-	-	-
30-90 dagar	-	-	-	-
90-180 dagar	-	248	-	-
Senare än 180 dagar	5 022	5 969	-	-
	5 022	6 217	0	0

Alla koncernens kundfordringar och övriga fordringar har granskats för indikationer på nedskrivningsbehov. Vid bedömningen av de förväntade kreditförlusterna gör koncernen en uppföljning av konstaterade kundförluster under de senaste två räkenskapsåren. Enligt den senaste uppföljningen uppgick de konstaterade kundförlusterna till 0 (0) tkr. Vid bedömningen av årets kreditförluster har koncernen gjort en nedskrivning för befarade kundförluster om 1 060 tkr. Detta främst på grund av en rekonstruktion för hyresgästen SuperPark.

Majoriteten av de obetalda kundfordringarna avser hyresgästen Holiday Club och där finns en överrenskommelse om anstånd med betalning där reglering beräknas ske under 2024. Vid den individuella bedömning har inga andra omständigheter framkommit som är en indikation på att full betalning inte kommer att erhållas. Bankgaranti är erhållen från koncernens väsentligaste hyresgäster och är en integral del i bedömningen av kreditrisken. Bankgarantin täcker 12 månadshyror.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	-	-	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	36	36	-	-
Redovisat värde	36	36	0	0

Not 17 Likvida medel

Likvida medel innefattar följande:

Likvida medel hos bank och i kassa:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
- SEK	221	85	221	85
- EUR	18 606	3 050	0	0
Redovisat värde	18 827	3 135	221	85

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	267 414	-	-	-
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	4 438	277 095	-	-
Redovisat värde	271 852	277 095	0	0

Nordlys AB (publ)
Org. nr 556712-8938

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut förfaller enligt nedan:				
Inom 1 år	4 438	277 095	–	–
1-2 år	267 414	–	–	–
2-3 år	–	–	–	–
3-4 år	–	–	–	–
4-5 år	–	–	–	–
Senare än 5 år	–	–	–	–
Redovisat värde	271 852	277 095	0	0

Ett lån hos Collector Bank har under 2017 tagits upp i Turku Ausade Hotelli Oy om 25 MEUR. Under 2019 utökades lånet med ytterligare 4,75 MEUR. Collector Bank har under 2023 bytt namn till Norion Bank. Per den 31 december 2023 uppgår lånet till 24,50 MEUR med en snittränta under 2023 uppgående till 9,35%. Lånet har förlängts under år 2023 och löper till slutet av juli 2025. Lånet är huvudsakligen kopplat till koncernens fastighetsbestånd. Skulden är säkerställd genom pantbrev i fastigheter, se not 22.

I låneavtalet finns avtalade åtaganden, "covenants", vilka är ICR (Interest Coverage Ratio) och LTV (Loan to Value) vilka testas med i avtalet utsatt periodicitet. Ett "Covenant compliance certificate" som visar på att bolaget uppfyller alla kovenanter för 2023 är lämnat till banken.

Not 19 Övriga skulder

Övriga skulder består av följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Övriga långfristiga skulder				
Efterställda lån från ägarna	45 436	44 240	45 436	44 240
Redovisat värde	45 436	44 240	45 436	44 240
Övriga kortfristiga skulder				
Aktieägarlån	8 050	7 492	–	–
Övrigt	–	–	–	–
Redovisat värde	8 050	7 492	0	0

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

Not 20 Leverantörsskulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	2 840	283	279	282
Redovisat värde	2 840	283	279	282

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

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	–	–	–	–
Upplupna räntekostnader	5 657	4 458	–	–
Upplupna styrelsearvoden	3 238	2 469	3 238	2 469
Återbetalning hyresintäkter	5 449	–	–	–
Övriga upplupna kostnader	1 353	1 709	405	325
Redovisat värde	15 697	8 636	3 643	2 794

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter				
För egna avsättningar och skulder:				
Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	495 993	484 082	–	–
Aktier i dotterbolag	148 231	127 783	55 907	55 907
	<u>644 224</u>	<u>611 865</u>	<u>55 907</u>	<u>55 907</u>
Eventalförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 23 Finansiella tillgångar och skulder

Kategorier av finansiella tillgångar och skulder koncernen

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

	Upplupet anskaffnings- värde	Redovisat värde	Verkligt värde
2023-12-31			
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	5 022	5 022	5 022
Övriga fordringar	1 049	1 049	1 049
Likvida medel	18 827	18 827	18 827
	<u>24 898</u>	<u>24 898</u>	<u>24 898</u>

	Upplupet anskaffnings- värde	Redovisat värde	Verkligt värde
2023-12-31			
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut - långfristiga	267 414	267 414	267 414
Övriga skulder - långfristiga	45 436	45 436	45 436
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga	4 438	4 438	4 438
Leverantörsskulder	2 840	2 840	2 840
Övriga skulder - kortfristiga	8 050	8 050	8 050
Upplupna kostnader	15 697	15 697	15 697
	<u>343 875</u>	<u>343 875</u>	<u>343 875</u>

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

	Upplupet anskaffnings- värde	Redovisat värde	Verkligt värde
2022-12-31			
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	6 217	6 217	6 217
Övriga fordringar	480	480	480
Likvida medel	3 135	3 135	3 135
	<u>9 832</u>	<u>9 832</u>	<u>9 832</u>

	Upplupet anskaffnings- värde	Redovisat värde	Verkligt värde
2022-12-31			
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut - långfristiga	–	–	0
Övriga skulder - långfristiga	44 240	44 240	44 240
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga	277 095	277 095	277 095
Leverantörsskulder	283	283	283
Övriga skulder - kortfristiga	7 492	7 492	7 492
Upplupna kostnader	8 636	8 636	8 636
	<u>337 746</u>	<u>337 746</u>	<u>337 746</u>

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

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

Upplysning om verkligt värde

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga finansiella instrument

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

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

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

Not 24 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Av- och nedskrivningar på icke-finansiella poster	307	292	-	-
Förändring av verkligt värde på förvaltningsfastigheter	-13 772	-6 379	-	-
Övriga ej kassaffödespåverkande poster	1 246	2 740	863	202
Summa justeringar	-12 219	-3 347	863	202

Not 25 Koncernuppgifter

Moderbolagets större aktieägare utgörs av:

Nordlys Herning ApS	52,15%
Kongeeegen A/S	12,32%

Not 26 Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets innefattar samtliga styrelseledamöter och ledningen med sina respektive närståendekretsar. För utbetalning av styrelsearvodet se not 4. Moderföretaget har direkt inflytande över företagen i koncernen. Under 2023 finns mellanhavanden mellan moderbolaget och dotterföretagen, samt ränta på fordringar och skulder. Under 2023 har transaktioner och mellanhavanden med dotterföretagen utgjorts av räntor på fordringar och skulder samt vidarefakturerade kostnader. Nordlys har ett efterställt lån till sina aktieägare, se not 19, på vilket ränta har kapitaliserats med 1 205tkr (519).

Bolagets VD, Thue Stagsted, är innehavare till bolaget Stagsted Properties. Under 2023 har Stagsted Properties fakturerat Nordlys-koncernen för managementtjänster uppgående till ett belopp om 1 173 tkr (994).

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

Not 27 Medelantalet anställda

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

Not 28 Könsfördelning

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

Not 29 Händelser efter balansdagen

Det allmänna ekonomiska läget med inflation och högre räntor påverkar hyresgästerna i viss mån då det påverkar konsumentens köpkraft.

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

Not 30 Definiton av nyckeltal

Direktavkastning

Bruttoresultat i förhållande till bokfört värde av fastigheter

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till justerat eget kapital

Räntetäckningsgrad

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

Överskottsgrad

Driftsnetto i förhållande till hyresintäkter

Not 31 Risk avseende finansiella instrument

Riskhanteringsmål och -principer

Koncernen exponeras för olika risker när det gäller finansiella instrument. Sammanfattande information om koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder uppdelade i kategorier finns i not 23. De huvudsakliga risktyperna är marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk.

Koncernens riskhantering sker i nära samarbete med styrelsen. Långfristiga finansiella investeringar förvaltas för att generera bestående avkastning.

Koncernen bedriver inte aktivt handel med finansiella tillgångar i spekulationssyfte och utfärdar inte heller optioner. De mest betydande finansiella riskerna som koncernen exponeras för beskrivs nedan.

Marknadsrisk

Ränterisk

Räntekostnader är i dagsläget den väsentligaste kostnadsposten för koncernen. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi koncernen väljer för räntebindning. Nordlys har upplåning i form av ett banklån. Snitträntan på banklånet har under 2023 uppgått till 9,35 %, banklånet löper till den 31 juli 2025, se not 18. Under de senaste åren har lånet amorterats och belåningsgraden är under 60 % i dotterbolaget. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Om de räntenivåer som koncernen betalar ökar, utan att det finns möjlighet för koncernen att höja sina intäkter i motsvarande mån skulle detta ha en negativ effekt på koncernens finansiella ställning och resultat. Koncernen har gjort underliggande beräkningar före upptagning av banklånet och man har således en likviditetsberedskap för hanteringen av en ökning i den rörliga räntan. Koncernen utvärderar löpande sin likviditet och den inverkan på resultatet som en angiven ränteändring skulle ha. Om räntor på upplåning i SEK per den 31 december 2023 varit 2 % högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten/förlusten efter skatt för räkenskapsåret och eget kapital varit 4 352 tkr (4 475) lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta. Koncernen har i dagsläget inga ränteswappar för att motverka en höjning i räntan.

Risk värdeförändringar fastigheter

Nordlys är exponerat mot förändringar av marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna. Nordlys redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar bedömda marknadsvärden. Sjunkande marknadsvärden på Nordlys fastigheter kommer att inverka negativt på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheterna kan påverkas både av marknadsspecifika försämringar och företagsspecifika försämringar, såsom ökade vakansgrader och lägre hyresnivåer. För känslighetsanalys se not 32.

Valutarisk

Koncernen exponeras för valutakursförändringar i Euro, då koncernens fastighet finns i Finland, se not 11. Förvaltningsfastigheten har ett värde om 495 993 tkr eller 44 700 KEUR (484 082 tkr eller 43 500 KEUR), hyresintäkterna avseende dessa fastigheter uppgår till 38 133 tkr eller 3 323 KEUR (30 925 tkr eller 2 909 KEUR). Fastighetsbeståndet och övriga tillgångar och skulder i Finland är omräknat till SEK enligt gällande valutakurs på balansdagen, resultatet är omräknat enligt genomsnittskursen för året. En ökning/minskning av Euro-kursen påverkar hyresintäkterna i koncernen, och därmed även resultatet, vid omräkningen till SEK men så gör även kostnaderna. Omräkningen av förvaltningsfastigheten och övriga tillgångar och skulder påverkar övrigt totalresultat.

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

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte uppfyller en förpliktelse gentemot Koncernen. Nordlys är beroende av att hyresgästerna betalar avtalade hyror i tid och det föreligger risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller inte fullgör sina förpliktelser. Om hyresgäster i större utsträckning än förväntat inte alls eller först efter inkassoåtgärder fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal, kan det få negativa följder för Nordlys resultat och, i den mån det leder till ökad vakansgrad med lägre fastighetsvärden som följd, för koncernens finansiella ställning. Kreditrisken hanteras på Koncernnivå baserat på Koncernens policy och rutiner. Kreditrisken med avseende på likvida medel och depositioner i banker hanteras genom diversifiering av bankinlåning och enbart hos stora och välrenommerade finansinstitut. När så är möjligt erhålls och används externa kredibetyg och Koncernens policy är att endast acceptera kreditvärda motparter. Kreditvillkoren är 60 dagar och förhandlas fram specifikt med kunden och kräver godkännande internt genom en process som beaktar kundens kreditratingrapport. Den löpande kreditrisken hanteras genom åldersanalysen tillsammans med kreditgränserna per kund. För att minimera risken för uteblivna hyresinbetalningar övervakar koncernen på löpande basis förfallna hyresinbetalningar och kontaktar direkt hyresgästen. Koncernen innehar också en bankgaranti, för vidare information se not 15.

Likviditetsrisk

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

Nordlys verksamhet finansieras förutom av eget kapital, aktieägarlån och likvida medel av upplåning i form av ett lån från kreditinstitut. Upplåningen har gjorts av dotterbolaget Turku Ausade Hotelli Oy under 2017. Nordlys finansieringsrisker omfattar eventuella ökade kostnader för, och eventuella förseningar i samband med, finansieringen av verksamheten samt refinansieringen av utestående lån. Koncernens löpande hyresinbetalningar kommer att täcka Koncernens kommande utbetalningar om 17 985 TSEK inom de närmsta 6 månaderna. Inom perioden 6-12 månader tillkommer amortering på skuld till kreditinstitut samt ränta. Om utvecklingen avviker från koncernens planer kan det inte uteslutas att ytterligare kapital kommer att behövas och det finns en risk i att sådant kapital inte kan anskaffas på villkor som är godtagbara för Nordlys. Om Nordlys misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle detta ha en negativ effekt på Nordlys verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Nordlys AB (publ)
Org. nr 556712-8938

Per 31 december 2023 har koncernens finansiella skulder avtalade löptider (inklusive räntebetalningar i tillämpliga fall) som kan sammanfattas enligt följande:

2023-12-31	Kortfristiga		Långfristiga	
	Inom 6 månader	6-12 månader	1-2 år	Senare än 3 år
Skuld till kreditinstitut	7 876	29 157	280 663	-
Efterställda lån till ägarna	-	-	-	53 103
Leverantörsskulder och förskott kunder	2 840	-	-	-
Aktieägarlån (Övriga kortfristiga skulder)	-	-	-	8 050
Ovrigt (Övriga kortfristiga skulder)	467	-	-	-
Upplupna kostnader	6 802	223	3 015	-
Totalt	17 985	29 380	283 678	61 153

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

2022-12-31	Kortfristiga		Långfristiga	
	Inom 6 månader	6-12 månader	1-2 år	Senare än 3 år
Skuld till kreditinstitut	-	288 838	-	-
Efterställda lån till ägarna	-	-	-	50 397
Leverantörsskulder och förskott kunder	283	-	-	-
Aktieägarlån (Övriga kortfristiga skulder)	7 492	-	-	-
Ovrigt (Övriga kortfristiga skulder)	-	-	-	-
Upplupna kostnader	6 167	224	2 245	-
Totalt	13 942	289 062	2 245	50 397

Not 32 Värdering till verkligt värde

Icke-finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Följande tabell visar nivåerna inom verkligt värde-hierarkin för icke-finansiella tillgångar som återkommande redovisas till verkligt värde per 31 december 2023 och 31 december 2022:

2023-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Förvaltningsfastigheter				
Förvaltningsfastigheter, Finland	-	-	495 993	495 993
Totalt			495 993	495 993
2022-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Förvaltningsfastigheter				
Förvaltningsfastigheter, Finland	-	-	484 082	484 082
Totalt			484 082	484 082

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

Cushman Wakefield (tidigare DTZ) har utfört värderingen av fastighetsbeståndet i Finland. Marknadsvärderingen är baserade på metoden "Discounted Cash Flow Analysis". Det är samma fastighetsvärderare och samma metod som är använd 2023 som föregående år.

Not 34 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder
2023-01-01	44 240	277 095	44 240	-
<i>Kassaflödespåverkande</i>				
Återbetalning/Amortering	-4 591	-	-	-
Inbetalning	-	-	-	-
<i>Ej kassaflödespåverkande</i>				
Valutaomvärdering	-661	-	-9	-
Kapitaliserad ränta	1 205	-	1 205	-
Omklassificering vid refinansiering	272 657	-272 657		
2023-12-31	312 850	4 438	45 436	-
2022-01-01	42 350	263 343	42 350	-
<i>Kassaflödespåverkande</i>				
Återbetalning/Amortering	-	-9 037	-	-
Inbetalning	1 274	-	1 274	-
<i>Ej kassaflödespåverkande</i>				
Valutaomvärdering	97	22 789	97	-
Kapitaliserad ränta	519	-	519	-
2022-12-31	44 240	277 095	44 240	-

Not 35 Godkännande av finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter för den rapportperiod som slutade den 31 december 2023 (inklusive jämförelsetal) godkändes av styrelsen den 2 maj 2024.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jens Heimbürger
Styrelseordförande

Ib Henrik Rönje
Styrelseledamot

Thue Stagsted
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB
Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Thue Stagsted

Styrelseledamot

På uppdrag av: Nordlys AB

Serienummer: 98a13a1c-e547-402c-8870-c3886a69d26c

IP: 194.62.xxx.xxx

2024-05-02 10:20:43 UTC



Thue Stagsted

VD

På uppdrag av: Nordlys AB

Serienummer: 98a13a1c-e547-402c-8870-c3886a69d26c

IP: 194.62.xxx.xxx

2024-05-02 10:20:43 UTC



Jens Heimburger

Styrelseledamot

På uppdrag av: Nordlys AB

Serienummer: c8971979-296f-46be-873e-173d7290ed8e

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-05-02 10:47:50 UTC



Jens Heimburger

Styrelseordförande

På uppdrag av: Nordlys AB

Serienummer: c8971979-296f-46be-873e-173d7290ed8e

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-05-02 10:47:50 UTC



Ib Henrik Rønje

Styrelseledamot

På uppdrag av: Nordlys AB

Serienummer: 61d4208c-20b3-4c19-b14b-d58949de5330

IP: 95.166.xxx.xxx

2024-05-02 15:06:34 UTC



STEFAN SVENSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young Aktiebolag

Serienummer: c8c319d72b3e27[...]fab40309a715

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-02 15:24:10 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är sakrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstamplat 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>.



Building a better
working world

2024053009068

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordlys AB (publ) 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 Redovisningsstandarder), 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 samt rapport över totalresultat och balansräkningen för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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 uppger, 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 gransknings-

åtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

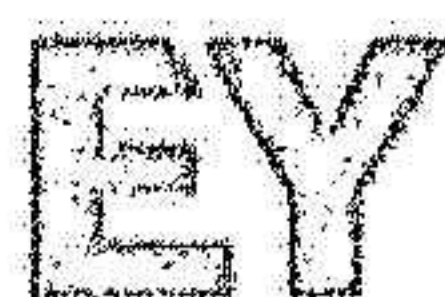
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nordlys AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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.



Building a better
working world

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 räkenskåporna. 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.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktöriserad revisor

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."

STEFAN SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c8c319d72b3e27[...]fab40309a715

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-02 15:25:00 UTC



2024053009069

Penneo dokumentnyckel: FE2IO-ZEE3F-KFPZT-C3ULI-2W6VA-VHW56

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>