

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

**Nordic Tower Properties AB**  
**556965-5060**

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Förändringar i koncernens eget kapital	7
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Förändringar i moderbolagets eget kapital	12
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 29/6 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30/6 2022

  
Rikard Henriksson  
Styrelseordförande

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

---

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR NORDIC TOWER PROPERTIES AB

---

Styrelsen och verkställande direktören för Nordic Tower Properties AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

Nordic Tower Properties AB är ett dotterbolag (99 %) till Nordic Properties S.à.r.l, org nr B187 372 med säte i Luxemburg, och ingår i den koncern som har Partner Group Access 634 L.P med säte i Edinburgh som moderbolag. Niam AB, org nr 556339-0789 äger 1 % av bolaget. Nordic Tower Properties AB har sitt säte i Stockholm.

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter i Norden genom dotterbolag samt att anskaffa och vidareutlåna kapital till sina dotterbolag.

Bolaget har två helägda dotterbolag. Dotterbolagen är svenska aktiebolag:

- Nordic Tower East Holding AB, org. nr 556715-4462
- Nordic Tower Retail Holding Finland AB, org. nr 556698-1345

Båda dotterbolagen har sitt säte i Stockholm.

Koncernen administreras av NIAM AB och Amblin AB. Varken moderbolaget eller koncernen har någon anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

Fonden har utsett Niam AB som dess AIF-förvaltare (Alternative Investment Fund) baserat på kraven i AIFMD (Alternative Investment Fund Manager Directive).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har totalt 11 av koncernens fastigheter i Finland avyttrats.

**Nordic Tower Properties AB**  
556965-5060

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Covid-19-pandemin har ej väsentligt påverkat bolagets verksamhet, ställning och resultat under räkenskapsåret. Givet vaccinationsprogrammen under 2021 samt de lättnader av tidigare restriktioner som införts inom Norden och Europa under Q1 2022, bedöms bolaget ej heller påverkas väsentligen av pandemin efter balansdagen.

I februari 2022 införde ett antal länder (inklusive USA, Storbritannien och EU) sanktioner mot vissa enheter och individer i Ryssland som ett resultat av det ryska officiella erkännandet av Folkrepubliken Donetsk och Folkrepubliken Lugansk. Tillkännagivanden om potentiella ytterligare sanktioner har gjorts efter militära operationer som inletts av Ryssland mot Ukraina den 24 februari 2022. Situationen, tillsammans med växande oro från fluktuationer i råvarupriser och valutakurser, och potentialen att negativt påverka de globala ekonomierna, har drivit på en kraftig ökning av volatiliteten på marknaderna.

När denna rapport avges så har varken koncernens resultat eller verksamhet påverkats nämnvärt av ovanstående. Styrelsen fortsätter att övervaka utvecklingen och dess inverkan på koncernens finansiella ställning och verksamhet.

Koncernen betraktar dessa händelser som icke-justerande händelser. Den kvantitativa effekten, om någon, kan för närvarande inte uppskattas med tillräcklig grad av tillförsikt.

### Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2021	2020	2019	2018
<i>Resultaträkning i kEUR</i>				
Nettoomsättning	5 693	6 666	10 798	20 668
Förvaltningsresultat	-3 614	-3 200	-3 486	-209
<i>Balansräkning i kEUR</i>				
Eget kapital	1 882	2 830	1 707	18 949
Balansomslutning	42 977	48 985	58 968	199 193
Soliditet	4,4%	5,8%	2,9%	9,5%

### Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

Målet med verksamheten består av att optimera fastighetsförvaltningen och försäljningsarbetet för att kunna generera en stabil avkastning.

**Nordic Tower Properties AB**  
556965-5060

**Förslag till vinstdisposition**

**Moderbolaget**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	2 795 299
Erhållna aktieägartillskott	11 337 200
Årets resultat	<u>-12 257 326</u>
	<b><u>1 875 173</u></b>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	<u>1 875 173</u>
	<b><u>1 875 173</u></b>

Koncernens samt företagens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändring i eget kapital samt kassaflödesanalyser och tilläggsupplysningar. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kEUR.

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i kEUR

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Hysesintäkter	3	5 693	6 666
Fastighetskostnader	4	-5 240	-5 314
<b>Driftnetto</b>		<b>453</b>	<b>1 352</b>
Central administration	4, 5	-1 094	-1 283
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-641</b>	<b>69</b>
Finansiella intäkter	6	9	103
Finansiella kostnader	7	-2 982	-3 372
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-3 614</b>	<b>-3 200</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	8	-1 414	-400
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	10	-7 257	-4 686
Värdeförändring finansiella instrument		-	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-12 285</b>	<b>-8 286</b>
Inkomstskatter	9	-	719
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-12 285</b>	<b>-7 567</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		-12 285	-7 567

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i kEUR

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		-12 285	-7 567
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>			
Omräkning av utländska verksamheter		-	-
Ackumulerade kursdifferenser återförda till resultatet		-	-
<b>Summa övrigt totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-12 285</b>	<b>-7 567</b>

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

## KONCERNENS

### BALANSRÄKNING

Belopp i kEUR

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	23 380	36 000
Inventarier	11	5	5
Nyttjanderättstillgångar	16	-	680
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 385</b>	<b>36 685</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	12	42	64
Fordringar hos koncernföretag		9 369	-
Övriga fordringar		138	88
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		585	265
Likvida medel	13	9 458	11 883
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 592</b>	<b>12 300</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 977</b>	<b>48 985</b>

2022070122891

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kEUR

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		6	6
Övrigt tillskjutet kapital		46 509	35 172
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-44 633	-32 348
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 882</b>	<b>2 830</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	18, 19		
Övriga avsättningar	14	7	7
Leasingskuld	16	-	676
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7</b>	<b>683</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	15	35 198	39 108
Övriga skulder till kreditinstitut		123	158
Leverantörsskulder		235	273
Övriga skulder till koncernföretag		4 613	4 879
Skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder		63	57
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	856	997
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>41 088</b>	<b>45 472</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 977</b>	<b>48 985</b>

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i kEUR

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Valuta- omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>6</b>	<b>26 482</b>	<b>-</b>	<b>-24 781</b>	<b>1 707</b>
Erhållet aktieägartillskott		8 690			8 690
Årets resultat				-7 567	-7 567
Övrigt totalresultat			-		-
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>6</b>	<b>35 172</b>	<b>0</b>	<b>-32 348</b>	<b>2 830</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>6</b>	<b>35 172</b>	<b>0</b>	<b>-32 348</b>	<b>2 830</b>
Erhållet aktieägartillskott		11 337			11 337
Årets resultat				-12 285	-12 285
Övrigt totalresultat			-		-
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>6</b>	<b>46 509</b>	<b>0</b>	<b>-44 633</b>	<b>1 882</b>

2022070122893

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

## KONCERNENS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kEUR

2021-01-01

2020-01-01

2021-12-31

2020-12-31

#### Löpande verksamheten

Rörelseresultat

-641

69

**-641**

**69**

Erhållen ränta

9

7

Betald ränta

-85

-4 976

Betald inkomstskatt

-

575

#### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**-717**

**-4 325**

#### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar

-298

-565

Förändring av rörelseskulder

-1 533

47

#### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-2 548**

**-4 843**

#### Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheter

63

-386

Försäljning av fastigheter

3 886

5 611

#### Kassaflöde från investeringsverksamheten

**3 949**

**5 225**

#### Finansieringsverksamheten

21

Amortering av räntebärande skulder

-3 780

-

#### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-3 780**

**0**

#### Årets kassaflöde

**-2 379**

**382**

#### Likvida medel vid årets början

**11 883**

**11 405**

#### Kursdifferens i likvida medel

-46

96

#### Likvida medel vid årets slut

**9 458**

**11 883**

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i kEUR	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter och kostnader</b>			
Administrationskostnader	4	-243	-230
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-243</b>	<b>-230</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	22	-11 965	-18 035
Finansiella intäkter	6	-	86
Finansiella kostnader	7	-49	-1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 257</b>	<b>-18 180</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-12 257</b>	<b>-18 180</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i kEUR	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		-12 257	-18 180
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-12 257</b>	<b>-18 180</b>

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

**MODERBOLAGETS  
BALANSRÄKNING**

Belopp i kEUR

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	23	3 544	13 634
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 544</b>	<b>13 634</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 544</b>	<b>13 634</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		9 894	-
Övriga fordringar		100	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26	35
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 020</b>	<b>35</b>
<b>Kassa och bank</b>	13	<b>1 939</b>	<b>2 206</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 959</b>	<b>2 241</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 503</b>	<b>15 875</b>

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i kEUR

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		6	6
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		14 132	20 975
Årets resultat		-12 257	-18 180
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 875</b>	<b>2 795</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 881</b>	<b>2 801</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	18, 19		
Skulder till koncernföretag		11 600	11 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>	17	<b>11 600</b>	<b>11 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		30	5
Skulder till koncernföretag		1 963	1 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	29	28
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 022</b>	<b>1 474</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 503</b>	<b>15 875</b>

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i kEUR

	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>6</b>	<b>12 285</b>	<b>12 291</b>
Erhållet aktieägartillskott		8 690	8 690
Årets resultat		-18 180	-18 180
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>6</b>	<b>2 795</b>	<b>2 801</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>6</b>	<b>2 795</b>	<b>2 801</b>
Erhållet aktieägartillskott		11 337	11 337
Årets resultat		-12 257	-12 257
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>6</b>	<b>1 875</b>	<b>1 881</b>

2022070122898

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

## MODERBOLAGETS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kEUR

2021-01-01

2020-01-01

2021-12-31

2020-12-31

#### Löpande verksamheten

Rörelseresultat

-243

-230

Erhållen ränta

-1

87

Erlagd ränta

-3

-1

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**-247**

**-144**

#### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar

-20

40

Förändring av rörelseskulder

-

-77

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-267**

**-181**

#### Investeringsverksamheten

Försäljning av dotterföretag

-

-

Lämnade aktieägartillskott

-

-

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0**

**0**

#### Finansieringsverksamheten

21

Utbetald utdelning

-

-

Erhållna koncernbidrag

-

-

Amortering lån från koncernbolag

-

-

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**0**

**0**

**Årets kassaflöde**

**-267**

**-181**

**Likvida medel vid årets början**

**2 206**

**2 387**

**Likvida medel vid årets slut**

**1 939**

**2 206**

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänt om bolaget

Nordic Tower Properties AB, org nr 556965-5060, med säte i Stockholm utgör det svenska moderbolaget i koncernen Nordic Tower Properties. Nordic Tower Properties AB är dotterbolag till Nordic Properties S.á.r.l.

Syftet med bolagets verksamhet är att (i) förvärva, förvalta samt avyttra fastigheter i Sverige och Finland och (ii) införliva ägarens avkastningskrav och (iii) medverka i verksamheten med aktivt ägandeskap, hyresfrågor, finansiering och försäljning eller annat utnyttjande av fastighetsportföljerna.

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

#### Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är euro som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

#### Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i annan valuta än euro omräknas till euro enligt dagskurs. Monetära tillgångar och skulder i annan valuta än euro omräknas till balansdagens kurs. Omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen. Icke-monetära tillgångar och skulder omräknas till historisk kurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder i annan valuta än euro som redovisas till verkligt värde omräknas till kursen vid fastställandet av verkligt värde.

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

### Omräkning av utländska dotterbolag

Tillgångar och skulder i utländska dotterföretag (inklusive eventuell goodwill och verkligt värde justering vid konsolidering) omräknas till balansdagskurs. Resultaträkningen från utländska verksamheter omräknas till årets genomsnittskurs. Omräkningsdifferenser redovisas som en egen del i eget kapital.

### Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande påverka koncernens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

### Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

### Fortlevnadsprincip

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om koncernens fortlevnad. Ledningen känner inte till några väsentliga osäkerheter rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot koncernens fortlevnad. Redovisningsprinciperna har konsekvent använts i de bolag som ingår i koncernens finansiella rapporter.

### Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser.

Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

### Klassificering av förvärv och goodwill

Koncernen förvärvar dotterföretag som äger fastigheter. I samband med förvärvet görs bedömning om förvärvet avser en rörelse. Ett rörelseförvärv föreligger när en verksamhet med personal i tillägg till fastigheten förvärvas. Bedömningen baseras på till vilken del väsentliga processer förvärvats och särskilt till förekomst av tillhörande tjänster ( t ex underhåll, renhållning, säkerhet, redovisning etc) inkluderande förekomsten av personal. Väsentligheten av dessa tillhörande tjänster bedöms utifrån klargöranden i IAS 40. Om förvärvet av dotterbolaget inte utgör ett rörelseförvärv sker konsolideringen som ett förvärv av en grupp tillgångar och skulder (förvärv av tillgångar). Förvärvskostnaderna vid förvärv av tillgångar fördelas på förvärvade tillgångar och skulder baserat på deras relativa marknadsvärde. Ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas.

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

### **MREC/Joint operations**

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

### **Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering**

Koncerninterna mellanhavanden och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i denna enhet. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

### **Närstående**

Närstående utgörs av alla dotterbolag i en koncern, inklusive dess ledningspersoner och deras närmsta familjer, och varje part som har möjlighet påverka, eller kan påverka bolaget och har äganderätten, kontrollen eller har gemensam kontroll över bolaget, eller någon part som har möjlighet att avsevärt påverka ledningen och/eller andra operativa strategier hos annan part i den mån detta kan resultera i att en marknadsmässig transaktion ej uppnås.

### **Verkligt värde värdering**

Verkligt värde är det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en "normal" transaktion mellan marknadsaktörer vid tillfället då värdering görs. Värdering till verkligt värde är baserat på antagandet att den marknad som avses är den primära marknad som tillgången eller skulden handlas på. Om en sådan marknad inte finns ska i stället den mest förmånliga marknaden användas.

En annan förutsättning är att verkligt värde är marknadsbaserat och inte företagsbaserat, det vill säga de antaganden som används vid värdering ska vara de antaganden marknadsaktörerna skulle göra och inte det enskilda företags bedömning.

För exempelvis icke-finansiella tillgångar innebär detta att det enskilda företags syfte med innehavet inte beaktas utan att det är de antaganden bland marknadsaktörer som maximerar högst värde för det tilltänkta användningsområdet (highest and best use) som ska användas.

Koncernen använder värderingstekniker som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna och där tillräckliga uppgifter finns tillgängliga för att mäta verkligt värde, maximera användningen av relevanta observerbara data och minimera användningen av icke observerbara indata.

### **Nivå 1**

Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingstidpunkten.

### **Nivå 2**

Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

**Nordic Tower Properties AB**  
556965-5060

### **Nivå 3**

Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

### **Intäkter**

Intäkter redovisas i den mån det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla koncernen och intäkterna kan mätas på ett tillförlitligt sätt, oavsett när betalningen görs. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, med hänsyn tagen till avtalsenliga betalningsvillkor och exklusive skatter och avgifter.

### **IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder**

IFRS 15 har ersatt samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäktsredovisning. Modellen bygger på principen att intäkter ska redovisas när en vara eller tjänst har överförts till kund, d.v.s när kunden erhållit kontroll över varan eller tjänsten, vilket kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som bolaget förväntar sig bli ersatt i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna. IFRS 15 började träda i kraft den 1 januari 2018. Standarden tillämpas av koncernen och moderbolaget från och med den 1 januari 2018. Huvudregeln i IFRS 15 innebär att bolaget redovisar intäkter för att återspegla när intäkten uppfyller åtagandet att leverera varor och tjänster till kunden.

Grundprincipen innebär en femstegsmodell för intäktsredovisning:

1. Identifiera kontrakt
2. Identifiera kontraktens prestationsåtaganden
3. Fastställ transaktionspriset
4. Fördela transaktionspriset på olika prestationsåtaganden
5. Redovisa intäkter när företaget uppfyller prestationsåtaganden

Niam tillämpar huvudsakligen IFRS 15 inom nedanstående områden:

Följaktligen medför IFRS 15 inte någon väsentlig påverkan på koncernens resultat- och balansräkning.

### **Hysesintäkter**

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktperioden.

### **Intäkter från fastighetsförsäljning**

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett annat tillfälle.

### **Ersättning till anställda och styrelse**

Inga arvoden har utgått till styrelsen under räkenskapsåret eller föregående räkenskapsår.

### **Rörelsekostnader**

Rörelsekostnader redovisas när de uppstår.

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

#### Vidaredebitering på hyresgäst

Intäkter som uppstår på grund av att kostnader vidarefaktureras till hyresgäster intäktsförs i den period när kompensation uppfyller kriterierna för intäktsredovisning.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader avser ränta på lån och beräknas utifrån effektivräntemetod (med avdrag för kapitaliserad ränta), ränteintäkter, utdelningar, omräkningsdifferenser och resultat från hedgeinstrument som redovisas i resultaträkningen.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser med beaktande av effektivräntan på tillgången.

Utdelningsintäkt redovisas den dag då rätten att erhålla betalning fastställts.

Lånekostnader aktiveras och skrivs av över lånets livslängd.

#### Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: För temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas, förutsatt att en legal rätt föreligger att kvitta aktuella skattefordringar mot aktuella skatteskulder samt att de är relaterade till samma skattesubjekt och samma beskattningsland.

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde enligt IFRS 13. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som koncernen, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Ytterligare information redovisas i Not 10 Förvaltningsfastigheter.

### Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Inventarier

5 år

### Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 innehåller nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar. Avgörande för hur värdering ska ske baseras dels på företagets syfte med att inneha tillgången, dels det finansiella instrumentets kontraktssenliga kassaflöde. Ändrade principer för reserveringar av kreditförluster införs, den tidigare modellen som baserades på inträffade förluster ersätts av en modell som tar sin utgångspunkt i förväntade kreditförluster (ECL-expected credit loss). Den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars syfte är att inneha finansiella tillgångar för att erhålla deras kontraktssenliga kassaflöde. Denna kategori inkluderar kundfordringar samt andra fordringar. Dessa fordringar värderas generellt till verkligt värde vilket vanligtvis motsvarar priset vid anskaffningstillfället. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång tas bort från fondens konsoliderade balansräkning när rättigheterna att erhålla kassaflöden från tillgången har löpt ut.

IFRS 9 innehåller en ny nedskrivningsmodell som tar sin utgångspunkt i förändring i kreditrisken hos de finansiella tillgångarna. Standarden innehåller förenklingsregler för kundfordringar och kontraktstillgångar samt leasingfordringar. Förenklingsregeln innebär att istället för att göra en bedömning om kreditrisken har ökat sedan det första redovisningstillfället kan bolaget direkt redovisa en reserv som motsvarar förväntade kreditförluster under hela löptiden.

Finansiell rapportering närmar sig en framtidsinriktad kreditriskhantering och innebär att en modell krävs för att mäta kreditrisker för alla finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde. Förväntade kreditförluster baseras på skillnaden mellan de kontraktssenliga kassaflöden som förfallit och samtliga kassaflöden som koncernen förväntas erhålla.

#### ECL-matris

För att beräkna ECL för kundfordringar använder koncernen vanligtvis ECL-analysmatrisen och det förenklade tillvägagångssättet som överensstämmer med IFRS 9 och beräknar därmed nedskrivningar som förväntad kreditförlust under livslängden. Beräkningen av ECL baseras på antagandet att hela portföljen av dotterbolag bedöms ha liknande kreditrisker samt liknande leasingavtal och kontroll av kreditförsäkring. Beräkningen är baserad på de historiska händelserna (procentsats) för en tidigare period (föregående år) och en analys av kreditförluster under perioden samt implementera bedömningen i den aktuella fordringsstrukturen. Historiskt sett har koncernens kreditförluster bakåt i tiden (år 2016-2019) inte varit omfattande och därför har koncernen valt att inte använda sig av ECL-matrisen för att beräkna förväntade kreditförluster.

Koncernen betraktar en finansiell tillgång som osäker när fordran är förfallen 90 dagar eller mer. I vissa fall kan koncernen även betrakta en finansiell tillgång som osäker om intern eller extern information indikerar att det är osannolikt att koncernen kommer att erhålla betalning fullt ut. En finansiell tillgång skrivs ned när det inte finns någon rimlig förväntan att erhålla betalning.

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

### Rörelseförvärv

Inköpspriset för det förvärvade dotterföretaget allokeras till de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras uppskattade verkliga värden vid förvärvstidpunkten enligt de värderingskrav som anges i IFRS 3 gällande företagsförvärv. Anskaffningskostnaden i en rörelseförvärv inkluderar direkta och indirekta anskaffningskostnader. Förvärvsrelaterade kostnader såsom juridisk rådgivning, redovisning, värderingar och andra konsultkostnader, kostnadsförs enligt IFRS 3 i den period då kostnaderna uppstår och tjänsterna erhålls.

### Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut är kortfristiga investeringar med hög likviditet som är snabbt omsättningsbara till kassamedel och som är utsatta för en obetydlig risk för värdeförändring.

### Eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 10 000 st varav 9 900 A-aktier och 100 B-aktier. Kvotvärdet för aktierna är 0,65 EUR.

#### *Övrigt tillskjutet kapital*

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

#### *Valutaomräkningsreserv*

I posten ingår valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter.

#### *Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat*

Balanserade vinstmedel motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reserver samt utdelningar.

### Avsättningar

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

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

### Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Räntebärande lån redovisas som kortfristigt om lånet förfaller till betalning eller till den del det amorteras inom ett år.

### Övriga skulder

Övriga skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

### Förutbetalda intäkter

Förutbetalda intäkter avser intäkter som avser framtida perioder där betalning erhållits i förskott och där intäkten ännu ej uppfyller kriterierna för att redovisas som intäkt i resultaträkningen.

### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella instrument. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av två undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt låne- och kundfordringar. Kategorin finansiella skulder består av en undergrupp: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Koncernen använder derivatinstrument för att säkra sin exponering mot valuta- och ränterisker som härrör från operationella och finansiella aktiviteter samt investeringsverksamheten. I enlighet med koncernens finanspolicy innehas eller utfärdas ej derivatinstrument för handelsändamål.

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

### Mervärdesskatt

Intäkter, kostnader och tillgångar redovisas netto efter avdrag för mervärdesskatt, utom:

- då mervärdesskatten har uppkommit vid ett köp av varor eller tjänster som inte kan återvinnas från skattemyndigheten, varvid mervärdesskatt redovisas som en del av utgiften för förvärvet av tillgången eller som en del av kostnadsposten som är tillämpligt; och
- fordringar och skulder som redovisas med beloppet av mervärdesskatt inkluderat.

Nettobeloppet av fordringar och skulder avseende mervärdesskatt ingår bland övriga kortfristiga fordringar eller övriga skulder i balansräkningen.

Nordic Tower Properties AB, och de två helägda dotterbolagen, Nordic Tower East Holding AB och Nordic Tower Retail Holding Finland AB samt dotterdotterföretaget Nordic Tower East AB är inte registrerade till mervärdesskatt, varvid mervärdesskatten redovisas som en del av kostnaden för inköpet.

### Ställda säkerheter

Om en fastighet eller del av en fastighet har ställts som säkerhet, till exempel till ett kreditinstitut som säkerhet för ett lån, redovisas summan av in-teckningen som ställd säkerhet.

Pantsatta andelar i direktägda dotterbolag redovisas i koncernen till koncernmässigt värde för andelarna.

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från händelser som har ägt rum och när deras förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas.

### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen 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 i förhållande till IFRS.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

### Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

#### **Andelar i koncernföretag**

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas till anskaffningspris. Finansiella tillgångar som är anskaffade för kortfristigt innehav redovisas enligt lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

#### **Eget kapital**

##### *Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

#### **Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

#### **Ställda säkerheter**

Pantsatta andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget till bokfört värde för andelarna.

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

## Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

### Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i Not 10 Förvaltningsfastigheter.

### Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Koncernen redovisar uppskjutna skattefordringar utifrån ledningens uppskattningar om framtida skattemässiga överskott påverkade av de skatteregler som gäller i de jurisdiktioner bolaget bedriver verksamhet i. Utfallet kan dock skilja sig åt beroende av förändrade skatteregler och affärsklimat.

## Not 3 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

	Koncernen	
	2021	2020
Avtalade hyresintäkter inom ett år	3 477	3 971
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	3 846	4 733
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	66	601
<b>Summa</b>	<b>7 389</b>	<b>9 305</b>

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

Not 4 Fastighets- och administrationskostnader

Fastighetskostnader	Koncernen	
	2021	2020
Drift	-2 453	-2 715
Underhåll	-821	-463
Fastighetsskatt	-568	-679
Försäkringspremier	-77	-104
Fastighetsförvaltning	-730	-868
Övriga fastighetsomkostnader	-591	-485
<b>Summa</b>	<b>-5 240</b>	<b>-5 314</b>

Centraladministration	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Förvaltningsarvoden	-524	-817	-101	-95
Revisionskostnader	-211	-153	-103	-72
Uthyrningsprovision	-231	-134	-	-
Konsult- och övriga kostnader	-117	-154	-28	-38
Försäkringspremier	-11	-25	-11	-25
Avskrivningar inventarier	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1 094</b>	<b>-1 283</b>	<b>-243</b>	<b>-230</b>

Not 5 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	160	121	58	44
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
skatterådgivning	21	10	15	6
övriga uppdrag	30	22	30	22
<b>Summa</b>	<b>211</b>	<b>153</b>	<b>103</b>	<b>72</b>

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

**Not 6 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	9	17	-	-
Valutakursdifferenser	-	86	-	86
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>86</b>

**Not 7 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	-31	-35	-	-
Räntekostnader, koncernföretag	-2 897	-3 331	-	-
Bankkostnader	-6	-3	-3	-1
Valutakursdifferenser	-46	-	-46	-
Avskrivning av räntesäkringsinstrument	-	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	-2	-3	-	-
<b>Summa</b>	<b>-2 982</b>	<b>-3 372</b>	<b>-49</b>	<b>-1</b>

**Not 8 Resultat vid fastighetsförsäljningar**

	Koncernen	
	2021	2020
Försäljningsintäkter	4 239	5 690
Bokfört värde sålda fastigheter	-5 300	-6 000
Försäljningskostnader	-353	-90
<b>Summa</b>	<b>-1 414</b>	<b>-400</b>

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen	
	2021	2020
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-	719
Uppskjuten skatt		
- avseende finansiella derivat	-	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>719</b>

	Koncernen	
	2021	2020
<b>Avstämning av redovisad skatt</b>		
Resultat före skatt	-12 285	-8 286
Nominell skatt enligt gällande skattesats (21,4%)	2 531	1 773
Värdeförändring fastighet	199	419
Skatt hänförlig till tidigare år	-	719
Ej avdragsgilla kostnader	-3 255	-607
Ej skattepliktiga intäkter	4 234	242
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-3 636	-1 805
Effekt av utländsk skattesats	-73	-22
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0</b>	<b>719</b>

	Moderbolaget	
	2021	2020
Resultat före skatt	-12 257	-18 180
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	2 525	3 891
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-2 468	-3 862
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-57	-29
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	36 000	46 300
Investeringar i fastigheter	-63	386
Försäljning av fastigheter	-5 300	-6 000
Värdeförändringar	-7 257	-4 686
Valutakurseffekter	-	-
<b>Summa</b>	<b>23 380</b>	<b>36 000</b>

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Alla fastigheter ägs av koncernen och är klassificerade som förvaltningsfastigheter. Ingen fastighet används för koncernens egen rörelse. Alla fastigheter är värderade enligt nivå 3 för verkligt värde värdering. Verkligt värde baseras på extern värdering.

### Extern värdering

Verkligt värde har bestämts baserat på externa värderingar som utförts av Cushman & Wakefield per 31 december 2021. Värderarna är ackrediterade och oberoende värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastigheternas kategori och geografiska belägenhet.

### Värderingsmetod

Verkligt värde utgörs av det värdet till vilket en tillgång kan överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs i enlighet med internationella värderingsstandarder. Värderingsmetoden följer "The Practice Statements" och "Guidance Notes" i "the Appraisal and Valuation Manual" utgiven av "the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)". Värderingsmetoden utgörs av diskonterade kassaflöden (DCF). I Sisu-portföljen har 94% (fg år 88%) värderats enligt DCF-metoden och resterande 6% (fg år 12%) till ortsprismetoden. Värderingsmetoderna följer principerna i IFRS 13. Värdering av fastigheterna till verkligt värde baseras på det mest fördelaktiga nyttjandet av fastigheten.

Enligt accepterade värderingsteorier bestäms värdet på fastigheter av det diskonterade framtida kassaflödet som fastigheten förväntas generera. Värdet på fastigheterna är hänförligt till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki. I tillägg till detta ingår även det uppskattade marknadsvärdet på obebyggd mark och byggrätter. Underliggande faktorer för i nivå 3 är ej observerbara faktorer för tillgångar eller skulder.

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om för- och nackdelar i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av rest- eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av prognosticerade kassaflöden appliceras en marknadsmässig diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renoveringar. Durationen drivs vanligtvis av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För förvaltningsfastigheter är periodiserade kassaflöden vanligtvis sett estimerade utifrån bruttointäkter minus vakanser, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det bedömda restvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras därefter.

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

### Forts. Not 10 Förvaltningsfastigheter

#### Ortsprismetoden

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektets marknadsvärde bedöms utifrån en marknadsanalys av överlåtelse av jämförbara fastigheter/tomträtter inom ett visst område. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper hos objekten såsom taxerad area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Hänsyn skall även tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då överlåtelse gjordes och värdetidpunkten.

2021-12-31	Handel	Mixed
Faktisk hyra EUR/kvm	56	63
Uppskattat hyresvärde/kvm	68	127
Initial direktavkastning	11,8%	5,3%
Direktavkastning vid marknadsanpassad hyra	E/T	E/T
Inflation	1,6%	1,6%
Långtidsvakansgrad	9,5%	21,1%
Diskonteringsränta	12,2%	10,7%

2020-12-31	Handel	Mixed
Faktisk hyra EUR/kvm	58	61
Uppskattat hyresvärde/kvm	79	124
Initial direktavkastning	8,7%	4,5%
Direktavkastning vid marknadsanpassad hyra	E/T	E/T
Inflation	1,4%	1,4%
Långtidsvakansgrad	10,3%	18,8%
Diskonteringsränta	11,1%	10,3%

*Baserat på valutakurs vid tiden för respektive tillträde och justerat för sålda fastigheter*

#### Värderingsprocessen

Värderingarna av fastigheterna sker minst årligen utifrån värderingsrapporter framtagna av oberoende och kvalificerade värderare. Rapporterna är baserade på både:

- information som tillhandahålls av företaget såsom aktuella hyror, villkor i hyresavtal, serviceavgifter, investeringar, etc. Denna information kommer från bolagets finansiella system och förvaltningssystem.
- antaganden och värderingsmodeller som används av värderarna, till exempel avkastning och diskonteringsränta. Dessa är baserade på deras professionella omdöme och marknadsobservationer.

Den information som ges till värderarna och de antaganden och värderingsmodeller som används av värderarna granskas av fastighetförvaltningsavdelningen.

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

#### Forts. Not 10 Förvaltningsfastigheter

##### Osäkerhet och känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av det sannolika försäljningspriset på marknaden vid tidpunkten för värderingen. De betydande icke observerbara indata som används i värderingen till verkligt värde kategoriserade inom nivå 3 i verkligt värde hierarkin på företagens portföljer av förvaltningsfastigheter är främst uppskattat hyresvärde, hyrestillväxt, långsiktig vakansgrad, diskonteringsränta och direktavkastning. En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall om +/- 5-10% som ofta används i fastighetsvärderingar bör ses som en indikation på den osäkerhet som finns i sådana bedömningar och beräkningar. På en mindre likvid marknad kan intervallet vara större.

För koncernen innebär ett osäkerhetsintervall på +/- 5% ett värdeintervall av värdet av euro +/- 1,2 MEUR (fg år 1,8) vilket motsvarar ett fastighetsvärde om 22,2 - 24,6 MEUR (fg år 34,2 - 37,8).

Parameter	MEUR	
	2021-12-31	2020-12-31
+0,5% förändring i direktavkastning	-0,6	-0,9
-0,5% förändring i direktavkastning	0,7	0,9
+5% förändring i marknadshyra	4,5	5,5
-5% förändring i marknadshyra	-4,4	-5,3

Betydande öknings (minskningar) i uppskattat hyresvärde och hyrestillväxt skulle isolerat resultera i ett betydligt högre (lägre) verkligt värde. Betydande öknings (minskningar) i långsiktig vakansgrad och diskonteringsränta skulle isolerat resultera i ett betydligt lägre (högre) verkligt värde.

#### Not 11 Inventarier

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14	25
Försäljningar/utrangeringar	-	-11
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-9	-9
Årets avskrivningar enligt plan	-	-
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

#### Not 12 Kundfordringar

Åldersfördelade kundfordringar	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Antal dagar sedan fakturan utfärdades</i>		
0 - 30 dagar	11	31
31 - 60 dagar	-	7
61 - 90 dagar	-	3
91 dagar +	31	23
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>42</b>	<b>64</b>

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

Not 13 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	9 234	11 659	1 939	2 206
Spärrade konton	224	224	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 458</b>	<b>11 883</b>	<b>1 939</b>	<b>2 206</b>

Kontanta medel på spärrade konton består till stor del av kassareserv för amortering av portföljlån. Inga spärrade medel finns i moderföretaget.

Not 14 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Avsättning skatter	-	-
Övriga avsättningar	7	7
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående saldo	7	722
Nya avsättningar	-	4
Återfört outnyttjat belopp	-	-719
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

Not 15 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>				
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	-	11 600	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 600</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristiga skulder till koncernföretag	34 830	38 701	-	-
Övriga kortfristiga skulder	368	407	-	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>35 198</b>	<b>39 108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Periodiserade lånekostnader</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa</b>	<b>35 198</b>	<b>39 108</b>	<b>11 600</b>	<b>0</b>

	Effektiv ränta (%)	Förfallotidpunkt	2021-12-31
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Aktieägarlån	8,0%	2022	35 198
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			<b>35 198</b>

Totala räntebärande lån och skulder

35 198

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

**Not 16 Nyttjanderättstillgångar och Leasingskulder**

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Nyttjanderättstillgångar	-	680
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>680</b>

Koncernens nyttjanderättstillgångar har avyttrats under året.

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Leasingskuld	-	676
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>676</b>

**Not 17 Långfristiga skulder fördelade på förfallotidpunkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-	11 600	11 600
Skulder som förfaller till betalning senare än fem	-	-	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 600</b>	<b>11 600</b>
<b>Periodiserade lånekostnader</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 600</b>	<b>11 600</b>

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

## Not 18 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är utsatt för finansiella och operativa risker. För att kontrollera och undvika dessa risker följs riktlinjerna i koncernens finanspolicy och koncernens riskhanteringspolicy. De huvudsakliga risker som identifieras av koncernen beskrivs nedan.

### Capital Management

Koncernen förvaltar kapital för att säkerställa att verksamheten kommer att kunna fortsätta enligt fortlevnadsprincipen och samtidigt maximera avkastningen till ägarna. Ledningen följer i tillämpliga fall koncernens belåningsgrad (LTV), räntetäckningsgrad (ICR) löpande, vilken beräknas på antingen bolagsnivå eller portföljnivå för att se till att dessa bankkrav efterlevs.

### Valutaexponering

Valutaexponering definieras som risken av effekter av ändrade valutakurser vilka kan orsaka negativa resultat för koncernen. I enlighet med koncernens policy sker säkring av nettotillgångar i investeringar i lokal valuta mot euron under tiden mellan ingått avtal och tillträde i förvävs- och avyttringsprocesserna.

### Kredit och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken för att motparten, exempelvis hyresgäster och finansiella institutioner, hamnar i finansiella svårigheter eller på annat sätt inte har möjlighet att leva upp till sina skyldigheter enligt avtalet med koncernen. Koncernen handlar med etablerade kreditvärdiga parter och fordringar följs upp löpande, vilket resulterar i att koncernens exponering för osäkra fordringar inte är materiell.

### Likviditetsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för koncernen är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna, avvikelser får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

### Likviditetstabell per 31 december 2021

	Vid begäran	<3 månader	3-12 månader	1-5 år	Totalt
Räntebärande skulder	-	-	-	39 108	39 108
Erhållna hyresdepositioner	-	-	-	-	0
Leverantörs- och övriga skulder	-	566	0	-	566
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>566</b>	<b>0</b>	<b>39 108</b>	<b>39 674</b>

Koncernen saknar skulder som förväntas förfalla senare än 5 år efter bokslutsdatum.

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

#### Forts. Not 18 Finansiella risker och finanspolicy

##### Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för Nordic Tower Properties AB är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långgivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

##### Ränterisk

I tabellen nedan anges det redovisade värdet, efter löptid, av koncernens finansiella instrument som är exponerade för ränterisk:

Per 31 december 2021

	2022 <i>Inom 1 år</i>	2023 <i>1-2 år</i>	2024 <i>2-3 år</i>	2025 <i>3-4 år</i>	Totalt
<b>Fast ränta</b>					
Banklån	-	-	-	-	-
Aktieägarlån	35 198	-	-	-	35 198
Övriga lån	-	-	-	-	0
<b>Rörlig ränta</b>					
Banklån	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>35 198</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 198</b>

Koncernen saknar skulder som förväntas förfalla senare än 5 år efter bokslutsdatum.

##### Operativ risk

Operativa risker definieras som risken att fondförvaltaren förlorar nyckelpersoner samt alla risker i samband med fondförvaltarens verksamheten. Koncernen har utsett Niam AB till AIF-förvaltare. I Niam AB finns lämpliga system för att behålla medarbetare inom företaget. Ett ledningssystem (certifierat enligt ISO 9001:2008 och 14001:2004) är implementerat för att dokumentera affärsprocesser och för att bibehålla företagets kunskap och för att minska effekterna av personalavgångar. Risker relaterade till verksamheten granskas löpande och utvärderas minst årligen av ledningen. Riskerna minimeras proaktivt genom lämplig utbildning av personal kring relevanta interna processer och riskhantering samt genom tillämpning av KPI:er som redovisas för fondens förvaltningsansvarige samt Niam AB:s ledningsgrupp och styrelse.

##### Skatt och andra förordningar

Nordic Tower Properties AB:s verksamhet är föremål för ett antal förordningar, både lokala samt EU relaterade, där skatteregler och direktivet Alternative Investment Fund Manager Directive (AIFMD) har en stor inverkan på koncernens dagliga aktiviteter.

Koncernen har dotterbolag Finland där fastighetsinvesteringarna äger rum. Arbetet med skattefrågor bedrivs med ett proaktivt fokus och består till största delen av strategiska frågor samt övervakning av att skattelagstiftningen för varje jurisdiktion efterlevs.

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

### Not 19 Finansiella instrument

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering. Verkligt värde överensstämmer med redovisat värde nedan.

2021-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Låne- och kundfordringar</b>			
Kundfordringar	-	42	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	138	-
Likvida medel	-	9 458	-
<b>Summa låne- och kundfordringar</b>	<b>0</b>	<b>9 638</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</b>			
Finansiella derivat	0	-	-
<b>Summa finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Övriga finansiella skulder</b>			
Räntebärande skulder	-	-	35 198
Leverantörsskulder	-	-	235
Övriga kortfristiga skulder	-	-	4 676
<b>Summa övriga finansiella skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 109</b>
<b>2020-12-31</b>			
<b>Låne- och kundfordringar</b>			
Kundfordringar	-	64	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	88	-
Likvida medel	-	11 883	-
<b>Summa låne- och kundfordringar</b>	<b>0</b>	<b>12 035</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</b>			
Finansiella derivat	-	-	-
<b>Summa finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Övriga finansiella skulder</b>			
Räntebärande skulder	-	-	39 108
Leverantörsskulder	-	-	273
Övriga kortfristiga skulder	-	-	4 936
<b>Summa övriga finansiella skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44 317</b>

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	510	490	-	-
Upplupna fastighetskostnader	284	459	-	-
Övriga poster	62	48	29	28
<b>Summa</b>	<b>856</b>	<b>997</b>	<b>29</b>	<b>28</b>

**Not 21 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	39 108	43 156	11 600	3 100
<i>Förändringar hänförliga till kassaflödespåverkande poster:</i>				
Amorteringar	-3 780	-	-	-
<b>Summa kassaflödespåverkande poster</b>	<b>-3 780</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Erhållna tillskott	-130	-4 045	-	-
Lämnade tillskott	-	-	-	8 500
Omklassificering	-	-3	-	-
<b>Summa ej kassaflödespåverkande poster</b>	<b>-130</b>	<b>-4 048</b>	<b>0</b>	<b>8 500</b>
<b>Utgående redovisat värde räntebärande skulder</b>	<b>35 198</b>	<b>39 108</b>	<b>11 600</b>	<b>11 600</b>

**Not 22 Resultat från andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	2021	2020
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	-	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-11 965	-18 035
<b>Summa</b>	<b>-11 965</b>	<b>-18 035</b>

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

### Not 23 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	37 208	20 518
Lämnade aktieägartillskott	1 874	16 690
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 082</b>	<b>37 208</b>
Ingående nedskrivningar	-23 574	-5 538
Årets nedskrivningar	-11 964	-18 036
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-35 538</b>	<b>-23 574</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 544</b>	<b>13 634</b>

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Nordic Tower East Holding AB	556715-4462	Stockholm	100,0%	3 181
Nordic Tower Retail Holding Finland AB	556698-1345	Stockholm	100,0%	363
				<b>3 544</b>

\* Kapitalandel överensstämmer med rösträttsandel.

### Not 24 Transaktioner med närstående

Närstående transaktioner avser ränteintäkter/räntekostnader på koncerninterna lån vilka debiteras till marknadsmässiga villkor och har eliminerats i koncernredovisningen. Räntekostnader till Nordic Properties S.à.r.l uppgår till 2 867 kEUR (fg år 3 297) och till Niam AB med 31 kEUR (fg år 34). Utestående räntebärande skuld till Nordic Properties S.à.r.l uppgår till 19 525 kEUR (fg år 38 701) och till Niam AB med 213 kEUR (fg år 407). Niam AB har fakturerat managementtjänster till koncernens bolag med 106 kEUR (fg år 144). Newsec AM och Newsec Oy har fakturerat 605 kEUR (fg år 683). Samtliga transaktioner mellan närstående har skett till marknadsmässiga villkor.

### Not 25 Upplýsingar - koncernen som en AIF (Alternativ investeringsfond)

Den 6 oktober 2014 erhöll Niam AB tillstånd såsom Alternative Investment Fund Manager (AIFM) från Finansinspektionen i enlighet med AIFMD (Alternative Investment Fund Manager Directive), 2011 /61EU.

Under 2021 har ersättningar till anställda i Niam AB (AIFM) uppgått till 12,2 MEUR (9,4), varav 7,1 MEUR (5,4) såsom fast ersättning och 5,1 MEUR (4) såsom rörlig ersättning. Antal anställda som har erhållit ersättning under 2021 uppgick till 58 personer (54). Totala ersättningar till AIFMs verkställande ledning och risktagare uppgick till 7 MEUR (5,6).

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

### Not 26 Händelser efter balansdagen

Covid-19-pandemin har ej väsentligt påverkat bolagets verksamhet, ställning och resultat under räkenskapsåret. Givet vaccinationsprogrammen under 2021 samt de lättnader av tidigare restriktioner som införts inom Norden och Europa under Q1 2022, bedöms bolaget ej heller påverkas väsentligen av pandemin efter balansdagen.

I februari 2022 införde ett antal länder (inklusive USA, Storbritannien och EU) sanktioner mot vissa enheter och individer i Ryssland som ett resultat av det ryska officiella erkännandet av Folkrepubliken Donetsk och Folkrepubliken Lugansk. Tillkännagivanden om potentiella ytterligare sanktioner har gjorts efter militära operationer som inletts av Ryssland mot Ukraina den 24 februari 2022.

Situationen, tillsammans med växande oro från fluktuationer i råvarupriser och valutakurser, och potentialen att negativt påverka de globala ekonomierna, har drivit på en kraftig ökning av volatiliteten på marknaderna.

När denna rapport avges så har varken koncernens resultat eller verksamhet påverkats nämnvärt av ovanstående. Styrelsen fortsätter att övervaka utvecklingen och dess inverkan på koncernens finansiella ställning och verksamhet.

Koncernen betraktar dessa händelser som icke-justerande händelser. Den kvantitativa effekten, om någon, kan för närvarande inte uppskattas med tillräcklig grad av tillförsikt.

### Not 27 Förslag till vinstdisposition

#### Moderbolaget

#### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

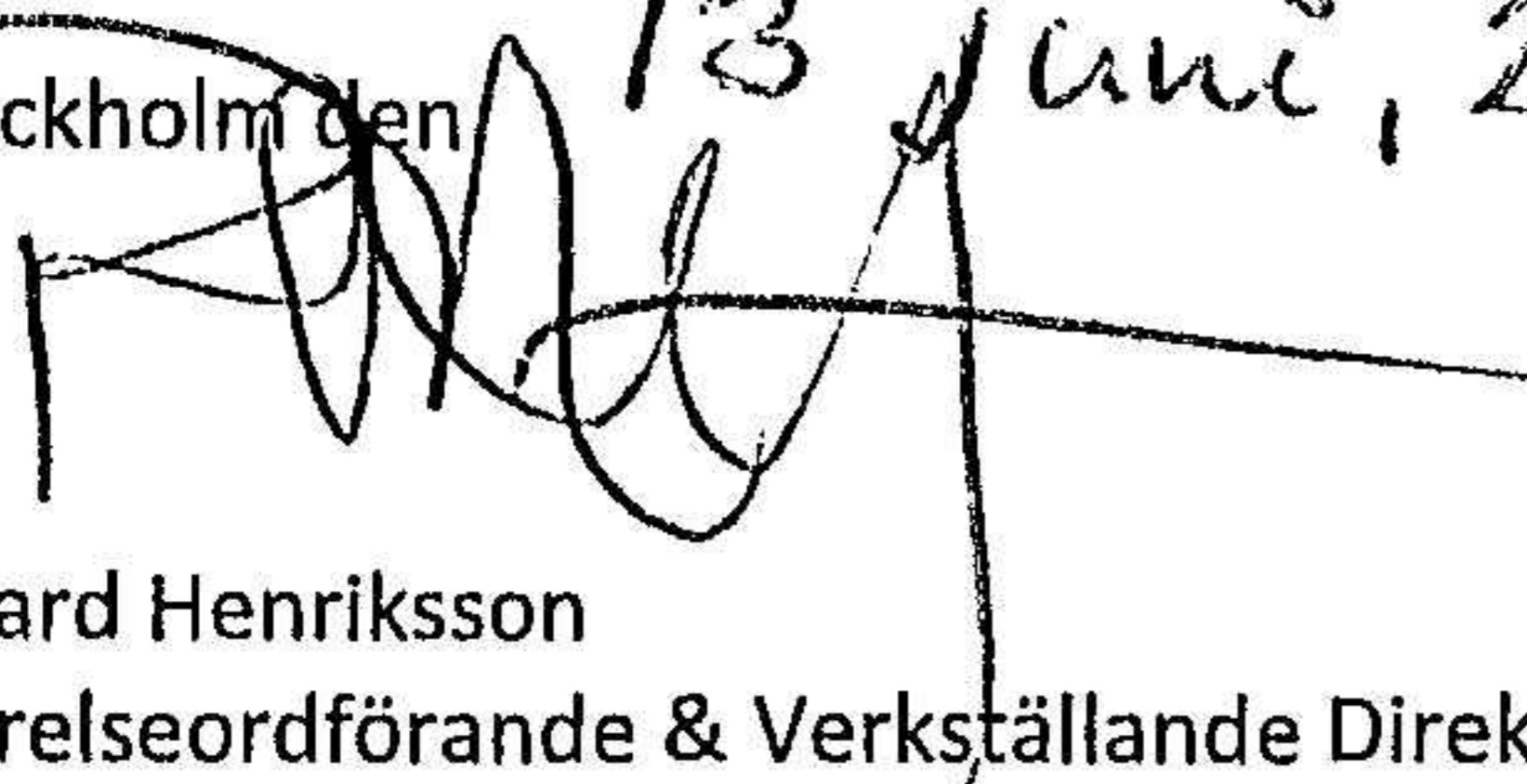
Balanserade vinstmedel från föregående år	2 795 299
Erhållna aktieägartillskott	11 337 200
Årets resultat	-12 257 326
	<u>1 875 173</u>


#### Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras

1 875 173

1 875 173

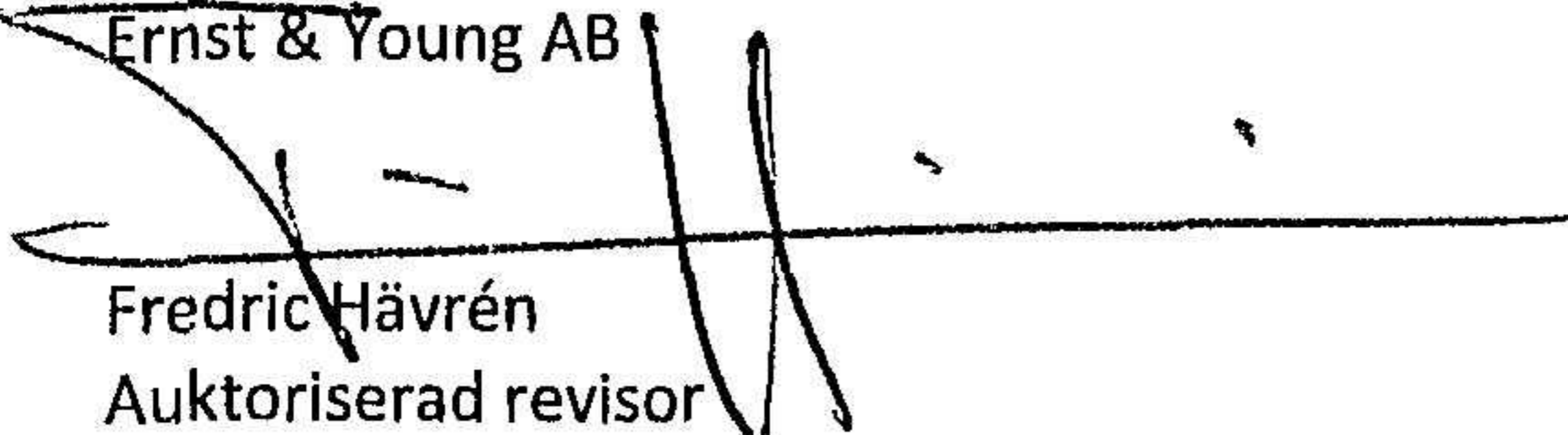
Stockholm den 13 juni, 2022  
  
 Rikard Henriksson  
 Styrelseordförande & Verkställande Direktör

  
 Jennifer Andersson  
 Styrelseledamot

Stefan Lempen  
 Styrelseledamot

Erik Rodenwoldt  
 Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/6-2022

Ernst & Young AB  
  
 Fredric Hävrén  
 Auktoriserad revisor

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

## Not 26 Händelser efter balansdagen

Covid-19-pandemin har ej väsentligt påverkat bolagets verksamhet, ställning och resultat under räkenskapsåret. Givet vaccinationsprogrammen under 2021 samt de lättnader av tidigare restriktioner som införts inom Norden och Europa under Q1 2022, bedöms bolaget ej heller påverkas väsentligen av pandemin efter balansdagen.

I februari 2022 införde ett antal länder (inklusive USA, Storbritannien och EU) sanktioner mot vissa enheter och individer i Ryssland som ett resultat av det ryska officiella erkännandet av Folkrepubliken Donetsk och Folkrepubliken Lugansk. Tillkännagivanden om potentiella ytterligare sanktioner har gjorts efter militära operationer som inletts av Ryssland mot Ukraina den 24 februari 2022.

Situationen, tillsammans med växande oro från fluktuationer i råvarupriser och valutakurser, och potentialen att negativt påverka de globala ekonomierna, har drivit på en kraftig ökning av volatiliteten på marknaderna.

När denna rapport avges så har varken koncernens resultat eller verksamhet påverkats nämnvärt av ovanstående. Styrelsen fortsätter att övervaka utvecklingen och dess inverkan på koncernens finansiella ställning och verksamhet.

Koncernen betraktar dessa händelser som icke-justerande händelser. Den kvantitativa effekten, om någon, kan för närvarande inte uppskattas med tillräcklig grad av tillförsikt.

## Not 27 Förslag till vinstdisposition

### Moderbolaget

#### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	2 795 299
Erhållna aktieägartillskott	11 337 200
Årets resultat	-12 257 326
	<u><b>1 875 173</b></u>


#### Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	<u>1 875 173</u>
	<u><b>1 875 173</b></u>

Stockholm den

Rikard Henriksson  
Styrelseordförande & Verkställande Direktör

Jennifer Andersson  
Styrelseledamot

  
Stefan Lemmen  
Styrelseledamot

Erik Rodenwoldt  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

Nordic Tower Properties AB  
556965-5060

#### Not 26 Händelser efter balansdagen

Covid-19-pandemin har ej väsentligt påverkat bolagets verksamhet, ställning och resultat under räkenskapsåret. Givet vaccinationsprogrammen under 2021 samt de lättnader av tidigare restriktioner som införts inom Norden och Europa under Q1 2022, bedöms bolaget ej heller påverkas väsentligen av pandemin efter balansdagen.

I februari 2022 införde ett antal länder (inklusive USA, Storbritannien och EU) sanktioner mot vissa enheter och individer i Ryssland som ett resultat av det ryska officiella erkännandet av Folkrepubliken Donetsk och Folkrepubliken Lugansk. Tillkännagivanden om potentiella ytterligare sanktioner har gjorts efter militära operationer som inletts av Ryssland mot Ukraina den 24 februari 2022.

Situationen, tillsammans med växande oro från fluktuationer i råvarupriser och valutakurser, och potentialen att negativt påverka de globala ekonomierna, har drivit på en kraftig ökning av volatiliteten på marknaderna.

När denna rapport avges så har varken koncernens resultat eller verksamhet påverkats nämnvärt av ovanstående. Styrelsen fortsätter att övervaka utvecklingen och dess inverkan på koncernens finansiella ställning och verksamhet.

Koncernen betraktar dessa händelser som icke-justerande händelser. Den kvantitativa effekten, om någon, kan för närvarande inte uppskattas med tillräcklig grad av tillförsikt.

#### Not 27 Förslag till vinstdisposition

##### Moderbolaget

##### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	2 795 299
Erhållna aktieägartillskott	11 337 200
Årets resultat	-12 257 326
	<u>1 875 173</u>

##### Styrelsen föreslår att

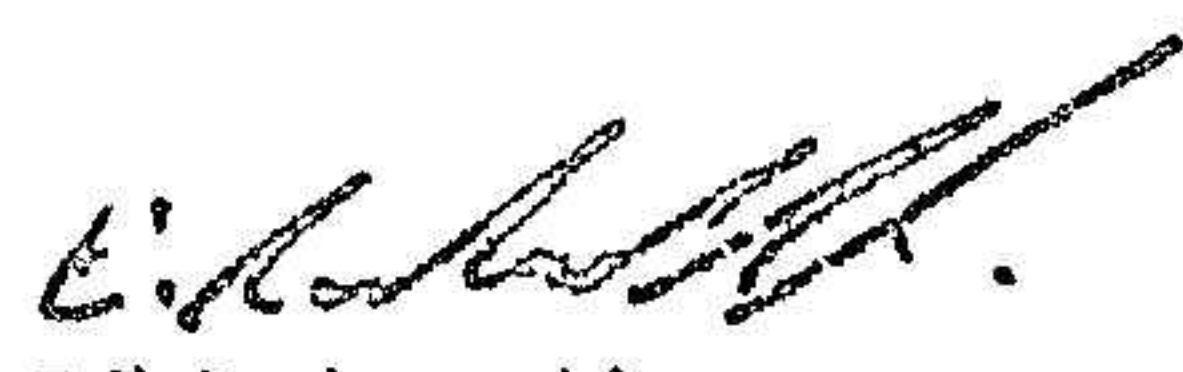
i ny räkning balanseras	<u>1 875 173</u>
	<u>1 875 173</u>

Stockholm den

Rikard Henriksson  
Styrelseordförande & Verkställande Direktör

Jennifer Andersson  
Styrelseledamot

Stefan Lempen  
Styrelseledamot

  
Erik Rodenwoldt  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordic Tower Properties AB, org.nr 556965-5060

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordic Tower Properties AB för år 2021-01-01–2021-12-31.

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 2021 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 2021 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 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 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.



Building a better  
working world

## 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 Nordic Tower Properties AB för år 2021-01-01–2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 13/6 2022

Ernst & Young AB

Fredric Nävrén  
Auktoriserad revisor