

# Nollitnac Holding AB

Org nr 556838-7079

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2022

Jag får härmed bekräfta att ovanstående resultaträkning och balansräkning fastställts vid ordinarie årsstämma den 31/5 2023. Tillika får jag intyga att årsstämman beslutat att disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.



.....2023-06-07

Kent Böschén

Innehållsförteckning

## Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
Koncernens resultaträkning .....	8
Koncernens rapport över totalresultat .....	8
Koncernens balansräkning.....	9
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital .....	11
Koncernens rapport över kassaflöden .....	12
Moderföretagets resultaträkning .....	13
Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat.....	13
Moderföretagets balansräkning.....	14
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital .....	16
Moderföretagets kassaflödesanalys .....	17
<b>REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER.....</b>	<b>18</b>
Not 1 Allmän information.....	18
Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper .....	18
Not 3 Finansiell riskhantering.....	24
Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar .....	27
Not 5 Nettoomsättningens fördelning .....	28
Not 6 Fastighetskostnader.....	28
Not 7 Ersättningar till revisorerna.....	28
Not 8 Resultat från finansiella poster.....	29
Not 9 Inkomstskatt.....	30
Not 10 Förvaltningsfastigheter .....	32
Not 11 Hyresfordringar och Kundfordringar .....	35
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter .....	35
Not 13 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital.....	35
Not 14 Upplåning .....	36
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter .....	37
Not 16 Finansiella instrument per kategori.....	38
Not 17 Andelar i koncernföretag .....	39
Not 18 Bokslutsdispositioner .....	39
Not 19 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten .....	39
Not 20 Nyttjanderättstillgångar/Leasingskulder .....	40
Not 21 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och åtaganden .....	40
Not 22 Transaktioner med närstående .....	41
Not 23 Händelser efter balansdagen .....	41
Not 24 Förslag till vinstdisposition.....	42
Påskrifter.....	42

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Nollitnac Holding AB äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Finland och Ryssland via dotterbolag. Koncernen äger tre fastigheter i Ryssland varav två är köpcentrumfastigheter (Kaliningrad och Murmansk) och en hotellfastighet (St Petersburg). I Finland äger koncernen två kontorsfastigheter som är belägna i Helsingfors och Lahti. Total uthyrbar area uppgår till 80 000 kvm. Koncernen har inte haft några anställda under året och inga ersättningar och löner har utgått. Koncernen köper sina förvaltningstjänster av ett externt bolag i Sverige samt av ett systerbolag i Ryssland för vilket beskrivs mer i not 22.

Detta är bolagets tolfte räkenskapsår och omfattar kalenderåret 2022.

### Ägarförhållanden

Nollitnac Holding AB (556838-7079) med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Cantillon Luxembourg S.à r.l. (registreringsnr B 1528523) med säte i Luxemborg. Bolaget ingår i en koncern där Cantillon Services Ltd (registreringsnr HE275519) med säte på Cypern är högsta moderbolag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och dess utgång

Vid tiden för underskriften av föregående års årsredovisning bedömde styrelsen att det förelåg en betydande osäkerhet avseende bolagets förmåga till fortsatt drift med anledning av Rysslands invasion av Ukraina. Styrelsen bedömer att det fortsatt råder en osäkerhet kring fortsatt drift, men risken bedöms något lägre då inget av dotterbolagen bryter mot något av lånevillkoren med kreditgivarna längre. Det går dock inte att bortse från att situationen snabbt kan förändras.

I takt med att konflikten i Ukraina har fortsatt har EU och många andra länder utökat sina sanktioner gentemot ryska bolag och individer. Koncernens samtliga bolag har fortsatt och utvecklat sina rutiner för att säkerställa att inget av bolagen bryter mot någon av sanktionerna. Under våren 2022 beslutade koncernen att stoppa samtliga icke nödvändiga investeringar i Ryssland, men att hålla sina köpcentrum i Kaliningrad och Murmansk öppna för att säkerställa att många av de människor som är bosatta i regionerna haft access till sina dagliga behov av förnödenheter, såsom mat, specerier och mediciner. Det finska moderbolaget till hyresgästen i hotellfastigheten i St Petersburg beslutade sig sedan för att avsluta sin operativa verksamhet i Ryssland och under juni såldes de sitt ryska dotterbolag (vår hyresgäst) till en lokal operatör. I hyresavtalet mellan hyresgästen och koncernens dotterbolag finns en moderbolagsgaranti utställd gällande hyra och diverse övriga kostnader av hyresgästens finska moderbolag. I det fall garantin tas i anspråk sker hyresbetalningen direkt från det finska moderbolaget till koncernens svenska dotterbolag, Nordic & Russia St P AB, som äger aktierna i det ryska dotterbolaget. För hyran avseende april och maj valde hyresgästens finska moderbolag att betala hyran genom garantin och således har den betalats till det svenska dotterbolaget. I samband med att det finska moderbolaget sålde sitt ryska dotterbolag träffades även en överenskommelse mellan det finska moderbolaget och koncernens svenska dotterbolag om att majoriteten av hyran för den kvarvarande kontraktstiden juni till och med december 2022 skulle betalas via hyresgarantin. Då det i lånevillkoret mellan det ryska dotterbolaget och långgivaren finns en villkorsklausul som säger att samtliga hyresbetalningar skall göras till konto i långgivarens bank bröt dotterbolaget/koncernen mot lånevillkoret i samband med att hyran för april, maj och resterande period betalades till det svenska holding bolaget. Covenantbrottet innebar att kreditgivaren hade rätt att dels säga upp krediten samt dels belägga dotterbolaget med en avgift. Kreditgivaren har inte belagt dotterbolaget någon avgift, ej heller har de sagt upp krediten. Under december avtalade dotterbolaget och hyresgästen om ett nytt hyreskontrakt i fem år och sedan dess bryter ej längre dotterbolaget mot lånevillkoren. Skulden har därför klassificerats om från kort till långfristig per balansdagen.

I samband med många och kraftfulla sanktioner steg den ryska inflationen kraftigt i början av året och den ryska centralbanken höjde styrräntan till 20 % i slutet av februari. Under senare delen av våren och sommaren ökade rubelns värde kraftigt mot de flesta valutorna och den ryska centralbanken har sedan dess sänkt styrräntan i flera steg och för närvarande är styrräntan 7,50 % men inflationen är fortsatt hög runt 11 % vilket torde leda till en minskad köpkraft hos konsumenterna då lönerna inte ökat i samma omfattning. Många av de utmaningar som förutspåddes för ett år sedan kvarstår, medan andra ej längre föreligger. Lokalt fortlöper verksamheterna i stort sett som tidigare år. Framst beroende på att många av dotterbolagens hyresgäster är lokala företag och individer som, ej ännu, inte omfattas av sanktionerna. Farhågorna om att hyresgästerna eventuellt skulle kunna få problem med sin varuförsörjning och hyresbetalningar har ännu ej inträffat i någon större anmärkning. Det kan dock inte uteslutas att så inte sker under innevarande år vilket gör att riskerna och utmaningarna kvarstår.

ea

Den fortsatta konflikten i Ukraina, med dess konsekvenser för Ryssland genom sanktioner från EU, UK och USA är fortsatt det som påverkar koncernen mest kommande år. Fortsatt är konfliktens effekter från alla sanktioner en stor utmaning för koncernen som helhet. I takt med att sanktionerna genotemot ryska individer och organisationer utökas ökar naturligtvis riskerna och utmaningarna. Bolagets ledning samt de lokala ledningarna följer utvecklingen noga. Av de nya lagar som instiftats i Ryssland är det främst de som avser kapitalutförsel och försäljning av aktier i ryska bolag som påverkar koncernen. Ledningen har under året och kontinuerligt fortsatt att undersöka möjligheterna att avyttra sina ryska dotterbolag. Det finns, och har funnits, intressenter men hittills har någon transaktion inte varit genomförbar med anledning av alla de regler och tillstånd som behövs. För närvarande går det ej heller att förutse vilka eventuella nya lagar som kan instiftas och vilken påverkan dessa kan få för koncernen. Baserat på ovan samt de politiska riskerna bedömer styrelsen att det råder en fortsatt osäkerhet vad gäller bolagets förmåga att till fortsatt drift då en betydande del av dotterbolagens verksamhet bedrivs i Ryssland.

Koncernens driftnetto har ökat med nästan 4 % jämfört med föregående år till 127 328 tkr (122 849 tkr). I lokal valuta har driftnettot minskat något vilket främst beror på en högre fastighetsskatt samt att hyresintäkterna i rubel har minskat för hotellfastigheten, som har haft sin hyra i Euro under 2022, då rubeln stärkts mot Euron med ca 10 % under året. Då rubeln stärkts med 16 % mot den svenska kronan och Euron stärkts med närmare 9 % under 2022 innebär det ett högre driftnetto i svenska kronor.

Koncernens finska verksamhet har fortsatt utvecklats väl där dotterbolaget i Lahti varit framgångsrikt med fortsatta uthyrningar. Trots relativt stora hyresanpassningar har driftnettot endast minskat marginellt. Dock har hyresgästen i dotterbolaget i Helsingfors sagt upp sitt nuvarande kontrakt under året för avslut 31 juli 2024. Dotterbolaget förhandlar för närvarande med hyresgästen om ett nytt kontrakt, men vid påskrift av denna årsredovisning finns ingen färdig överenskommelse. Dotterbolaget gör parallellt en undersökning om hur fastigheten kan utvecklas och anpassas till fler hyresgäster.

Värdeförändringarna för fastigheterna under året har fortsatt varit negativa med 99 915 tkr (-33 704 tkr). Med anledning av att den ryska Rubeln ökat i värde mot Euron och den svenska kronan uppstår en positiv valutaeffekt vid omräkning av till svenska kronor. I Finland har värdeutvecklingen varit negativ med anledning av uppsägningen i Helsingfors. Den svenska kronan har fortsatt minskat i värde mot Euron vilket ger en positiv omräkningseffekt. De båda positiva omräkningseffekterna gör att den totala effekten på fastighetsvärdena ökar när värdeutvecklingen och omräkningseffekten ställs mot varandra (Se not 10).

Koncernens resultat om -9 550 tkr (53 145 tkr) innehåller en valutakursförlust om 3 233 tkr (+9 117 tkr). I lokal valuta är övriga externa kostnader något högre men årets valutaförändringar har även här en negativ förändring vilket påverkar resultatet negativt. Den löpande verksamheten genererar fortsatt ett starkt kassaflöde om 45 450 tkr (66 105 tkr). Skillnaden jämfört med föregående år beror på att dotterbolagen fick uppskjutna hyresfordringar från pandemiåret 2020 inbetalda. Det finländska dotterbolaget förlängde i april 2023 sitt lån med ytterligare ett år till maj 2024. Moderbolaget har under året amorterat cirka EUR 200 000 till sitt moderbolag i Luxembourg.

Då de ryska dotterbolagen har sin belåning i Euro och Rubeln ökat i värde mot Euro leder det till att dotterbolagens skulder, i Rubel räknat, har minskat vilket föranlett en valutakursvinst under året. Rubeln har även under räkenskapsåret stärkts i värde mot den svenska kronan med ca 16 % (10 %) vilket i sin tur föranleder en positiv valutakursförändring vid omräkning av dotterbolagens egna kapital vilket redovisas i koncernens "Totalresultat".

Verksamheten i koncernens köpcentrum i Murmansk har även detta år fortsatt utvecklats positivt jämfört med tidigare år och redovisar, precis som föregående år ett positivt resultat. Dock har dotterbolaget allt jämt ett fortsatt negativt eget kapital. Vid omräkningen av dess egna kapital bidrar dotterbolaget med ett negativt eget kapital till koncernen om 80 960 tkr (72 276 tkr) där den negativa utvecklingen, trots ett positivt resultat, beror på Rubelns förstärkning mot svenska kronan.

Moderbolaget redovisar ett resultat före bokslutsdispositioner och skatt om minus 8 623 tkr (-161 tkr) och innehåller en negativ valutakursförändring om 11 785 tkr (-2 441 tkr). Merparten av valutakurseffekten härleds till omräkning av moderbolagets lån från dess moderbolag i Luxembourg som är i Euro. Under året har moderbolaget amorterat cirka EUR 200 000 på aktieägarlånet från Luxembourg.

U

Som framgår av not 10 förfaller 16 % av bolagets hyreskontrakt under 2023. Förfallostrukturen är anpassad till företagets strategi och anpassad till företagsledningen bedömning av framtida hyresutveckling.

### Framtida utveckling

Sannolikt är de sanktioner som införts samt eventuellt nya sanktioner gentemot organisationer och individer i Ryssland det som har störst påverkan på den ekonomiska utvecklingen i Ryssland. Oljepriset, som sjönk under 2022, är fortsatt lägre vilket även det påverkar rysk ekonomi negativt. Samtidigt är prognoserna över Rysslands BNP utveckling något spretig mellan de olika instituten utanför Ryssland som ger prognoser. Det finns prognoser för både en stigande, så väl som fallande BNP med ett övertag för en något sjunkande utveckling. Även om hyresgästerna under 2022 varit framgångsrika med sin varuförsörjning trots sanktionerna är det fortsatt ett orosmoment. Ytterligare ett fortsatt orosmoment är instiftandet av nya lagar som kan komma att påverka dotterbolagens förmåga att driva verksamheten. Nollitnac följer utvecklingen noga och på grund av den höga grad osäkerhet som råder avseende den framtida utveckling är den ekonomiska effekten för marknaden, och som följd för Nollitnac och dess fastigheter, extremt svårbedömd för närvarande. Ledningen kan konstatera att bolagen i Ryssland har en god kassalikviditet för att klara sina åtaganden på kort såväl som lång sikt.

Finland har historiskt haft ett stort handelsutbyte med Ryssland och Finlands ekonomiska tillväxt har påverkats negativt av konflikten i Ukraina. Framst med anledning av de sanktioner som EU infört och ökningen av energipriserna vilket även föranlett en ökad levnadskostnad. Även om antalet transaktioner på den finska fastighetsmarknaden sjönk något andra halvan under 2022 var aktiviteten fortsatt hög. Aktiviteten förväntas fortsätta vara hög under 2023. Den finska verksamheten har en god kassalikviditet och bedöms klara sina åtaganden på kort som så väl på lång sikt.

NYCKELTAL	2022-01-01	2021-01-01	2020-01-01	2019-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Belopp i tusental kronor (tkr)</b>				
<b>Resultat</b>				
Hyresintäkter	179 188	157 333	153 797	173 905
Förvaltningsresultat	79 648	92 728	36 133	121 273
Resultat före skatt	-20 267	59 024	107 654	78 417
Periodens resultat	-9 550	53 145	80 277	70 521
<b>Finansiell ställning</b>				
Balansomslutning	1 357 644	1 245 823	1 182 935	1 308 798
Eget kapital	580 038	495 567	394 952	467 112
Soliditet, %*	43%	40%	33%	36%

\* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

### Finansiering och likviditet

Vid periodens utgång hade koncernen tillgängliga medel i form av kassa om 319 158 tkr (249 084 tkr). Koncernen är till viss del beroende av sina krediter för att kunna fortsätta sin verksamhet. Samtliga krediter i Ryssland refinansierades under 2017 till tioåriga lån (idag fyra år kvar) med förnyad amorteringsplan och en betydande lägre ränta. Under 2022 har ett av dotterbolagen brutit mot ett av avtalsvillkoren i låneavtalet. Avtalsbrottet (Covenantbrottet) bestod av att hyran till dotterbolaget som äger hotellfastigheten betalats till ett konto i annan bank än långgivaren. Anledningen, som även beskrivs ovan, är att den lokala hyresgästen saknade möjlighet att betala hyran för april lokalt och därmed trädde den hyresgaranti som finns mellan den lokala hyresgästens moderbolag i Finland och det svenska holdingbolaget in och hyran betalades in till ett konto i svensk bank. Långgivaren har rätt att dels utkräva en straffavgift för covenantbrottet samt de har även avtalsrättslig rätt att säga upp avtalet och begära full återbetalning av lånet. Långgivaren har under 2022 inte påpekat avtalsbrottet och varken begärt återbetalning eller utkrävt någon straffavgift. Per balansdagen bryter dotterbolaget ej längre mot lånevillkoren. Inget av övriga dotterbolag har brutit mot avtalsvillkoren mot långgivaren och styrelsen anser att finansieringen är god.

*AM*

Nollitnac Holding AB  
Org nr 556838-7079

2023061401869

Det ryska dotterbolaget i Murmansk har ett negativt eget kapital vilket är ett lagbrott i Ryssland vilket rent formellt betyder att bolaget är likvidationspliktigt. Dotterbolaget betalar löpande sina skatter och avgifter och i Ryssland finns det idag många ryska bolag med negativa egna kapital och sannolikheten att någon myndighet skall begära bolaget i likvidation bedöms som liten. Noterbart är att även banken valde att refinansiera dotterbolaget trots det negativa kapitalet och inte lagt någon större vikt vid frågan. Ledningen gör även bedömningen att om en myndighet önskar begära bolaget i likvidation har koncernen en tillräcklig likviditet för att likvidera bolaget. Vid en sådan händelse skulle även koncernens egna kapital påverkas positivt då skulden överstiger värdet på fastigheten.

Det finländska dotterbolagets avtalade den 12 maj 2023 om en förlängning av sitt befintliga lån om ett år. Styrelsen bedömer därmed att finansiering är stabil.

### **Finansiell riskhantering**

I det följande beskrivs de huvudsakliga finansiella risker som koncernen är exponerad för och hur ledningen valt att hantera dem.

#### **Finansieringsrisk**

Koncernen är genom sin verksamhet i Finland och Ryssland exponerad för olika slag av finansiella risker, vilka kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. Verksamheten är beroende av att kunna långsiktigt finansiera sig med rimliga och marknadsmässiga villkor och koncernen har idag en bra finansiering med kvarvarande löptider mellan ett till fyra år. Vidare är det av vikt att koncernen klarar av att upprätthålla de covenant som de olika kreditinstituten har som krav för krediterna. Utöver de covenantbrott, som beskrivs ovan, bedömer ledningen att koncernen har en god finansiering samt en god beredskap att hantera situationen i de fall dotterbolaget bryter mot lånevillkoren. Ledningen följer även löpande upp att dess dotterbolag följer de avtalade lånevillkoren.

#### **Valutarisk**

Då koncernens intäkter och finansiering endast består av utländsk valuta utsätts koncernen för valutarisker. Valutaexponeringen avser primärt euro och ryska rubel. Detta påverkar både transaktionsexponering (resultaträkning och kassaflödet) och omräkningsexponering (balansräkning). Koncern påverkas även till stor del av rubelns värde mot EUR då vissa av de ryska dotterbolagen har sin finansiering i Euro.

Koncernen har sin finansiering i EUR då de flesta hyresavtal är skrivna i EUR och därmed även säkra valutakursrisken till viss mån. Det är idag, och var i samband med finansieringen, i praktiken omöjligt att säkra kursrisken mot rubeln. I den mån det skulle vara möjligt skulle priset för en säkring inte vara försvarbart. Då Rubeln har stärkts i värde mot EUR under året har det föranlett valutakursvinster under året.

I Finland där intäkterna är i euro motverkar koncernen risken genom att även upplåningen sker i euro.

#### **Ränterisk**

Ränterisk avser risk för att förändringar i ränteläget påverkar dotterbolagens upplåningskostnader. Räntekostnaden är koncernens största kostnadspost. De ryska dotterbolagen har tidigare haft ett avtal om ett räntetak som gör gällande att räntan inte kan stiga med mer än en procentenhet under viss del av lånens löptid. Sedan avtalet löpte ut har dotterbolagen inte valt att förlänga avtalen då priset för ett avtal bedömts varit alldeles för högt.

#### **Kreditrisk**

Med kreditrisk avses risken om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att endast kreditvärdiga motparter accepteras vid kreditgivning (finansiella transaktioner). Dotterbolagens hyresgäster kreditkontrolleras och godkänns enligt lokal praxis. De flesta hyresgästerna betalar ett visst antal månadshyror i deposition. Hyresgästernas kreditvärdighet följs upp löpande. Dock är det svårt att bedöma hyresgästernas kreditvärdighet under rådande omständigheter i Ryssland.



Nollitnac Holding AB  
Org nr 556838-7079

#### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att koncernen saknar tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden. Koncernen gör löpande interna likvidprognoser för kommande 12 månader där alla kassaflödespåverkande poster analyseras. Syftet med prognoserna är att verifiera behovet av kapital. Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2022 till 3199 158 tkr (249 084 tkr).

#### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	7 770 949
Årets resultat	0
	<hr/>
	7 770 949
Disponeras så att	
I ny räkning överförs	7 770 949
	<hr/>
	7 770 949

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas.

*pu*

## Koncernens resultaträkning

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	5, 10	179 188	157 333
Fastighetskostnader	6	-51 860	-34 484
<b>Driftnetto</b>		<b>127 328</b>	<b>122 849</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	7	-32 393	-26 093
Finansiella intäkter	8	5 315	12 085
Finansiella kostnader	8	-20 602	-16 113
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>79 648</b>	<b>92 728</b>
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	10	-99 915	-33 704
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-20 267</b>	<b>59 024</b>
Inkomstskatt	9	10 717	-5 879
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 550</b>	<b>53 145</b>

## Koncernens rapport över totalresultat

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Årets resultat</b>	<b>-9 550</b>	<b>53 145</b>
<b>Övrigt totalresultat för året:</b>		
<i>Poster som kan komma att redovisas över resultaträkningen</i>		
Valutakursdifferenser	94 021	47 470
<b>Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt</b>	<b>94 021</b>	<b>47 470</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>84 471</b>	<b>100 615</b>

### Årets resultat hänförligt:

Moderföretagets aktieägare	-9 550	53 145
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-

### Summa totalresultat hänförligt till:

Moderföretagets aktieägare	84 456	100 613
Innehav utan bestämmande inflytande	15	2d

Nollitnac Holding AB  
Org nr 556838-7079

2023061401872

## Koncernens balansräkning

<u>Belopp i tusental kronor (tkr)</u>	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	917 124	888 454
Nyttjanderättstillgångar	20	45 411	43 422
Uppskjutna skattefordringar	9	997	97
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>963 532</b>	<b>931 973</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		50 479	47 025
Hysesfordringar	11	2 473	1 586
Aktuella skattefordringar		3 411	2 115
Övriga fordringar		18 088	13 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	503	249
Likvida medel		319 158	249 084
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	16	<b>394 112</b>	<b>313 850</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 357 644</b>	<b>1 245 823</b>

### Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	13		
<b>Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare</b>			
Aktiekapital		50	50
Reserver		-270 122	-364 128
Upparbetat resultat		859 486	806 341
Årets resultat hänförligt moderföretagets aktieägare		-9 550	53 145
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>		<b>174</b>	<b>159</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>580 038</b>	<b>495 567</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning från kreditinstitut	14	322 116	100 635
Skulder till koncernföretag	14	269 726	250 187
Leasing skulder	20	45 411	43 422
Övriga långfristiga skulder		3 651	3 084
Uppskjutna skatteskulder	9	55 716	61 207
<b>Summa långfristiga skulder</b>	16	<b>696 620</b>	<b>458 535</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplåning från kreditinstitut	14	63 797	274 802
Leverantörsskulder		1 311	1 502
Förskott från kunder		2 071	1 468
Övriga skulder		10 442	12 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 365	1 085
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	16	<b>80 986</b>	<b>291 721</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>1 357 644</b>	<b>1 245 823</b>

Nollitnac Holding AB  
Org nr 556838-7079

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tusental kronor (tkr)	Hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	Not	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräknings-reserv	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt	Innehav utan be-stämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 2021-01-01		50	–	-411 597	806 341	394 794	157	394 951
<i>Totalresultat</i>								
Årets resultat					53 145	53 145	–	53 145
<i>Övrigt totalresultat</i>								
Valutakursdifferenser				47 469	–	47 469	2	47 471
<b>Summa Totalresultat</b>		–	–	47 469	53 145	100 613	2	100 616
Utgående balans per 2021-12-31		50	–	-364 128	859 486	495 408	159	495 567
Ingående balans per 2022-01-01		50	–	-364 128	859 486	495 408	159	495 567
<i>Totalresultat</i>								
Årets resultat					-9 550	-9 550	–	-9 550
<i>Övrigt totalresultat</i>								
Valutakursdifferenser				94 006	–	94 006	15	94 021
<b>Summa Totalresultat</b>		–	–	94 006	-9 550	84 456	15	580 038
Utgående balans per 2022-12-31		50	–	-270 122	849 936	579 864	174	580 038

l e

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Driftnetto		127 328	122 849
Övriga externa kostnader		-32 393	-26 093
Erhållen ränta		425	882
Erlagd ränta		-16 743	-15 360
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>78 617</b>	<b>82 278</b>
<u>Förändringar i rörelsekapital</u>			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		1 738	42 795
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-6 891	-11 352
<b>Summa förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-5 153</b>	<b>31 443</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>73 464</b>	<b>113 721</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	10	-3 174	-903
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 174</b>	<b>-903</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån	14	-24 840	-46 713
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	19	<b>-24 840</b>	<b>-46 713</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>45 450</b>	<b>66 105</b>
Likvida medel vid periodens början		249 084	183 406
Kursdifferens i likvida medel		24 624	-427
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>319 158</b>	<b>249 084</b>

*Ne*

Nollitnac Holding AB  
Org nr 556838-7079

2023061401876

## Moderföretagets resultaträkning

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning		12 405	11 866
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>12 405</b>	<b>11 866</b>
Övriga externa kostnader		-9 484	-9 387
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-9 484</b>	<b>-9 387</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 921</b>	<b>2 479</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	999	912
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-12 543	-3 230
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-11 544</b>	<b>-2 318</b>
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>-8 623</b>	<b>161</b>
Bokslutsdispositioner	18	8 623	-161
Skatt på årets resultat	9	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

## Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat

	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Årets resultat		-	-
Övrigt totalresultat:			
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		-	-
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

le

Nollitnac Holding AB  
Org nr 556838-7079

2023061401877

## Moderföretagets balansräkning

<u>Belopp i tusental kronor (tkr)</u>	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	17	82 444	82 444
Fordringar hos koncernföretag		165 626	158 460
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>248 070</b>	<b>240 904</b>
<hr/>			
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>248 070</b>	<b>240 904</b>
<hr/>			
Kundfordringar		61	12
Fordringar hos koncernföretag		2 503	2 114
Aktuella skattefordringar		798	798
Övriga fordringar		16 079	12 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	449	228
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19 890</b>	<b>15 224</b>
<hr/>			
<b>Kassa och bank</b>		<b>9 618</b>	<b>12 774</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>29 508</b>	<b>27 998</b>
<hr/>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>277 578</b>	<b>268 902</b>

Nollitnac Holding AB  
Org nr 556838-7079

2023061401878

### Moderföretagets balansräkning forts.

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	13		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		7 771	7 771
Årets resultat		–	–
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 771</b>	<b>7 771</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 821</b>	<b>7 821</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernbolag		258 502	239 012
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>258 502</b>	<b>239 012</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		9	126
Skulder till koncernbolag		10 626	21 322
Övriga skulder		–	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	620	620
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 255</b>	<b>22 069</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>277 578</b>	<b>268 902</b>

## Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

<b>Belopp i tusental kronor (tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
	13			
Eget kapital per 2021-01-01		50	7 791	7 841
<i>Totalresultat:</i>				
Årets resultat			-20	-20
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-20</b>	<b>-20</b>
<b>Eget kapital per 2021-12-31</b>		<b>50</b>	<b>7 771</b>	<b>7 821</b>
Eget kapital per 2022-01-01		50	7 771	7 821
<i>Totalresultat:</i>				
Årets resultat			-	-
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Eget kapital per 2022-12-31</b>		<b>50</b>	<b>7 771</b>	<b>7 821</b>

## Moderföretagets kassaflödesanalys

<b>Belopp i tusental kronor (tkr)</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 921	2 479
Erhållen ränta	999	601
Erlagd ränta	-109	-181
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>3 811</b>	<b>2 899</b>
<u>Förändringar i rörelsekapital</u>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-4 276	-1 422
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-118	-32
<b>Summa förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-4 394</b>	<b>-1 454</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-583</b>	<b>1 445</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Ökning/minskning fordringar hos koncernföretag	-1 095	11 022
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 095</b>	<b>11 022</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	14	-2 225
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>19</b>	<b>-2 225</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-3 903</b>	<b>-3 097</b>
Likvida medel vid periodens början	12 774	15 690
Kursdifferens i likvida medel	747	181
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>9 618</b>	<b>12 774</b>

10/1

Nollitnac Holding AB  
Org nr 556838-7079

2023061401881

## REDOVISNINGSPRINCIPER SAMT NOTER

### Not 1 Allmän information

Nollitnac Holding AB med dess dotterföretag, nedan benämnt 'Nollitnac' eller 'koncernen', bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning.

Moderföretaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Sveavägen 52 i Stockholm.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Den 31 maj 2023 har denna koncernredovisning och årsredovisning godkänts av styrelsen för offentliggörande.

### Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

#### 2.1 Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen har upprättats utifrån antaganden om fortsatt drift trots att ett av de ryska dotterbolagen under delar av 2022 brutit mot ett av avtalsvillkoren i avtalet med långivaren. Per balansdagen bryter dotterbolaget ej längre mot avtalsvillkoret. Långivaren har ej heller påpekat dotterbolaget om covenantbrottet som ledningen vid föregående års årsredovisning bedömde som ringa.

Rådande och eventuellt nya sanktioner mot Ryssland påverkar naturligtvis de politiska riskerna för ryska motåtgärder riktade mot västerländska bolag och därmed möjligheterna för koncernen att driva sin ryska verksamhet men dessa risker går för närvarande inte att bedöma och ledningen följer utvecklingen noga.

Koncernredovisningen för Nollitnac har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Utöver detta har RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen tillämpats. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, med undantag av omvärderingar av förvaltningsfastigheter, vilka värderats till verkligt värde.

Att upprätta rapporter i överrensstämmelse med IFRS kräver användning av viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Utöver detta krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. För de områden som innefattar en hög grad av bedömning som är komplexa, eller där antaganden och uppskattningar har gjorts av väsentlig betydelse för koncernen, har information lämnats om detta i not 4.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

Nya IFRS som tillämpats på räkenskapsår som inleds 1 januari 2022

Under räkenskapsåret 2022 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på Nollitnacs finansiella rapporter.

Utgivna och ändrade IFRS som träder i kraft senare

Ett antal nya eller ändrade IFRS träder ikraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Kommande ändringar av standarder och tolkningar bedöms inte komma ha någon effekt på Nollitnacs redovisning.

## 2.2 Koncernredovisning

### Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på övertagna tillgångar, skulder som koncernens ådrar sig från ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av Koncernens principer.

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 konsolideringsmetod tillämpas för alla joint operations av denna typ. Koncernen har inga joint ventures.

### Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

IFRS 3 innebär att verkligt värde på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten fastställs vid förvärvstidpunkten. Dessa verkliga värden innefattar även de andelar i tillgångarna och skulderna som är hänförliga till eventuella kvarstående minoritetsägare i den förvärvade verksamheten. Identifierbara tillgångar och skulder innefattar även tillgångar, skulder och avsättningar inklusive förpliktelser och anspråk från utomstående part som inte redovisas i den förvärvade verksamhetens balansräkning. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt på temporära skillnader. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen (per 31 december 2020 redovisar koncernen inte någon goodwill).

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, allokeras anskaffningsutgiften istället på de förvärvade förvaltningsfastigheterna i förvärvsanalysen. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatt på initiala temporärskillnader. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av nettotillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten.

Se även not 4 som behandlar kritiska bedömningar och uppskattningar vid tillämpning av Nollitnacs redovisningsprinciper, där fråga om rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utvecklas.

### Transaktioner med minoritetsaktieägare (aktieägare utan bestämmande inflytande)

Koncernen redovisar transaktioner med aktieägare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från aktieägare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

### 2.3 Omräkning av utländsk valuta

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive företag huvudsakligen är verksamt, funktionell valuta. I koncernredovisningen används svenska kronor, som är koncernens rapportvaluta.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen. Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som finansiella intäkter eller kostnader.

#### Omräkning av utländska koncernföretag

Resultat och finansiell ställning för alla koncernbolag som har en annan funktionell valuta än rapporteringsvalutan, omräknas till koncernens rapporteringsvaluta enligt följande:

- Tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs,
- Intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till genomsnittlig valutakurs och
- Valutakursdifferenser vid omräkning redovisas i övrigt totalresultat.

### 2.4 Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För materiella och immateriella anläggningstillgångar, som tidigare har skrivits ner, görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

### 2.5 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad rapport, med avdrag för försäljningsomkostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste årsredovisning som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med fastigheten kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

## 2.6 Finansiella instrument – IFRS 9

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan långfristiga fordringar, kundfordringar, likvida medel, övriga fordringar samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kredit-institut, övriga kortfristiga skulder samt låneskulder samt derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

### Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

### Klassificering och värdering

#### Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden:

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivränte-metoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kredit-förluster.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkrings-instrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat". Bolaget har endast derivat som redovisas till verkligt värde via resultatet.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 16.

#### Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffnings-värde enligt effektivräntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkrings-instrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat". Bolaget har endast derivat som redovisas till verkligt värde via resultatet.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 16.

### **Nedskrivning av finansiella tillgångar**

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löp-tiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivi, sannolikhetsvägt utfall.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar. En förlust-reserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåt-blickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kredit-förluster.

### **IFRS 9 – Moderföretaget**

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget fullt ut utan bolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. Samtliga finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

### **Inbäddade derivat**

Koncernen har konstaterat att man för vissa hyreskontrakt i Ryssland har inbäddade derivat pga. av att hyran är fästställd till ett belopp i EUR eller USD. Koncern valt att inte redovisa de inbäddade derivaten (hyreskontrakten) som separata derivatinstrument då det i Ryssland bedöms vara vanligt förekommande att hyresavtal tecknas i EUR och USD och betalning av hyran sker i rubel (lokal valuta). Därmed anses det inbäddade derivatets ekonomiska egenskaper vara nära förknippade till hyresavtalets egenskaper.

### **2.7 Aktiekapital**

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Transaktionskostnader redovisas som en avdragspost under eget kapitalkategori *Övrigt tillskjutet kapital*.

### **2.8 Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

*ed*

## 2.9 Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

## 2.10 Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas ej på initiala temporärskillnader vid tillgångsförvärv. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag, förutom där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av Koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.

## 2.11 Avsättningar

Avsättningar redovisas när Koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

## 2.12 Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas inom linjen som en upplysning när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom bolagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

## 2.13 Intäktsredovisning

Nollitnac erhåller intäkter från uthyrning av förvaltningsfastigheter och i förekommande fall försäljning av fastigheter.

### Hyresintäkter

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelas över tiden enligt avtalens innebörd, vilket bland annat innebär att eventuella hyresrabatter periodiseras över avtalets löptid. I hyran ingår i förekommande fall debiterad fastighetsskatt, driftskostnader samt andra kostnader.

Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Nollitnac konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. *pd*

Nollitnac Holding AB  
Org nr 556838-7079

### **Resultat av fastighetsförsäljning**

Försäljning av fastigheter redovisas på tillträdesdagen, om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

### **Ränteintäkter**

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

## **2.14 Utdelningar**

Utdelning till moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i Koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderföretagets aktieägare.

## **2.15 Moderföretagets redovisningsprinciper**

Redovisningsprinciperna i moderbolaget överensstämmer i allt väsentligt med koncernredovisningen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 *Redovisning för juridiska personer* och Årsredovisningslagen. RFR 2 anger undantag från och tillägg till de av IASB utgivna standarder samt av IFRIC utgivna uttalanden. Undantagen och tilläggen ska tillämpas från det datum då den juridiska personen i sin koncernredovisning tillämpar angiven standard eller uttalande.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

### **Uppställningsform för resultat- och balansräkning**

Moderföretaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas.

### **Aktier i dotterbolag**

Aktier i dotterföretag redovisas till upplupet anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernföretag.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Moderföretaget redovisar koncernbidrag som en bokslutsdisposition i resultaträkningen enligt alternativ regeln i RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

## **Not 3 Finansiell riskhantering**

### **3.1 Finansiella riskfaktorer**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker, vilka kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. I det följande beskrivs de huvudsakliga finansiella risker som Nollitnac-koncernen är exponerad för och hur ledningen valt att hantera dessa risker. Noten ska läsas tillsammans med de noter som närmare beskriver de finansiella tillgångar och skulder som koncernen har.

Moderföretaget innehar i nuläget endast andelar i koncernföretag och koncernmellanhavanden. Nedan beskrivning tar således i sikte på koncernen som helhet. *ell*

### 3.2 Finansieringsrisk – Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att bolaget saknar tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden. Bolaget gör löpande interna likvidprognoser för kommande 12 månader där alla kassaflödespåverkande poster analyseras. Syftet med prognoserna är att verifiera behovet av kapital. Per den 31 december 2021 har koncernen en likviditet om 249 084 tkr (183 406 tkr).

Med finansieringsrisk avses att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader genom ofördelaktiga villkor. Oron på kreditmarknaden kan snabbt förändra tillgången till krediter. Då koncernen är verksam genom dotterbolag med verksamhet i Finland och Ryssland påverkar även risken av kreditgivarnas vilja att finansiera investeringar i dessa länder. Ledningen hanterar denna risk genom att löpande föra diskussioner med dess kreditgivare och parallellt med andra potentiella kreditgivare. Både i Sverige och lokalt i Finland och Ryssland.

Koncernens verksamhet, i synnerhet avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare. Räntekostnader är en betydande kostnadspost och upplåning en väsentlig del av totala balansomslutningen. I det fall där Nollitnac inte erhåller erforderliga krediter eller krediter till oförmånliga villkor, skulle en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kunna uppstå.

Koncernens olika lån är förenade med villkor som består av dels ett antal finansiella nyckeltal och dels ett antal icke-finansiella nyckeltal eller s.k. "covenanter". Covenanterna är bl.a. belåningsgrad, vakansgrad och räntetäckningsgrad. En annan covenant är att respektive låntagare skall inlämna en omfattande rapportering till långgivaren samt att långgivaren måste godkänna utdelningar från respektive låntagare. Nollitnac arbetar löpande med uppföljning av sina lånevillkor och styrelsen tar del av resultatet. För lånens storlek och löptid, se not 14.

Varken moderbolaget eller inget av koncernens dotterbolag bryter eller har brutit mot sina lånevillkor med banken under 2021.

### 3.3 Ränterisk

Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Koncernen har uteslutande upplåning mot Euribor och Libor, eller liknande, plus en marginal. Detta innebär att koncernen är exponerad mot svängningar i både Euribor och Libor. För att försöka att få en viss förutsägbarhet vad gäller räntekostnaderna har de ryska dotterbolagen tidigare haft ett avtal om ett räntetak som gör gällande att räntan inte kan stiga med mer än en procentenhet under viss del av lånens löptid. Sedan avtalet löpte ut har dotterbolagen inte valt att förlänga avtalen då priset för ett avtal bedömts varit alldeles för högt. Under åren då avtalet funnits har inget av lånen uppnått räntetaket. Då koncernen ej heller åtnjutit någon fördel av räntetaket har det inte redovisats som ett derivat. Dotterbolagen undersöker kontinuerligt priset för ett räntetak eller liknande arrangemang för att säkerställa framtida räntekostnader, men för tillfället säkrar koncernen inte ränterisken i Ryssland. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat. En förändring av räntan med +/- 1 % skulle leda till +/- 3 394 tkr (3 935 tkr) per år.

### 3.4 Valutarisk

Koncernen verkar främst på den finska och ryska marknaden och genomför transaktioner i utländsk valuta och är därigenom utsatt för valutaexponering. Detta påverkar både transaktionsexponering (kassaflödet) och omräkningsexponering (balansräkning).

Koncernen har sin finansiering i EUR då de flesta hyresavtal är skrivna i EUR och därmed även säkra valutakursrisken till viss mån. Det är idag, och var i samband med finansieringen, i praktiken omöjligt att säkra kursrisken mot rubeln. I den mån det skulle vara möjligt skulle priset för en säkring inte vara försvarbart. Då Rubeln har fortsatt tappa i värde mot EUR har det föranlett valutakursförluster under året.

Då de finska bolagen har sina intäkter i Euro har det finska lånet upphandlats i Euro för att minska och motverka risken. Valutarisken i Ryssland är betydande. Både dess påverkan på intäkterna, men även i förhållande till de ryska fastighetsbolagens lån som är upphandlade i Euro.

*fw*

### 3.5 Kreditrisk och motpartsrisk

Förutom kreditrisker i förhållande till kunder är bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka koncernen placerar sina likvida medel. Dotterbolagens hyresgäster kreditkontrolleras och godkänns enligt lokal praxis. Alla hyresgäster betalar ett visst antal månadshyror i deposition. Hyresgästernas kreditvärdighet följs upp löpande. Dock är det svårt att bedöma hyresgästernas kreditvärdighet under rådande omständigheter i Ryssland. För koncernens största hyresgäst mätt i omsättning innehar dotterbolaget även en moderbolagsgaranti.

I tabellen nedan återfinns de odiskonterade kassaflöden som kommer av koncernens skulder i form av finansiella instrument, baserat på de vid balansdagen kontrakterade återstående löptiderna. De belopp som förfaller inom 12 månader överensstämmer med bokförda belopp, eftersom diskonteringseffekten är oväsentlig.

Belopp som ska betalas baserat på en rörlig ränta har uppskattats genom att använda de på balansdagen gällande räntesatserna och valutakurser.

<b>Koncernen</b>	<b>Mindre än 1 år</b>	<b>Mellan 1 och 2 år</b>	<b>Mellan 2 och 5 år</b>	<b>Mer än 5 år</b>
<b>Belopp i tusental kronor (tkr)</b>				
<b>Per 31 december 2022</b>				
Upplåning från kreditinstitut, inkl räntebetalningar	74 409	121 794	227 775	–
Upplåning från koncernföretag	–	–	–	296 726
Långfristiga skulder	–	–	3 651	–
Leverantörsskulder och övriga skulder	17 188	–	–	–
<b>Totalt</b>	<b>92 226</b>	<b>121 794</b>	<b>231 110</b>	<b>296 726</b>

<b>Per 31 december 2021</b>				
Upplåning från kreditinstitut, inkl räntebetalningar	31 938	133 273	28 799	230 533
Upplåning från koncernföretag	–	–	–	250 187
Långfristiga skulder	–	–	3 084	–
Leverantörsskulder och övriga skulder	16 918	–	–	–
<b>Totalt</b>	<b>48 856</b>	<b>133 273</b>	<b>31 883</b>	<b>480 720</b>

<b>Moderföretaget</b>	<b>Mindre än 1 år</b>	<b>Mellan 1 och 2 år</b>	<b>Mellan 2 och 5 år</b>	<b>Mer än 5 år</b>
<b>Belopp i tusental kronor (tkr)</b>				
<b>Per 31 december 2022</b>				
Upplåning från koncernföretag	–	–	–	258 502
Övriga skulder	629	–	–	–
<b>Totalt</b>	<b>629</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>258 502</b>

<b>Per 31 december 2021</b>				
Upplåning från koncernföretag	–	–	–	239 012
Övriga skulder	747	–	–	–
<b>Totalt</b>	<b>747</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>239 012</b>

### 3.6 Hantering av kapitalrisk

Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. På samma sätt som andra företag i branschen bedömer Nollitnac kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Kortfristig upplåning och Långfristig upplåning i Koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden.

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2022 och 31 december 2021 var som följer:

	2022-12-31	2021-12-31
Total upplåning	385 914	375 437
Avgår: Likvida medel	-319 158	-249 084
<b>Nettoskuld</b>	<b>66 756</b>	<b>126 353</b>
Totalt eget kapital	580 038	495 567
<b>Summa kapital</b>	<b>646 794</b>	<b>621 920</b>
<b>Skuldsättningsgrad</b>	<b>10 %</b>	<b>20 %</b>

I koncernens redovisade låneskulder ingår periodiserade uppläggningskostnader för lånen med 0 tkr (0 tkr), vilka inte är inkluderat i beräkning skuldsättningsgrad.

### Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

#### Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

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

#### Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen på basis av fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Vid värderingen av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Bedömningar av kassaflödet för intäkt-, drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska hyresavtal och kostnader, men också utifrån erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 20 procent. Se mer information om de antaganden som gjorts under not 10 Förvaltningsfastigheter, vilket också innehåller ett avsnitt om marknadsvärdering.

#### Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

##### Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

pd

### Not 5 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

<b>Koncernen</b>	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ryssland	144 338	122 649
Finland	34 850	34 684
<b>Summa nettoomsättning per verksamhetsgren</b>	<b>179 188</b>	<b>157 333</b>

### Not 6 Fastighetskostnader

<b>Koncernen</b>	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Driftskostnader	-19 825	-12 962
Reparationer och underhåll	-18 772	-12 864
Fastighetskostnader	-13 263	-8 658
Tomträttsavgäld *	—	—
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-51 860</b>	<b>-34 484</b>

\* Med anledning av den nya standarden IFRS 16 redovisas tomträttsavgälder som en finansiell kostnad från 1 januari 2019.

### Not 7 Ersättningar till revisorerna

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag. För 2022 och 2021 har arvode till bolagets revisorer enbart utgått avseende revisionsuppdrag.

<b>Koncernen</b>	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Kaijser Konsult AB, Ernst & Young Oy, B1 Group		
Revisionsuppdrag	853	—
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	—	813
<b>Summa</b>		<b>813</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Kaijser Konsult AB		
Revisionsuppdrag	260	—
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	—	260
<b>Summa</b>	<b>260</b>	<b>260</b>

**Not 8 Resultat från finansiella poster**

	2022-01-01	2021-01-01
<b>Koncernen</b>	2022-12-31	2021-12-31
<b>Finansiella intäkter</b>		
Valutakursvinster	–	9 117
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	5 015	2 968
Koncernbidrag från systerföretag	300	–
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>5 315</b>	<b>12 085</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Valutakursförluster	-3 234	–
Räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-13 415	-12 368
Tomträttsavgälder	-3 953	-3 461
Koncernbidrag till systerföretag	–	-284
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-20 602</b>	<b>-16 113</b>
<b>Resultat från finansiella poster, netto</b>	<b>-15 287</b>	<b>-4 028</b>

	2022-01-01	2021-01-01
<b>Moderföretaget</b>	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Valutakursdifferenser	–	–
Ränteintäkter, koncernföretag enligt effektivräntemetoden	819	824
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	180	88
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>999</b>	<b>912</b>
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Valutakursdifferenser	-11 785	-2 441
Räntekostnader enligt effektivräntemetoden		
- koncernföretag	-718	-716
- övrigt	-40	-73
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-12 543</b>	<b>-3 230</b>
<b>Resultat från finansiella poster, netto</b>	<b>-11 544</b>	<b>-2 318</b>

## Not 9 Inkomstskatt

	2022-01-01	2021-01-01
Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skatt för året	-5 929	-13 302
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-118	-444
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	16 764	7 867
Omvärdering av underskottsavdrag	-	-
<b>Summa inkomstskatt</b>	<b>10 717</b>	<b>-5 879</b>

Skillnaderna mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats är följande:

	2022-01-01	2021-01-01
Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Resultat före skatt	-20 267	59 024
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	4 175	-12 159
Effekt av utländska skattesatser i Ryssland och Finland	-64	352
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	-	99
Aktieutdelning från dotterföretag	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-337	-233
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	6 943	6 062
Ändrad skattesats i Kaliningrad	-	-
Omvärdering av underskottsavdrag	-	-
<b>Inkomstskatt</b>	<b>10 717</b>	<b>-5 879</b>

	2022-01-01	2021-01-01
Moderföretaget	2022-12-31	2021-12-31
Resultat före skatt	-	-
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-	-
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	-	-
- aktieutdelning från dotterföretag	-	-
- övriga ej skattepliktiga intäkter	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-	-
Schablonintäkt av periodiseringsfond	-	-
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-	-
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

ee

### Not 9 Inkomstskatt, forts.

Uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar fördelas sig på följande slag av temporära skillnader:

<b>Koncernen</b>	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Övervärden fastigheter	55 716	60 215
Övrigt	–	992
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>55 716</b>	<b>61 207</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Underskottsavdrag	997	97
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>997</b>	<b>97</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder, netto</b>	<b>54 719</b>	<b>61 110</b>

Uppskjutna skatter fördelas enligt följande:

<b>Koncernen</b>	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	55 716	61 207
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>55 716</b>	<b>61 207</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
- uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	997	97
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>997</b>	<b>97</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder, netto</b>	<b>54 719</b>	<b>61 207</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Per balansdagen 2022-12-31 finns följande skattemässiga värden gällande underskottsavdrag inom koncernen, utan begränsning när i tiden dessa kan utnyttjas:

	2022-12-31	2021-12-31
Totala underskottsavdrag	128 323	98 815
Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	4 838	484
Varav ej värderat underskottsavdrag i balansräkningen	123 485	98 331

## Not 9 Inkomstskatt, forts.

### **Oförutsedda skattefrågor i Ryssland**

Skattesystemet i Ryssland fortsätter att utvecklas och karaktäriseras av frekventa ändringar i lagstiftning, officiella uttalanden och domstolsbeslut, som ibland är motstridiga och tolkas olika av olika skattemyndigheter. Skatter granskas och undersöks av ett antal myndigheter som har befogenhet att pålägga stora böter, viten och räntecavgifter. Ett beskattningsår förblir öppet för granskning av skattemyndigheterna under de tre efterföljande åren. Under vissa omständigheter kan dock ett beskattningsår förbli öppet längre. Den senaste tidens utveckling i Ryssland antyder att skattemyndigheterna håller på att anta en mer bestämd och substansbaserad position av sin tolkning och tillämpning av skattelagstiftningen. Dessa förhållanden kan skapa skatterisker i Ryssland som är betydligt större än i andra länder. Ledningen bedömer att adekvata åtgärder vidtagits utifrån sin tolkning av tillämplig rysk skattelagstiftning.

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde.

<b>Koncernen</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående värde vid årets början	888 454	859 039
Investeringar i befintliga fastigheter	3 179	903
Försäljningar	—	—
Valutakurseffekter	125 412	62 216
Värdetförändring	-99 915	-33 704
<b>Utgående balans förvaltningsfastigheter</b>	<b>917 124</b>	<b>888 454</b>

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De värderingar som har utförts per 31 december 2022 har omfattat samtliga fastigheter, totalt fem fastigheter. Fastigheterna är belägna i Kaliningrad, Murmansk och St. Petersburg i Ryssland samt i Helsingfors och Lahti i Finland. Osäkerheten på den ryska fastighetsmarknaden är stor och antalet observerade transaktioner är få. Osäkerhetsintervallet uppskattas till +/- 20 % för de ryska fastigheterna och +/- 15 % för de finska fastigheterna.

### **Begreppet marknadsvärde**

Med marknadsvärdet avses det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och transparent fastighetsmarknad. Försäljning av värderingsobjektet förutsätts ske vid värdetidpunkten efter det att objektet varit utbudet till försäljning på ett för värderingsobjektet sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

### **Värderingsmetod**

Vid varje bokslutstillfälle värderas samtliga av koncernens fastigheter internt. Koncernen inhämtar löpande in marknadsinformation från externa välrenommerade och oberoende värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Under 2022 har 30 % (31 %) av koncernens totala fastighetsvärde externvärderats av Realia Management OY (Finland), för vilka ingår i Savills internationella nätverk för värderare. Resterande del har värderats internt av koncernens värderingsexperten.

*ET*

## Not 10 Förvaltningsfastigheter, forts.

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt (ortspriser) i kombination med kunskap om marknadsaktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera kring dessa samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer (ortspriser) etc. Fastigheter är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering till area (s.k. areametoden) eller till driftnetto (benämns direktavkastningsmetod/ nettokapitaliseringsmetod). Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med kassaflödesmetoden med en kalkylperiod om 10 år. Värdet på fastigheterna är hänförliga till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki. Underliggande faktorer för nivå 3 är ej observerbara faktorer för tillgångar och skulder. Kassaflödesmetoden (Cash-flow) är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden med möjlighet att över tid kunna korrigera för inkomst/kostnadsförändringar. Hyresinbetalningarna i kassaflödesanalysen bedöms utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. Hyresgästernas förmåga att fullfölja sina åtaganden enligt hyresavtalen har också bedömts. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader är baserat på faktiska kostnader och erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång.

Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

### Kalkylränta

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I Nollitnacs värdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning.

### Värderingsantaganden

Värderingstidpunkt	2022-12-31	2021-12-31
Inflationsantagande, %	2,4-4,0	1,5-4,0
Kalkylperiod, år	10,0	10,0
Direktavkastning, %	7,2-13,75	6,8-13,5
Kalkylränta, %	9,6-18,75	8,8-18,5
Långsiktig vakans, %	1,0-10,0	1,8-10,0
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsbolagets erfarenhet av likartade objekt	

### Känslighetsanalys

Värdet förändring vid förändrat direktavkastningskrav och kalkylränta samt förändring i marknadshyror. För beloppen i SEK har balansdagens kurs använts.

Värdepåverkande faktorer	% - enheter	Värdepåverkan i %	Värdepåverkan i MRUR	Värdepåverkan i MSEK
Direktavkastning och kalkylränta	+1	-9	-557	-79
Direktavkastning och kalkylränta	-1	+10	+666	+94
Marknadshyra	+20	+26	+240	+22
Marknadshyra	-20	-26	-241	-22

Ovanstående känslighetsanalys visar enbart effekterna vid förändring av varje enskild faktor. Många av faktorerna påverkas av samma underliggande förändringar och de kan också påverka varandra.

## Not 10 Förvaltningsfastigheter, forts.

### Fastighetsportföljens värdeförändring

De finska fastigheterna har finansiellt starka hyresgäster och har hyresavtal i euro. Dessa fastigheter motsvarar ca 26% av hyresvärdet i koncernens fastigheter. Värdeförändringen för de finska fastigheterna var under året -7,4 % då en större hyresgäst sagt upp sitt hyresavtal.

Hyresavtalen i de ryska köpcentrumfastigheterna består till största delen av komponenterna bashyra med tillägg för driftskostnader och i vissa fall omsättningstillägg. Hyresavtalen i köpcentrumen har hyra nominerad i rubel. Hyresgästen i hotellfastigheten i St Petersburg fick under 2022 en ny ägare då finska SOK lämnade den ryska marknaden. Värdeförändringen för hotellet är -9 % i värde mot föregående år då hyresnivån marknadsanpassats i samband med förlängning av avtalet och -10 % för den ryska portföljen som helhet. Då Rubeln stärkts med ca 16 % mot den svenska kronan ökar marknadsvärdet för fastigheterna i SEK jämfört med föregående år vilket även syns i koncernens totalresultat. Hotellet visade under året en ökning då flertalet valde att resa inom landet p.g.a. kriget. Flertalet av köpcentrumens hyresgäster hade fortsatt god omsättning, biografer undantaget p.g.a. brist i utbud av tillgängliga filmer. En av koncernens biografer valde att stänga vilket gav en negativ nettouthyrning under året.

Inget av koncernens dotterbolag har några åtaganden om reparation eller underhåll gentemot någon av sina hyresgäster.

### Hyresgäster

Hyresdurationen uppgick per 31 december 2022 till 3,4 år (2,2 år). Tabellen nedan visar hyresavtalens förfallostruktur vid årsskiftet. Vid beräkning av den kontrakterade årshyran har balansdagens kurser använts. Vid årsskiftet motsvarade de fem största hyresgästerna för 66 % (79 %) av koncernens totala bashyra. Koncernen har två hyresgäster som var för sig har en årshyra som överstiger 10 % av koncernens totala årshyror. Dessa hyresgäster är LLC Wone Hotels (45 %) och NCC Rakennus Oy (10 %).

Förfalloår	Antal hyresavtal	2022-12-31		
		Area, kvm	Kontrakterad (bas) årshyra	Andel i %
2023	218	15 700	20 176	16
2024	45	11 700	25 372	20
2025	29	4 700	6 789	5
2026	8	5 800	10 962	9
2027	10	31 400	62 203	49
2028	5	4 800	1 807	1
>2029	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>315</b>	<b>70 300</b>	<b>127 309</b>	<b>100</b>

*e p*

## Not 11 Hyresfordringar och Kundfordringar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	2 899	2 142
Minus: reservering för osäkra fordringar	-426	-556
<b>Kundfordringar - netto</b>	<b>2 473</b>	<b>1 586</b>

Analys av kreditriskexponering i kundfordringar	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	306	299
<i>Förfallna:</i>		
- Mindre än 2 månader	2 119	1 112
- 2-6 månader	90	87
- 6-12 månader	15	88
- mer än 12 månader	369	556
Totalt förfallna	2 593	1 843
Varav nedskrivna	-426	-556
<b>Redovisat värde på kundfordringar</b>	<b>2 473</b>	<b>1 586</b>

Det verkliga värdet på koncernens kundfordringar överensstämmer med det redovisade värdet.

Per balansdagen uppgick fullgoda kundfordringar till 2 473 tkr (1 586 tkr). Merparten av de övriga fordringarna avser hyresfordringar, varför förfallna fordringar som regel uppgår till låga belopp.

Den maximala exponeringen för kreditrisk på kundfordringar utgörs per balansdagen av det redovisade värdet. Koncernen har ingen pant som säkerhet.

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader till leverantörer	503	249
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>503</b>	<b>249</b>

Moderbolaget	2021-12-31	2021-12-31
Övriga poster	449	228
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>449</b>	<b>228</b>

## Not 13 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i rapporten Förändringar i eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

Aktiekapitalet i moderföretaget Nollitnac Holding AB uppgår till 50 tkr (50 tkr) och fördelar sig på 50 000 aktier. Aktierna har ett kvotvärde på 1 kr per aktie. Varje aktie motsvaras av en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

*pa*

## Not 14 Upplåning

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristig</b>		
Banklån, Ryssland	220 650	–
Banklån, Finland	101 466	100 635
Lån från koncernföretag	269 726	250 187
	<b>591 842</b>	<b>350 822</b>
<b>Kortfristiga</b>		
Banklån, Ryssland	55 759	267 414
Banklån, Finland	8 038	7 388
	<b>63 797</b>	<b>274 802</b>
<b>Summa upplåning</b>	<b>655 639</b>	<b>625 624</b>

Samtliga tre av koncernens ryska dotterbolag refinansierade i juli 2017 sina lån med lokalt i Ryssland med en löptid om tio år och lånen har en löptid om ca fyra år kvar. Samtliga lån är i EUR och alla tre lånen löper med en rörlig ränta och två av lånen amorteras enligt avtal med ca 2–3 % per år under löptiden. Dotterbolaget i Murmansk ska enligt avtal amortera ca 4–5 % per år under löptiden. I anslutning till upplåningen betalades inga uppläggningsavgifter.

De ryska fastighetsbolagen har pantsatt sina respektive fastigheter korsvis som säkerhet för respektive lån. Fastigheterna är pantsatta till ett fast marknadsvärde i ryska rubel som fastställdes i samband med att låneavtalet undertecknades som sen ligger fast vid beräkning av belåningsgrad mm till dess att en ny värdering görs. Enligt avtalen skall en värdering presenteras till banken i intervallen 12–24 månader. Under noten 20 Ställda säkerheter redovisas dock fastighetens verkliga värde som pantsatt då det är det beloppet som är redovisat i balansräkningen. Vidare har de svenska ägarbolagen även pantsatt sina aktier i de ryska fastighetsbolagen.

Som nämnts ovan löper alla tre lånen med en rörlig ränta. Bolaget säkrar inte ränterisken.

Per 2022-12-31 ingår periodiserade uppläggningsavgifter med 0 tkr (0 tkr) i upplåning som är redovisad i koncernens balansräkning.

Den 28 april 2023 genomförde dotterbolaget i Murmansk en förtida lösen av sin bankskuld om EUR 4,6 miljoner i sin helhet. Dotterbolaget påfördes ingen avgift för den förtida lösen av lånet.

Den 12 maj 2023 avtalade koncernens finska dotterbolag NBP Finland Oy och Nordea om en förlängning av det befintliga lånet om ett år med samma villkor som idag. Lånet löper med en rörlig ränta och amorteras mellan 4,3 % - 6,3 % under låneperioden.

Låneavtalen innehåller alla en klausul som gör gällande att respektive låntagare behöver återbetala skulden vid en försäljning av fastigheten. Lånen innehåller en rad villkor som beskrivs mer utförligt under not 3 Finansiella risker. Under delar av 2022 har det ryska dotterbolaget som äger hotellfastigheten brutit mot låneavtalet som säger att hyresinbetalningen skall göras till konto i långivarens bank. Detta skedde när den tidigare lokala hyresgästen saknade möjlighet att betala hyran vilket föranledde att den hyresgaranti som fanns med lokala hyresgästens moderbolag i Finland och det svenska holdingbolaget trädde in med följd att hyran betalades direkt från det finska moderbolaget till det svenska holdingbolagets konto i svensk bank. Covenantbrottet innebar att banken hade möjlighet att säga upp lånet varvid skulden redovisades som kortfristig vid föregående årsbokslut. Covenantbrottet ledde inte till någon uppsägning och idag sker hyresinbetalningarna lokalt och således följer dotterbolaget lånevillkoren. Inga av koncernens övriga bolag har brutit mot några av lånevillkoren. För mer information om dotterbolagets covenantbrott under året, se text och information i förvaltningsberättelsen.

pd

Nollitnac Holding AB  
Org nr 556838-7079

#### Not 14 Upplåning, forts.

Ovanstående lån i Ryssland och Finland löper med en ränta om 2,3 % - 3,5 % (2,3 % - 3,5 %). Under året har koncernen haft en genomsnittlig räntekostnad om 3,3 % (3,0 %) för de externa lånen.

Lån från koncernföretag avser lån från moderbolaget Cantillon Luxembourg S.à r.l. och löper med en ränta om 0,25 %. Under året har moderbolaget amorterat EUR 200 000 på lånet.

Det verkliga värdet på kort- och långfristig upplåning bedöms i all väsentlighet motsvara dess redovisade värden.

#### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<b>Koncernen</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntor	253	287
Förutbetalda hyresintäkter	2 104	–
Övriga förutbetalda intäkter	1 008	799
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 365</b>	<b>1 085</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Övrigt	620	620
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>620</b>	<b>320</b>

## Not 16 Finansiella instrument per kategori

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och leverantörsskulder bedöms i stort motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga i sin natur. I stort sett samtliga Nollitnacs långfristiga skulder löper med en rörlig ränta som bedöms vara marknadsmässig och således bedömer Nollitnac att inga väsentliga skillnader mellan redovisat belopp och verkligt värde föreligger.

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

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Koncernen	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>				
Fordringar hos koncernföretag	–	50 479	–	47 025
Hysesfordringar och andra fordringar	–	21 064	–	15 626
Likvida medel	–	319 158	–	249 087
<b>Summa</b>	–	<b>390 701</b>	–	<b>311 738</b>
<b>Skulder</b>				
Upplåning	–	655 639	–	625 624
Leverantörsskulder och andra skulder	–	20 544	–	20 001
<b>Summa</b>	–	<b>676 183</b>	–	<b>645 625</b>

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Nollitnac använder i förekommande fall den aktuella köpkursen. Dessa instrument återfinns i nivå 1. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av olika värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde värdering av ett instrument är observerbara återfinns instrument i nivå 2. Nollitnac har inga instrument i denna kategori. I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. Nollitnac har inga instrument i denna kategori. Nollitnac har inte omfört några finansiella instrument mellan de olika nivåerna under perioden. *pd*

Nollitnac Holding AB  
Org nr 556838-7079

2023061401902

### Not 17 Andelar i koncernföretag

<b>Moderföretaget</b>	<b>2022- 12-31</b>	<b>2021- 12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	82 444	82 444
Förvärv under året	-	-
Tillskott från aktieägare	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 444</b>	<b>82 444</b>

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterbolag:

Namn	Organisations- nummer	Säte	Kapital -andel	Antal andelar	Redovisat värde	
					2022- 12-31	2021- 12-31
Nollitnac Russia Group AB	556837-7278	Stockholm	100%	100 000	81 460	81 460
Nollitnac Finland Holding AB	556972-7356	Stockholm	100%	500	984	984
<b>Summa anskaffningsvärde i moderföretaget</b>					<b>82 444</b>	<b>82 444</b>

### Not 18 Bokslutsdispositioner

<b>Moderbolaget</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Erhållna/lämnade koncernbidrag till Nollitnac Russia Group AB	8 323	123
Erhållna/lämnade koncernbidrag till Nollitnac Group AB	300	-284
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>8 623</b>	<b>-161</b>

### Not 19 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	2021-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2022-12-31
			Effekt ändrade valutakurser	Periodiserade låneomkostnader	
Räntebärande skulder	375 437	-22 615	33 091	-	385 913
Skulder till koncernföretag	250 187	-2 225	21 764	-	269 726
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>625 624</b>	<b>-24 840</b>	<b>54 855</b>	<b>-</b>	<b>655 639</b>

Moderbolaget	2021-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2022-12-31
			Effekt ändrade valutakurser	Periodiserade låneomkostnader	
Skulder till koncernföretag	260 334	-2 225	11 019	-	269 128
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>260 334</b>	<b>-2 225</b>	<b>11 019</b>	<b>-</b>	<b>269 128</b>

## Not 20 Nyttjanderättstillgångar/Leasingskulder

Övergång till redovisning enligt IFRS 16

Nollitnac redovisar Nyttjanderättstillgångar samt Leasingskulder i balansräkningen hänförliga till tomträtter. Tomträtter betraktas i standarden som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därför inte att skrivas av utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En Leasingskuld redovisas motsvarande värdet på Nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Vid 2022 års utgång hade Nollitnac tre fastigheter upplåtna med tomträtt, där totala utbetalningar 2022 uppgick till 3 953 tkr (3 461 tkr).

<u>Nyttjanderättstillgångar / Leasingskulder</u>	<u>Antal</u>	<u>Tillgång/skuld</u>
Per 1 januari 2022	3	43 422
Valutaeffekter	–	1 989
<b>Per 31 december 2022</b>	<b>3</b>	<b>45 411</b>

## Not 21 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och åtaganden

### Ställda säkerheter

Koncernen har ställt fastigheter som säkerhet för upplåning. Se not 14 för beskrivning av koncernens upplåning.

<u>Koncernen</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Aktier i dotterbolag	595 952	475 407
Fastighetsinteckningar	917 124	888 454
Lån till dotterföretag	266 902	252 967
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 779 978</b>	<b>1 616 828</b>

I samband med refinansieringen av lånen till de ryska dotterbolagen har de ryska bolagen pantsatt sina fastigheter växelvis som säkerhet för att tre lånen vilket innebär att alla de tre bolagen innehar en eventalförpliktelse att lösa något av lånen vid en händelse av avtalsbrott som skulle ge långivaren rätt att kräva en återbetalning. *ed*

Nollitnac Holding AB  
Org nr 556838-7079

2023061401904

## Not 22 Transaktioner med närstående

Bolaget har ett närstående förhållande till övriga koncernbolag inom Nollitnac Holding koncernen och dess, intresseföretag. Som koncernbolag räknas även de sex bolagen Nollitnac Group AB (556841-7405), LR Penza AB (556708-1525), OOO LR Management (registreringsnr 50578470026880), OOO Sura-Project (registreringsnr 1067746767298), Cantillon Luxemburg S.à r.l. (registreringsnr B 158523) och Cantillon Services Limited (registreringsnr HE 275519) som ingår i samma företagsgrupp.

Av koncernens totala inköp respektive försäljning till andra företag (koncernbolag) inom samma koncern under året uppgår inköpen till 22 % (24 %) av dess totala inköp och försäljningen uppgår till 6 % (6 %) av dess totala försäljning.

Av moderbolagets totala inköp respektive försäljning till andra företag (koncernbolag) inom samma koncern under året uppgår inköpen till 0 % (0 %) av dess totala inköp och försäljningen uppgår till 100 % (100 %) av dess totala försäljning.

Bolaget har ett långfristigt lån från sin aktieägare, Cantillon Luxemburg S.à r.l. som per balansdagen uppgår till 258 502 tkr (239 012 tkr). Lånet löper med en ränta om 0,25 % (0,25 %).

Den 22 mars 2018 gav det ryska dotterbolaget OOO LR Properties ett lån i Rubel till sitt ryska systerbolag OOO Sura-Project och per balansdagen uppgår fordran till 50 401 tkr (48 865 tkr). Lånet löper i fem år med en ränta om 4,5 % och amorteras med 6 % per år och förfaller under 2023. Systerbolaget återbetalade skulden i sin helhet den 2 maj 2023.

Bolaget har även ett närstående förhållande till styrelseledamoten och styrelsesuppleanten i moderbolaget och de svenska och finska dotterbolagen. Styrelseledamoten och styrelsesuppleanten representerar även bolaget Remito AB (556935-7881) som moderbolaget har ett bolagsförvaltningsavtal med. Bolagsförvaltningsavtalet hade per balansdagen en återstående löptid på ett år med en uppsägningstid om nio månader. Den 31 mars 2023 förlängdes avtalet med ytterligare tre år. Under året har moderbolaget betalt 6 780 tkr (6 780 tkr) i förvaltningskostnader till Remito AB. Det finns inga övriga oreglerade skulder eller fordringar mellan bolaget och Remito AB. Övriga koncernbolag har inte haft några transaktioner med Remito AB.

## Not 23 Händelser efter balansdagen

Den 28 april 2023 återbetalde koncernens ryska dotterbolag i Murmansk sin bankskuld i sin helhet.

Den 2 maj 2023 återbetalde koncernens systerbolag, OOO Sura-Project, hela sin skuld till koncernens dotterbolag, OOO LR Properties.

Den 12 maj 2023 avtalade koncernens finska dotterbolag NBP Finland Oy och Nordea om en förlängning av det befintliga lånet om ett år till 31 maj 2024. *fd*

Nollitnac Holding AB  
Org nr 556838-7079

## Not 24 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	7 770 949
Årets resultat	0
	<hr/>
	7 770 949
Disponeras så att	
I ny räkning överförs	7 770 949
	<hr/>
	7 770 949

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas.

## Påskrifter

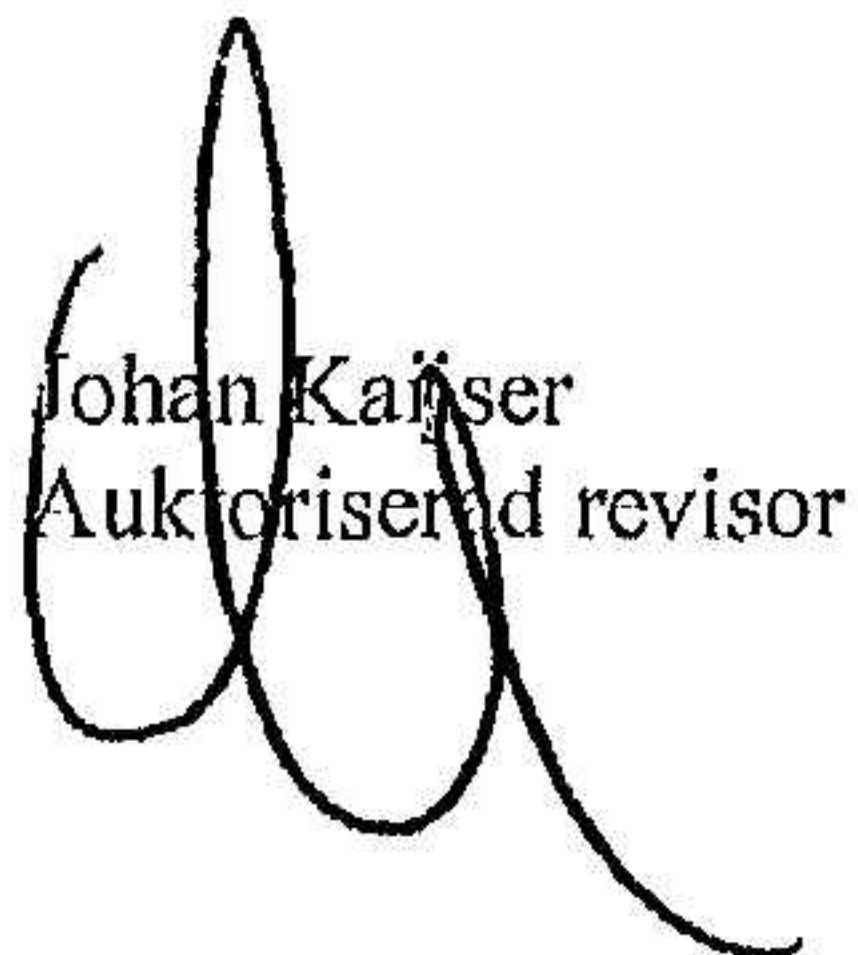
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2023-05-31 för fastställelse.

Stockholm 2023-05-31



Kent Böschen  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-31



Johan Kaijser  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nollitnac Holding AB, org.nr 556838-7079

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nollitnac Holding AB för år 2022.

Enligt min 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 2022 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 2022 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.

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

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Jag vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnats i förvaltningsberättelsen av vilka framgår att styrelsen bedömer att det råder osäkerhetsfaktorer som kan påverka verksamheten.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-13 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de

revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag 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 jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styming, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nollitnac Holding AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm

20230531  


Johan Kaijser  
Auktoriserad revisor