

9352916/23

2023091501371

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 -- 2022-12-31

för

NRF (Finland) AB
556698-9561

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	4
Koncernens balansräkning	5-6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderföretagets resultaträkning	9
Moderföretagets balansräkning	10-11
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	12
Moderföretagets rapport över kassaflöden	13
Noter	14-37

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 20/6 - 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 13 - 09 - 2023


Magnus Kenning

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 -- 2022-12-31

för

NRF (Finland) AB
556698-9561

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	4
Koncernens balansräkning	5-6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderföretagets resultaträkning	9
Moderföretagets balansräkning	10-11
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	12
Moderföretagets rapport över kassaflöden	13
Noter	14-37

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR NRF (Finland) AB

Styrelsen för NRF (Finland) AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Koncernens verksamhet omfattar investering, förvaltning och utveckling av fastigheter.

Koncernen äger via dotterföretaget Kamppi Center Holdings Oy ett av Finlands största köpcentrum, Kamppi Center, som ligger i centrala Helsingfors. Kamppi öppnade 2006 och har ca 35 000 kvadratmeter butiksyta med ca 100 märkesbutiker och 40 restauranger och kaféer.

Framtida prospekt

Koncernen förväntas fortsätta sin verksamhet på nuvarande nivå under det kommande året.

(TEUR)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	31 911	31 070	32 020	32 676
Driftsöverskott	22 982	20 416	22 790	24 513
Rörelseresultat	-8 958	24 510	-79 672	38 734
Resultat före skatt	-7 342	17 045	-91 143	24 382
Balansomslutning	483 781	501 367	496 488	592 545
Soliditet ⁽¹⁾	24,8%	26,4%	23,3%	34,3%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	-5,3%	19,7%	-52,0%	10,0%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	-1,5%	3,4%	-16,7%	4,2%

⁽¹⁾ Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

⁽²⁾ Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital

⁽³⁾ Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

Övrig information om koncernens resultat och situation presenteras genom resultaträkning, balansräkning och noter.

Moderföretaget

Moderföretaget är ett rent holdingbolag och bedriver ingen verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 började med ökande Covid-19-infektionsantal och restriktioner och rekommendationen om distansarbete återinfördes. Särskilt livsmedels- och dryckessektorn påverkades av dessa åtgärder. Efter mars 2022 verkade livet återgå till det normala trots det pågående kriget i Ukraina. Först efter sommaren började vi känna av den stigande inflationen då hyresgästerna började tveka inför framtiden. Trots osäkerheten fortsätter leasingteamet att ha pågående hyresförhandlingar med både nuvarande och nya hyresgäster.

Under 2022 fortsatte Kampen i Helsingfors att stödja sina hyresgäster på grund av pandemin, dock i mindre utsträckning jämfört med 2021 och 2020.

Som väntat var 2022 återhämtningsåret. Trots de globala utmaningarna lyckades Kamppi Helsinki locka 22,4 miljoner besökare, vilket är +32% jämfört med 2021 och -26% jämfört med 2019 fotfall. Kamppi Helsinki nådde en total försäljning på 200,3 miljoner euro, vilket är +26% jämfört med 2021 års försäljning och -15% jämfört med 2019 års försäljning.

Den kosmetiska renoveringen som påbörjades 2021 slutfördes 2022 innan Black Friday-försäljningen. Projektet slutfördes i tid och under budget. Med den kosmetiska renoveringen förnyade vi tak och belysning i de gemensamma utrymmena, tillag dekorativ annonsering på rulltrappor och förnyade skyltar.

Framtidsutsikter och riskutvärdering

I början av 2023 anses Covid-19 inte längre vara en farlig virus. Dock påverkar nya globala utmaningar 2023: kriget i Ukraina och stigande inflation fortsätter att hålla framtiden osäker. Stigande kostnader, särskilt inom energisektorn, sätter press på höjningarna av serviceavgifterna. Vi förväntar oss inte ge ytterligare Covid-19-relaterade rabatter.

Trots utmaningarna på marknaden och den relativa hyreskostnaden ses Kampen i Helsingfors fortfarande av återförsäljarna och kunderna som en av de mest attraktiva shoppingdestinationerna i huvudstadsregionen. Förhandlingarna ökar och nya återförsäljare visar också sitt intresse för Kampen i Helsingfors.

Finansiella instrument

Information om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för riskhantering presenteras i not 4, Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Notan innehåller också information och beskrivning om valutakursrisker, kreditrisker, likviditetsrisker och kreditrisker.

NRF (Finland) AB
556698-9561

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

Koncernen har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats.

Styrelsens utdelning

I december 2022 hölls en extra bolagsstämma för att besluta om en utdelning om 2 500 000,00 euro baserat på 2021 års resultat. Under räkenskapsåret 2022 betalades sammanlagt 5 500 000,00 euro i dividender.

Förslag till vinstdisposition (EURO)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	25 233 270
Årets resultat	5 710 123
	<u>30 943 393</u>

Styrelsen föreslår att

utdelning till aktieägare	-3 600 000
i ny räkning balanseras	<u>27 343 393</u>

Beträffande koncernen och moderföretagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals euro där ej annat anges.

2023062229679

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (TEUR)

	Not	2022	2021
Hysesintäkter	5	31 911	31 070
Fastighetskostnader	6	- 8 929	- 10 654
Driftsöverskott		22 982	20 416
Administrationskostnader	7,8	- 513	- 365
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	- 31 427	4 459
Rörelseresultat		- 8 958	24 510
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	10	640	661
Finansiella kostnader	11	- 11 364	- 11 600
Orealiserade värdeförändringar derivat	12	12 340	3 475
		1 616	- 7 464
Resultat före skatt		- 7 342	17 045
Inkomstskatt	13	685	7 455
Årets resultat		- 6 657	24 500
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		- 6 657	24 500

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT (TEUR)

		2022	2021
Årets resultat		- 6 657	24 500
<i>Poster som senare kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</i>			
<i>Summa övrigt totalresultat, netto efter skatt</i>			
Summa totalresultat		- 6 657	24 500
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		- 6 657	24 500

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(TEUR)

Not 31.12.2022 31.12.2021

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	15	463 000	488 800
Nyttjanderättstillgångar	16	1 292	1 320
Andelar i intresseföretag	17	5	5
		472 935	490 125

Omsättningstillgångar

Hysesfordringar	18	5 206	6 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	453	889
Likvida medel	20	5 187	4 117
		10 846	11 242

SUMMA TILLGÅNGAR

483 781 501 367

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(TEUR)

	Not	31.12.2022	31.12.2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	21	11	11
Övrigt tillskjutet kapital		-	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		120 135	132 292
		120 146	132 303
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22, 27	182 202	182 202
Leasingskulder	16, 22	1 253	1 277
Skulder till koncernföretag	22	168 647	168 647
Uppskjutna skatteskulder	23	6 746	7 431
Derivatinstrument	24	-	3 703
		358 848	363 260
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22, 27	-	495
Leasingskulder	16	68	66
Skulder till koncernföretag		2 137	2 137
Leverantörsskulder		-	284
Övriga kortfristiga skulder		523	467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	2 059	2 355
		4 787	5 804
Summa skulder		363 635	369 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		483 781	501 367

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**
(TEUR)

2023062229683

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare				Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2021	11	2 832	392	112 568	115 803
Totalresultat					
Årets resultat				24 500	24 500
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat			-	24 500	24 500
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelningar		- 2 832		- 5 168	- 8 000
Summa transaktioner med aktieägare		- 2 832		- 5 168	- 8 000
Utgående balans per 31 december 2021	11	-	392	131 900	132 303
Ingående balans per 1 januari 2022	11	-	392	131 900	132 303
Totalresultat					
Årets resultat				- 6 657	- 6 657
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat		-	-	- 6 657	- 6 657
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelningar				- 5 500	- 5 500
Summa transaktioner med aktieägare		-		- 5 500	- 5 500
Utgående balans per 31 december 2022	11	-	392	119 743	120 146

Koncernen innehar inga innehavare utan bestämmande inflytande. Koncernens eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare, dvs. inga minoriteter/innehavare utan bestämmande inflytande.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(TEUR)

	Not	1.1.2022 31.12.2022	1.1.2021 31.12.2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-	8 958	24 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		31 427	- 4 459
Erhållen ränta	-	514	1
Erlagd ränta	-	11 336	- 11 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		10 619	8 469
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		1 030	- 368
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		436	503
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-	284	- 597
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-	240	596
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 561	8 603
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-	4 924	- 3 384
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	4 924	- 3 384
Finansieringsverksamheten			
Återbetalning av leasingskulder	-	68	- 63
Utdelning	-	5 500	- 8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	5 568	- 8 063
Årets kassaflöde		1 069	- 2 844
Likvida medel vid årets början		4 117	6 961
Likvida medel vid årets slut	28	5 187	4 117

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(TEUR)	Not	2022	2021
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7,8 -	90 -	173
Rörelseresultat	-	90	173
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	14	5 800	8 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-	2
Resultat efter finansiella poster		5 710	7 925
Resultat före skatt		5 710	7 925
Skatt på årets resultat	13	-	-
Årets resultat		5 710	7 925

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat.

MODERFÖRETAGETS
BALANSRÄKNING
(TEUR)

	Not	31.12.2022	31.12.2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	26	30 506	30 506
		30 506	30 506
Omsättningstillgångar			
Resultatregleringar	19	-	13
Övriga fordringar	29	6	6
Kassa och bank	28	499	280
		505	299
SUMMA TILLGÅNGAR		31 011	30 805

**MODERFÖRETAGETS
BALANSRÄKNING**
(TEUR)

	Not	31.12.2022	31.12.2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER	21		
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		11	11
		11	11
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		25 233	22 808
Årets resultat		5 710	7 925
		30 943	30 733
Summa eget kapital		30 954	30 744
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		21	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	36	40
		57	61
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 011	30 805

**MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**
(TEUR)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat		
Ingående balans per 1 januari 2021	11	26 165	4 644		30 820
Totalresultat					
Disposition av föregående års resultat		4 644	- 4 644		-
Årets resultat			7 925		7 925
Summa totalresultat	11	30 809	7 925		38 745
Transaktioner med aktieägare					
Efterutdelning enligt beslut på extra bolagstämma		- 8 000			- 8 000
Summa transaktioner med aktieägare		- 8 000			- 8 000
Utgående balans per 31 december 2021	11	22 809	7 925		30 745
Ingående balans per 1 januari 2022	11	22 809	7 925		30 745
Totalresultat					
Disposition av föregående års resultat		7 925	- 7 925		-
Årets resultat			5 710		5 710
Summa totalresultat	11	30 734	5 710		36 455
Transaktioner med aktieägare					
Efterutdelning enligt beslut på extra bolagstämma		- 5 500			- 5 500
Summa transaktioner med aktieägare		- 5 500			- 5 500
Utgående balans per 31 december 2022	11	25 234	5 710		30 955

**MODERFÖRETAGETS RAPPORT
ÖVER KASSAFLÖDEN**
(TEUR)

	Not	1.1.2022 31.12.2022	1.1.2021 31.12.2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-	90	173
Erlagd ränta	-	-	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-	90	175
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Change in other short-term receivables		13	19
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-	4	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	81	187
Investeringsverksamheten			
Utdelning från dotterföretag		5 800	8 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten		5 800	8 100
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning till aktieägare	-	5 500	8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	5 500	8 000
Årets kassaflöde		219	87
Likvida medel vid årets början		280	366
Effekter av valutakursförändringar		-	1
Likvida medel vid årets slut	28	499	280

NOTER

Not 1 Allmän information

NRF (Finland) AB ("NRF Finland") med organisationsnummer 556698-9561 är aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 30, 111 35 Stockholm. Företagets och dess dotterföretags ("koncernens") verksamhet omfattar investering, förvaltning och utveckling av fastigheter. Båda betraktas som koncernföretag.

Bolaget ägs med 50% andelar av ECF Lux co.1 S.à r.l. med organisationsnummer B 212605, registrerat i 4, rue Henri Schinadt, L-2530 Gasperich, Luxembourg, och av Allianz Finance VII Luxembourg S.A. med organisationsnummer B162663, registrerat i 14, Boulevard F.D. Roosevelt, L-2450 Luxembourg.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för NRF Finland har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar gälla den 1 januari 2019 och framåt. NRF Finland har i enlighet med undantagsreglerna för icke noterade företag valt att inte tillämpa IFRS 8 Rörelsesegment samt IAS 33 Resultat per aktie.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningstagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya och reviderade standarder och tolkningar är ännu inte effektiva

Inga nya eller reviderade standarder eller tolkningar som publiceras av IASB förväntas ha väsentlig effekt på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

2023062229690

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget NRF (Finland) AB och dotterföretag som moderföretaget eller dess dotterföretag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderföretaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet; och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Moderföretaget gör en ny bedömning av huruvida bestämmande inflytande föreligger om fakta och omständigheter tyder på att en eller flera av de faktorer som anges ovan har ändrats.

Konsolidering av ett dotterföretag sker från och med den dag moderföretaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterföretaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderföretaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderföretaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterföretagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan företag inom koncernen elimineras i sin helhet.

Innehav i intresseföretag

Ett intresseföretag är ett företag över vilket ägarföretaget har ett betydande inflytande men inte bestämmande inflytande.

Innehav i intresseföretag redovisas med tillämpning av kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas andelar i intresseföretag i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. När koncernens andel av förlusterna i ett intresseföretag motsvarar eller överstiger dess innehav i intresseföretaget (inklusive eventuella långsiktiga innehav som, till sin innebörd, utgör del av koncernens innehav i intresseföretaget), redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagets räkning.

Vid transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar investeringens redovisade värde.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag

Hyresintäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löpliden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Leasingavtal

Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasetagare

Leasingskulder

Leasingskulder värderas initialt till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid inledningsdatumet. Dessa leasingskulder redovisas separat från övriga skulder i balansräkningen.

Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om koncernen är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Vid bedömning av leasingperioden när det finns förlängnings- och uppsägningsmöjligheter övervägs både affärsstrategi och avtalsspecifika förutsättningar för att fastställa om koncernen är rimligt säkra att nyttja optionerna.

Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris, och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning om koncernen är rimligt säkra på att utnyttja dessa optioner. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För nuvärdesberäkning av leasingbetalningar tillämpas den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas, i övriga fall används den marginella upplåningsräntan för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas leasingskulden till följd av avtalsmodifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar nyttjanderättstillgångar i balansräkningen vid inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderättstillgångarna redovisas separat från övriga tillgångar i balansräkningen.

Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingskulden. Anskaffningsvärdet inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingskulden, initiala direkta utgifter, eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament, samt en uppskattning av eventuella återställningskostnader.

Förutsatt att koncernen inte är rimligt säkra att de kommer överta äganderätten till den underliggande tillgången vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under det kortare av leasingperioden och nyttjandeperioden. För de avtal där koncernen är rimligt säkra att överta äganderätten skrivs nyttjanderättstillgången av över den underliggande tillgångens nyttjandeperiod.

Redovisningsprinciper för jämförelseåret

Koncernen hade under jämförelseåret som redovisades enligt IAS 17 endast operationella leasingavtal. Leasingkostnader från dessa redovisades som en linjär kostnad över avtalens löptid.

Koncernen som leasegivare

Ett leasingavtal klassificeras som ett finansiellt leasingavtal om avtalet innebär att de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som förknippas med ägandet av en underliggande tillgång i allt väsentligt överförs. Ett leasingavtal klassificeras som operationellt om de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som förknippas med ägandet av en underliggande tillgång i allt väsentligt inte överförs. De avtal där koncernen är leasegivare redovisas som operationella leasingavtal. Intäkter från operationella leasingavtal redovisas linjärt över avtalsperioden.

2023062229692

Utländsk valuta

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen redovisas i den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen bedriver sin verksamhet (funktionell valuta).

Transaktioner i utländsk valuta omräknas i respektive enhet till enhetens funktionella valuta enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till verkligt värde i en utländsk valuta, räknas om till valutakursen den dag då det verkliga värdet fastställdes. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultatet i den period de hänförs till.

Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinnas eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark samt byggnads- och markinventarier. Fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter ingår också i detta begrepp.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas de till verkligt värde. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 15. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Vinster och förluster hänförliga till hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre som tillgång i rapporten över finansiell ställning när den avyttras eller när den slutgiltigt tas ur bruk och några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppkomma vid en avyttring. Förvärv respektive avyttring av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens värde minskat med bedömt restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess

Tekniskutrustning för fastigheten	20 år
Underhåll och renovering	1,2 - 13,5 år
Maskiner och inventarier	5 - 10 år
Övriga långfristiga investeringar	10 år

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas minst i slutet av varje räkenskapsperiod, effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåttriktat.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Exempel på sådana händelser är väsentligt försämrad finansiell ställning för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

Finansiella tillgångar

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålls till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella skulder

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen saknar finansiella instrument som redovisas i kategorierna 'Investeringar som hålls till förfall' och 'Finansiella tillgångar som kan säljas'.

2023062229695

Finansiella instrumentens verkliga värde

De finansiella tillgångarnas och finansiella skuldernas verkliga värden bestäms enligt följande:

Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder med standardvillkor som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris.

Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller som baseras på information hämtad från observerbara aktuella marknadstransaktioner.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges i efterföljande noter.

Upplupet anskaffningsvärde

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdetförändringar. Kassamedel och banktillgodohavanden kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedöms som osäkra. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Övriga finansiella skulder

Ränlebärande skulder och andra skulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för lånekostnader (se ovan).

Derivatinstrument

Koncernen ingår derivattransaktioner med syfte att hantera ränterisker. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning och samtliga derivatinstrument kategoriseras därför som "Verkligt värde via resultaträkningen" i underkategorin "Innehav för handel". Derivatinstrument med positivt verkligt värde redovisas som "Derivatinstrument" under finansiella anläggningstillgångar. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som "Derivatinstrument" under långfristiga eller kortfristiga skulder beroende på löptid. Värdetförändringar från derivatinstrument redovisas i finansiella poster.

Derivatinstrument värderas enligt nivå 2, IFRS 13.

2023062229696

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförläpplig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförläppligt.

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Moderföretaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Ändringar i RFR 2 som trätt i kraft 2019 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter för räkenskapsåret.

Förslag till och beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft

Företagsledningen bedömer att förslag till och beslutade ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Klassificering och uppställningsformer

Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde i moderföretagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.

Koncernbidrag

Moderföretaget redovisar koncernbidrag, såväl erhållna som mottagna, som bokslutsdisposition.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. I moderbolaget tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen. Det innebär att finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Principer för inbokning och bortbokning av finansiella instrument motsvarar de som tillämpas för koncernen och som beskrivs ovan.

2023062229697

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar är:

- Värdering av förvaltningsfastigheter
- Värdering av finansiella instrument
- Värdering av uppskjuten skatt

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

I följande avsnitt beskrivs de viktigaste bedömningar, förutom de som innefattar uppskattningar (se ovan), som företagsledningen har gjort vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper och som har den mest betydande effekten på de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper är:

- Tillgångar och skulder är värderade enligt IFRS.
- Värdering av förvaltningsfastigheten har genomförts av extern part, vilket baserar sig på uppskattningar och bedömningar om den framtida intjäningen. För ytterligare information se not 15.
- Värdering av finansiella instrument värderas av de finansiella institut som ställt de finansiella instrumentet. Räntenivån är skyddad ända till år 2022.
- Värdering av uppskjuten skatt genomförs med en bedömning av framtida vinster som ser ut att öka litet under
- Osäkra fordringar bedöms vid varje årsskifte och eventuell nedskrivningsbehov går mot resultaträkningen.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsrisken består i huvudsak av ränterisk och valutarisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker.

Marknadsrisker

Ränterisker

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor.

Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor. Koncernen påverkas också av ändrade marknadsräntor som en följd av de derivatinstrument som innehas för att säkra räntexponeringen. Derivatinstrumentens verkliga värde påverkas omedelbart vid förändrade marknadsräntor vilket i sin tur påverkar koncernens resultaträkning. Koncernen påverkas också av ändrade marknadsräntor som en följd av banktillgodoavandén som löper med ränta.

Säkringsredovisning tillämpas ej.

Under "Känslighetsanalys för marknadsrisker" nedan presenteras effekter av ändrade marknadsräntor.

Känslighetsanalys för ränterisk

Om marknadsräntan hade stigit/sjunkit skulle detta få nedan effekter på resultat samt eget kapital, nedan avser effekter före skatt. Moderbolaget har inga väsentliga ränterisker.

Koncernen	31.12.2022		31.12.2021	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Räntor</i>				
Omvärderingseffekt +1,0%	-8 562	-8 562	3 707	3 707
Omvärderingseffekt -1,0%	-8 593	-8 593	3 703	3 703

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktens betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderföretagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Av denna information framgår att likviditeten är säker för nästkommande år.

Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att slämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Likviditetsrisken hanteras i sin helhet av kassaflöden från hyror.

Den genomsnittliga löptiden för räntebärande skulder uppgick per 31 december 2022 till 4 år.

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	904	2 763	184 955	-	188 622
Leasingskulder	25	43	255	1 223	1 546
Räntebärande skulder, intern	-	-	10 583	168 647	179 230
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-
Derivatinstrument	-	-	8 638	-	8 638
Övriga kortfristiga skulder	2 582	-	-	-	2 582
Summa	3 511	2 806	204 431	169 870	380 618

Koncernen 2021-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	430	183 997	-	-	184 427
Leasingskulder	24	42	262	1 266	1 594
Räntebärande skulder, intern	-	-	19 049	168 647	187 696
Leverantörsskulder	284	-	-	-	284
Derivatinstrument	-	-	3 703	-	3 703
Övriga kortfristiga skulder	2 822	-	-	-	2 822
Summa	3 560	184 039	23 014	169 913	380 526

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten (koncernen)

Ej kassaflödespåverkande förändringar

	TEUR	IB 2021	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Aktivering av		Andra ändringar*	UB 2022
				Förändring i verkligt värde	leasingskulder		
Skulder till kreditinstitut		191 445	2 823	-	-	-	188 622
Leasingskulder		1 594	68	-	20	-	1 546
Skulder till närstående		187 696	8 466	-	-	-	179 230
Ränteswappar, verkligt värdesäkring		3 703	-	12 341	-	-	8 638
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten		377 032	11 357	12 341	20	-	378 036

* E.g. upplupen ränta och betalningar

20230622229699

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Koncernen innehar hyresfordringar på flera olika hyresgäster. Ingen enskild kund står för en väsentlig del av de totala hyresfordringarna. Koncernen bedömer att redovisat värde för hyresfordringar återspeglar företagsledningens bästa bedömning av hyresfordringar som kommer att inflyta.

Koncernens och moderföretagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen		Moderföretaget	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Hyresfordringar	5 206	6 236	-	-
Likvida medel	5 187	4 117	499	280
Maximal exponering för kreditrisk	10 393	10 353	499	280

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IAS 39 framgår av tabellen nedan.

	Koncernen	
	31.12.2022	31.12.2021
Finansiella tillgångar		
Verkligt värde via resultaträkningen	-	-
Innehav för handel	8 638	3 703
Summa finansiella tillgångar	8 638	3 703

Det har inte skett några omklassificeringar mellan värderingskategorierna ovan under perioden.

Nettovinst/-förlust från finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IAS 39 framgår av tabellen nedan.

	Koncernen	
	31.12.2022	31.12.2021
Verkligt värde via resultaträkningen	12 340	3 475
Nettovinst/-förlust	12 340	3 475

Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen utgörs enbart av derivatinstrument.

Det redovisade värdet för räntebärande skulder uppgår till 182 meur (182). Det verkliga värdet uppgår till 182 meur (182).

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. Under perioderna har det inte skett några överföringar mellan nivåerna.

Ränteswappar

Ränteswappar värderas med utgångspunkt från observerbar information avseende på balansdagen gällande marknadsräntor för återstående löptid. Värdering sker enligt nivå 2, IFRS 13. Diskontering sker av framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Verkligt värde uppgick till balansdagen till 8 638 (-3 702) Tkr.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder värderas med utgångspunkt från observerbar information avseende på balansdagen gällande marknadsräntor för återstående löptid. Värdering sker enligt nivå 2, IFRS 13.

Nivåer vid värdering

Nivå 1 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningsjämsst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner på armstängds avstånd.

Nivå 2 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

- Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.

Nivå 3 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas enligt nivå 1 eller nivå 3.

Moderföretaget

Moderföretaget innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde.

Hantering av kapital

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter.

202306222970

Not 5 Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 5 939 TEUR (5 052 TEUR). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
	2022	2021
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	25 321	30 063
Senare än ett år men inom fem år	64 420	87 479
Senare än fem år	10 504	13 897
Summa	100 245	131 440

Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2022	2021
Drift- och förvaltningskostnader	2 162	2 745
Reparationer och underhåll	2 569	2 985
Mediakostnader	3 013	2 509
Försäkringskostnader	125	150
Övriga fastighetskostnader	1 060	1 173
Summa	8 929	9 562

Not 7 Administrationskostnader

I beloppet administrationskostnader ingår koncerninterna kostnader med 0 (0) TEUR för koncernen och 0 (0) TEUR för moderföretaget.

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
PwC				
revisionsuppdrag	105	147	35	96
Summa	105	147	35	96

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser skatterådgivning och hjälp med inkomstdeklarationer.

Not 9 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda kvartalsvisa värderingar. Se not 15 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

Not 10 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	640	25	-	-
Summa finansiella intäkter	640	25	-	-

Samtliga ränteintäkter är hänförliga till finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde, samt ränteintäkter på banktillgodohavanden som klassificeras som ingår i posten likvida medel.

Not 11 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	1 764	924	-	-
Räntekostnader, närstående	8 466	8 466	-	-
Övriga finansiella kostnader	1 134	2 210	-	-
Summa finansiella kostnader	11 364	11 600	-	-

Räntekostnader är kopplade till finansiella skulder som värderas till kumulativt anskaffningsvärde samt relaterade ränteswappar värderas till verkligt värde.

Not 12 Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument

Värdeförändringar redovisas i Övriga finansiella intäkter respektive Övriga finansiella kostnader i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda värderingar. Se not 25 för ytterligare information om värdering av derivatinstrument.

Not 13 Skatt

Aktuell skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	685	7 455	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	-	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	-	-	-	-
Summa	685	7 455	-	-
Total skatt	685	7 455	-	-

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 20.6% (20.6%) på årets skattemässiga resultat och i Finland på 20% (20%) av årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras på en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Värdering sker via extern värdering kvartalsvis. Till den externa värderingsfirman lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Fastigheterna besiktigats minst vart tredje år av extern part.

	Koncernen	
	31.12.2022	31.12.2021
Ingående verkligt värde	490 120	482 262
Fastighetsförvärv	5 569	3 384
Vinster från förändringar i verkligt värde	- 31 397	4 473
Utgående verkligt värde	464 292	490 120

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden.

Valuation assumptions	31.12.2022	31.12.2021
Årlig inflation, %	2,22	2,08
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	5,25	5,00
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	3,50	3,00

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Assumption	Effekt på värde	
		31.12.2022	31.12.2021
		+46 300 /	+48 800 /
Hyresnivå	+/- 10%	- 46 300	- 48 800
		-13 900 /	-14 700 /
Långsiktig vakansgrad	+/- 3%	+13 900	+14 700

Not 16 Leasingavtal

Koncernen delar in sina leasingavtal i två klasser av nyttjanderättstillgångar: Lokaler och Markhyror. I nedan tabell presenteras de utgående balanserna avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder samt förändringarna under året:

	Nyttjanderättstillgångar			Leasingansvar
	Premises	Ground leases	Summa	
Ingående balans per 2022-01-01	178	1 142	1 320	1 343
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	13	14	28	
Omvärderingar av avtal	-	-	-	20
Räntekostnader på leasingkulder	-	-	-	26
Leasingavgifter	-	-	-	68
Utgående balans per 2022-12-31	165	1 128	1 292	1 320

Nedan presenteras de belopp hänförliga till leasingverksamheter som redovisats i resultaträkningen under året:

	Koncernen
	31.12.2022
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-28
Räntekostnader på leasingkulder	26
Totala kostnader för leasingverksamheten	-2

Koncernen redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 168 TEUR för räkenskapsåret 2021. För en löptidsanalys av koncernens leasingkulder se not 4.

Vid bedömning av avtalsperiod har avtalsvillkor och koncernens uppskattningar övervägts. Löpande bedömningar om uppskattad avtalslängd görs återkommande, speciellt när det gäller markavtal för mark där koncernens fastigheter ligger.

Not 17 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Redovisat värde	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ingående anskaffningsvärde	5	5		
Utgående anskaffningsvärde	5	5		
* Andel i intresseföretagets resultat efter skatt				
Företag	Kapitalandel *			
Kampin Keskus Oy (1783069-2), Helsingfors	49 %		5	5

Not 18 Hyresfordringar

	Koncernen	
	31.12.2022	31.12.2021
Kundfordringar, brutto	6 055	7 587
Reserv för osäkra fordringar	- 849	- 1 351
Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	5 206	6 236

Företagsledningen bedömer att redovisat värde för kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar, överensstämmer med verkligt värde.

Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är den som följer:

	Koncernen	
	31.12.2022	31.12.2021
Reserv osäkra fordringar vid årets början	- 1 350	- 575
Årets reservering för osäkra kundfordringar	502	- 775
Summa reserv osäkra fordringar	- 848	- 1 350

Koncernen	31.12.2022		
	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar
Åldersanalys kundfordringar			
Ej förfallna	-	-	-
Förfallna 30 dagar	304	-	304
Förfallna 31-60 dagar	256	-	256
Förfallna 61-90 dagar	199	-	199
Förfallna > 90 dagar	5 296	- 849	4 447
Summa	6 055	- 849	5 206

Koncernen	31.12.2021		
	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar
Åldersanalys kundfordringar			
Ej förfallna	351	-	351
Förfallna 30 dagar	546	-	546
Förfallna 31-60 dagar	400	-	400
Förfallna 61-90 dagar	336	-	336
Förfallna > 90 dagar	5 953	- 1 351	4 602
Summa	7 587	- 1 351	6 236

Bolagets bedömning är att betalning kommer erhållas för kundfordringar som är förfallna men inte skrivits ned, då kundernas betalningshistorik är god.

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Förutbetalda försäkringspremier	31	431	-	-
Förutbetalda finansieringskostnader	-	15	-	-
Upplupna intäkter	458	365	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	-	36	-	13
Summa	453	889	-	13

Not 20 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Banktillgodohavanden	5 187	4 117	499	280
Summa	5 187	4 117	499	280

Not 21 Eget kapital

Aktiekapital

Samliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 100 000 (100 000) till ett kvotvärde av 0,1 Euro.

Övrigt tillskjutet kapital - Koncernen

Övrigt tillskjutet kapital består av aktieägartillskott.

Omräkningsreserven - Koncernen

Omräkningsreserven avser valutaomräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamheter till EUR, vilka redovisas i övrigt totalresultat.

Not 22 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	182 202	182 202	-	-
Leasingskulder	1 253	1 312	-	-
Skulder till koncernföretag	168 647	168 647	-	-
Summa	352 102	352 161	-	-

Kreditavtalet innehåller villkor som gäller hävstångs- och räntetäckning. Alla villkor är uppfyllda under perioden.

Not 23 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens och moderföretagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	Koncernen	
	31.12.2022	31.12.2021
Uppskjutna skattefordringar		
Aktiverade leasingskulder	264	268
Summa uppskjutna skattefordringar	264	268
Uppskjutna skatteskulder		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	6 071	6 800
Rabatter	681	635
Aktiverade leasingtillgångar	258	264
Summa uppskjutna skatteskulder	7 010	7 699
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	- 6 746	- 7 431

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på nuvarande och framtida skattepliktiga vinster. Företaget har inte utnyttjade underskottsavdrag. Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20% för företagen i Finland och 20,6% för företagen i Sverige.

Det finns inga begränsningar i moderföretagets och koncerns möjligheter att utnyttja redovisade uppskjutna skattefordringar och skatteskulder.

Förändring i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året framgår nedan:

Koncernen	Uppskjuten	Uppskjuten	Summa
	skattefordran	skatteskuld	
Förändring uppskjuten skatt			
Per 1 januari 2021	-	14 886	14 886
Redovisat i resultaträkningen	-	7 455	7 455
Per 31 december 2021	-	7 431	7 431
Per 1 januari 2022	-	7 431	7 431
Redovisat i resultaträkningen	-	685	685
Per 31 december 2022	-	6 746	6 746

m

2023062229710

Not 24 Derivatinstrument

Koncernen
Derivat värderade till verkligt värde

	31.12.2022		31.12.2021	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswappar	8 638	-	-	3 703
Summa	8 638	-	-	3 703

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Förskottsbetalda hyror	209	163	-	-
Upplupet fondförvaltningsarvode	971	1 556	-	-
Upplupna fastighetskostnader	825	582	-	-
Övriga poster	54	54	36	40
Summa	2 059	2 355	36	40

Not 26 Andelar i dotterföretag

	Moderföretaget		Redovisat värde	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ingående anskaffningsvärde	30 309	30 309		
Utgående anskaffningsvärde	30 309	30 309		
Dotterföretag	Kapitalandel *	Antal andelar	31.12.2022	31.12.2021
<i>Direktägda</i>	100 %	16 000	30 309	30 309
Kamppi Center Holdings Oy, (2030502-0), Helsingfors Finland				

* Kapitalandel motsvarar röstandel

Not 27 Ställda säkerheter och eventualeförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Fastighetsinteckningar	935 000	935 000	-	-
Företagsinteckningar	463 074	488 874	-	-
Pantsatta bankkonton	4 688	3 836	-	-
Summa	1 402 762	1 427 710	-	-

Not 28 Likvida medel i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Kassamedel	5 187	4 117	499	280
Summa	5 187	4 117	499	280

Not 29 Transaktioner med närstående

Upplysningar om transaktioner med närstående presenteras nedan.

Kampin Keskus Oy är ett intresseföretag till koncernen.

Räntekostnader koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Allianz Finance VII Luxembourg S.A	4 233	4 233	-	-
ECF Lux co 1 S.a r.l.	4 233	4 233	-	-
Summa	8 466	8 466	-	-

Räntebärandeskulder, koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Allianz Finance VII Luxembourg S.A	84 324	84 324	-	-
ECF Lux co 1 S.à r.l.	84 324	84 324	-	-
Summa	168 648	168 648	-	-

Upplupna räntekostnader, koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Allianz Finance VII Luxembourg S.A	1 058	1 058	-	-
ECF Lux co 1 S.à r.l.	1 058	1 058	-	-
Summa	2 117	2 117	-	-

Inköp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Bruksavgift - Kampin Keskus Oy	101	62	-	-
Vidarefakturering av kostnader - Kampin Keskus Oy	49	63	-	-
Summa	151	125	-	-

Andra fordringar och skulder

Andra fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Kamppi Center Holdings Oy	-	-	6	6
Summa	-	-	6	6

Andra skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Kampin Keskus Oy	-	-	-	-
Kamppi Center Holdings Oy	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

Försäljning och inköp av varor och tjänster sker på marknadsmässiga villkor.

Not 30 Godkännande av finansiella rapporter


Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den -2023.

Stockholm den 15 - 6 -2023

Andrew Rich

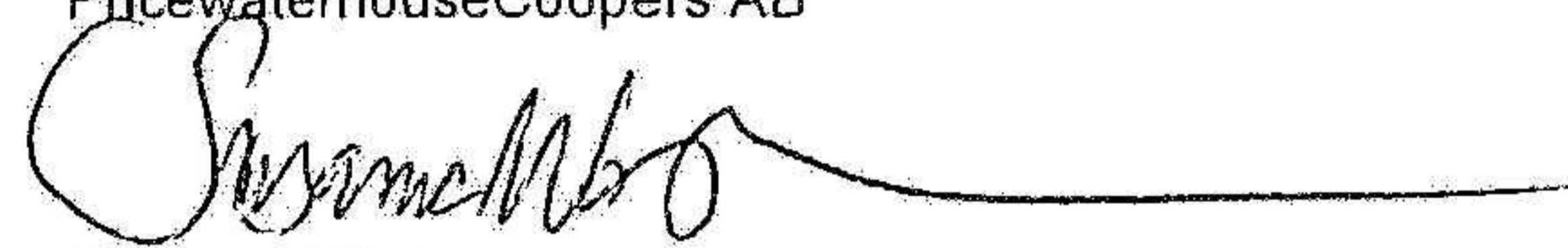

Kilian Hoffmann


Magnus Kenning


Thomas Villadsen

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 - 6 -2023

PricewaterhouseCoopers AB


Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Andra fordringar och skulder

Andra fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Kamppi Center Holdings Oy	-	-	6	6
Summa	-	-	6	6

Andra skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Kampin Keskus Oy	-	-	-	-
Kamppi Center Holdings Oy	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

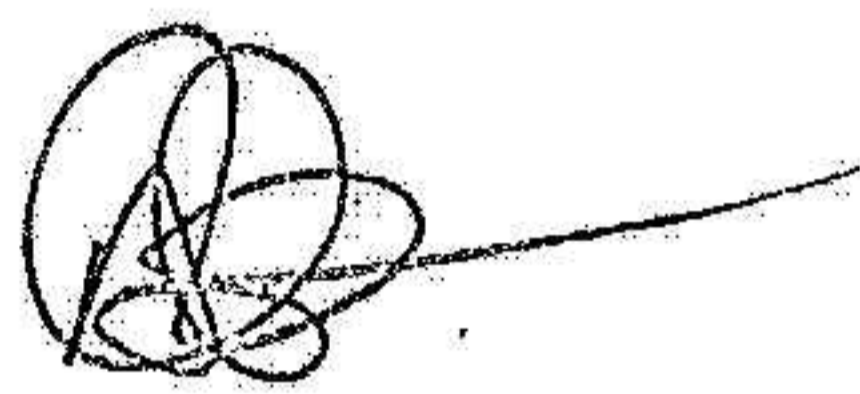
Försäljning och inköp av varor och tjänster sker på marknadsmässiga villkor.

Not 30 Godkännande av finansiella rapporter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den - -2023.

Stockholm den - -2023

Andrew Rich



Magnus Kenning

Kilian Hoffmann

Thomas Villadsen

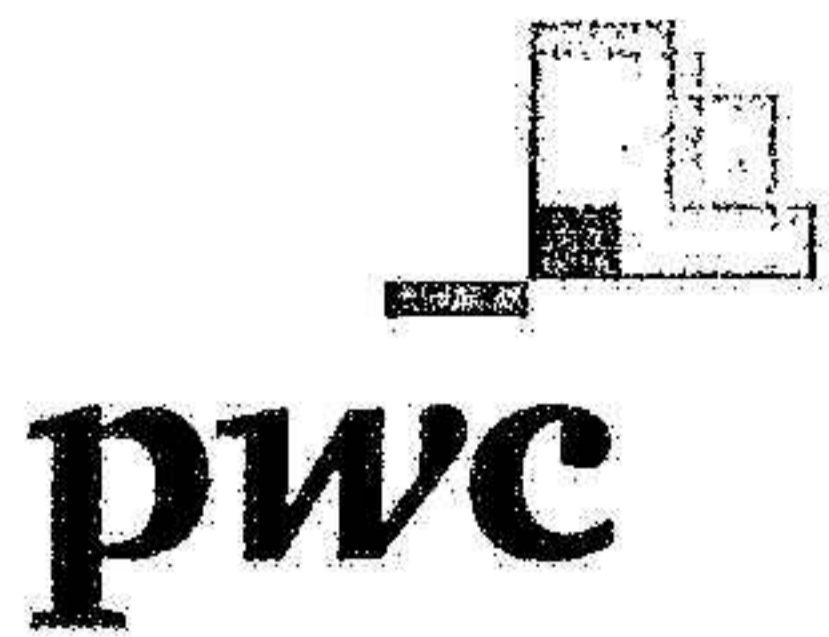
Vår revisionsberättelse har avgivits den - -2023

PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor



2023062229714



2023062229715

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NRF (Finland) AB, org.nr 556698-9561

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för NRF (Finland) AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 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.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

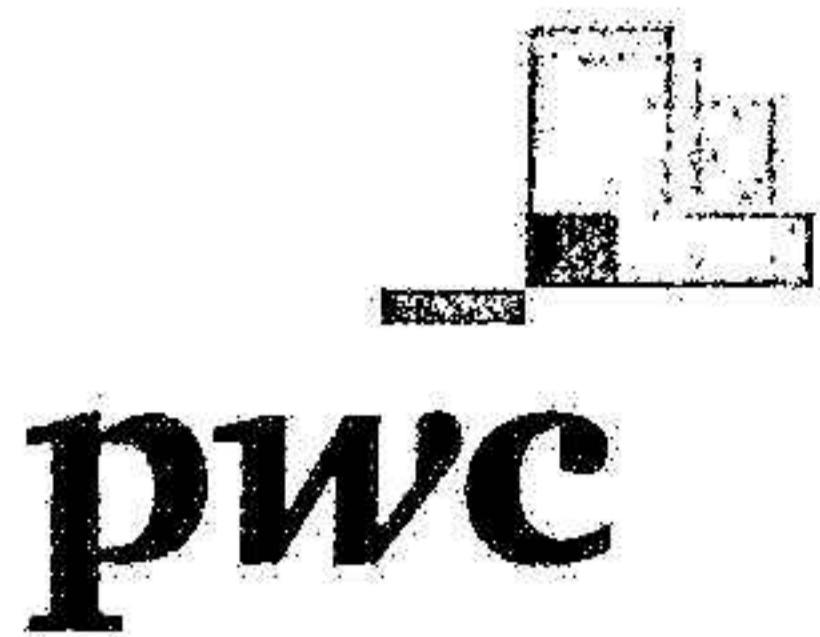
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del



av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för NRF (Finland) AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



pwc

2023062229717

Stockholm den 20/6 - 2023

PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Kopian överensstämmer
med originalet

Magnus Kenning
070 279 3324