20220701348O9

Styrelsen och verkställande direktören för

Nordblick Group AB (publ)

Org nr 556886-7807

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Fastställelseintyg

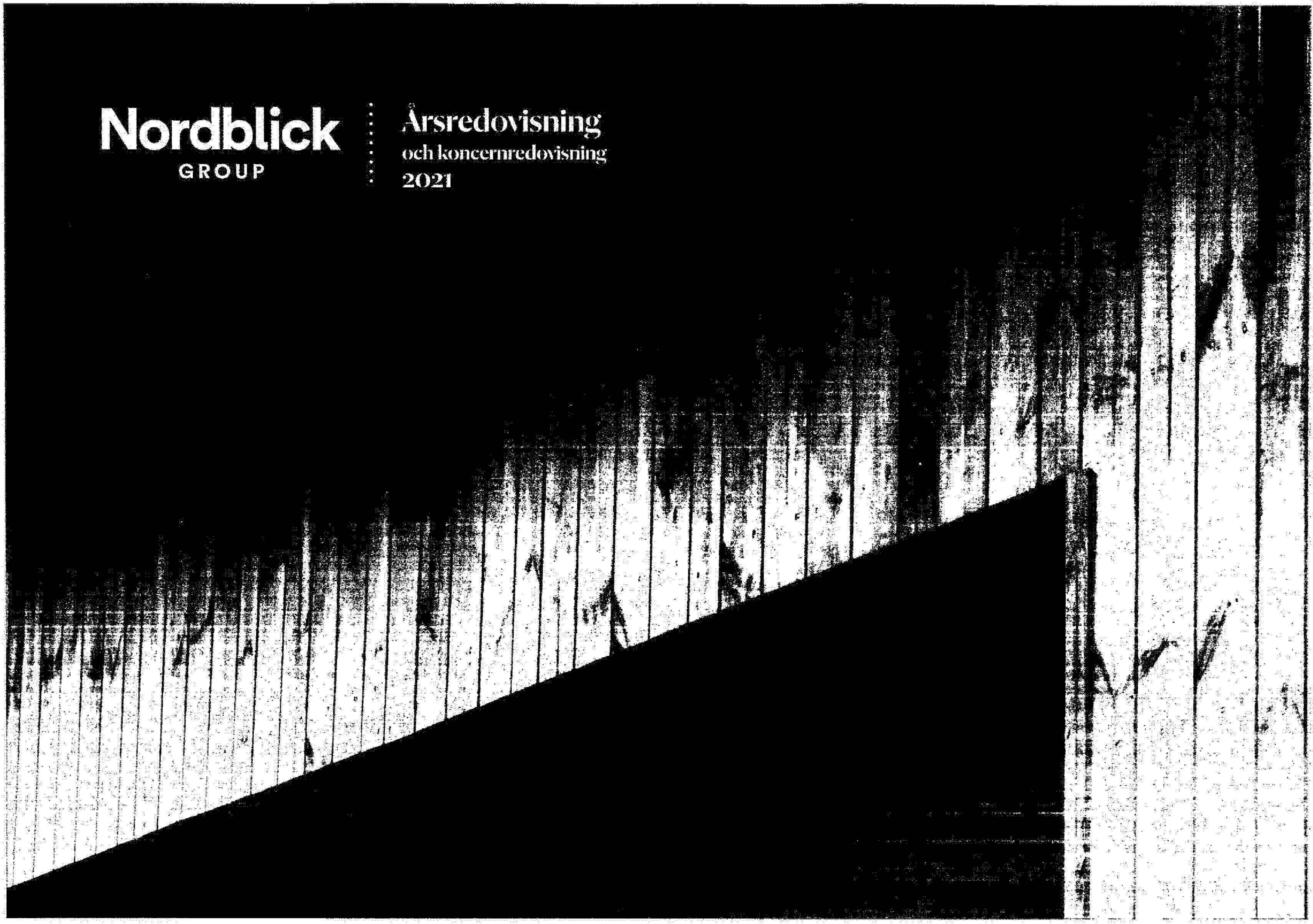
Undertecknad styrelseledamot i Nordblick Group AB (publ) intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2022-05-30 . Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

2022-05-30

Andreas Ågren
Verkställande Direktör

Nordblick GROUP

Årsredovisning
och koncernredovisning
2021



Innehållsförteckning

NORDBLICK ÅRET 2020	**4 - 25**
ÅRETS HÖJDPUNKTER	7
VD HAR ORDET	9
VÄRDESKAPANDE 2021	12
HÅLLBARHETS & MILJÖARBETE	15
PROJEKTPORTFÖLJEN	21
FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN	23
AVSLUTADE & PÅGÅENDE PROJEKT	24
ORGANISATIONEN	34
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	**36**
UTVECKLING	**37**
EGET KAPITAL	**38**
RESULTATRÄKNING - KONCERN	**39**
BALANSRÄKNING - KONCERN	**40**
KASSAFLÖDESANALYS - KONCERN	**42**
RESULTATRÄKNING - MODERFÖRETAG	**43**
BALANSRÄKNING - MODERFÖRETAG	**44**
KASSAFLÖDESANALYS - MODERFÖRETAG	**45**
NOTER	**46**
UNDERSKRIFTER	**57**
REVISIONSBERÄTTELSE	**58**



Nordblick GROUP

Årsredovisning och koncernredovisning 2021

Om Nordblick

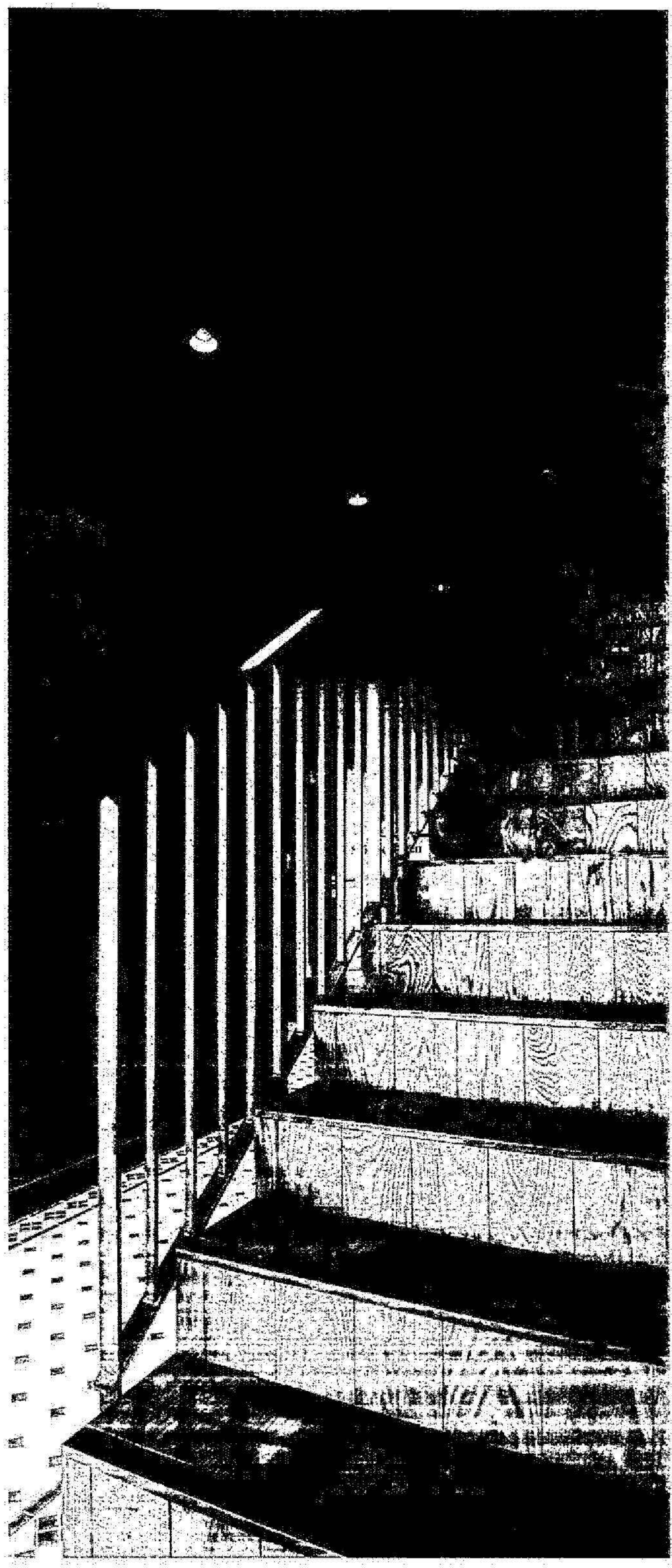
Nordblick utvecklar genomtänkta, hållbara och attraktiva fastigheter och bostäder där människor får utrymme att leva, arbeta, utvecklas och drömma.

Vi utmanar det förväntade, och nöjer oss inte bara med en lösning som duger här och nu. I stället kombinerar vi vår branschkännedom och vårt sinne för detaljer med vårt personliga engagemang och hittar de smartaste lösningarna som gör våra fastigheter till hållbara platser som får människor att trivas och må bra – nu och i framtiden.

Bolaget bildades 2012 och startades med ett radhusprojekt. 2014 förvärvades industrimark och bolaget började då även utveckla verksamhetslokaler. Idag är tyngdpunkten i verksamheten projektbaserad med utveckling och försäljning av industrilokaler och bostäder under våra varumärken Nordblick Work respektive Nordblick Homes. De senaste åren har vi börjat bygga upp vårt förvaltningsbestånd i Nordblick Rentals.

Genom att utveckla olika typer av fastigheter och både sälja projekt och arbeta med kassaflöden i vårt hyresbestånd så bygger vi en solid grund för framtiden som är balanserad och riskminimerad.

Nordblick är privatägt aktiebolag och blev publikt 2020.





2022070134814

Koncernens resultat

2021-01-01 - 2021-12-31

Totala rörelseintäker
52 852 tkr (49 835 tkr)

Årets resultat
53 403 tkr (11 316 tkr)

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (tkr)	2021	2020
Rörelseintäkter	52 285	49 835
Rörelsekostnader	-71 286	-65 561
Rörelseresultat	**-19 000**	**-15 727**
Resultat från andelar i koncernföretag	75 972	31 285
Ränteintäkter och liknande resultatposter	60	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 519	-4 184
Resultat efter finansiella poster	**53 453**	**11 374**
Skatt på årets resultat	-50	-57
ÅRETS RESULTAT	**53 403**	**11 316**
Hänförligt till		
Moderföretagets aktieägare	20 743	11 171
Innehav utan bestämmande inflytande	32 660	145

2022070134815

Koncernens finansiella ställning

PER 2021-12-31

Kassalikviditet
312% (304%)

Nettoskuld / Justerad EBITDA
0,9% (3%)

Soliditet
61% (54%)

Skuldtäckningsgrad
11,6% (3%)

KONCERNENS BALANSRÄKNING (tkr)	2021	2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	988	1 147
Materiella anläggningstillgångar	135 127	101 327
Finansiella anläggningstillgångar	75 502	30 105
Summa anläggningstillgångar	**211 617**	**132 579**
Omsättningstillgångar		
Varulager m m	380	630
Kortfristiga fordringar	53 886	83 500
Kassa och bank	37 931	29 349
Summa omsättningstillgångar	**92 197**	**113 479**
SUMMA TILLGÅNGAR	**303 814**	**246 058**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	151 121	130 212
Innehav utan bestämmande inflytande	34 906	2 262
Summa eget kapital	**186 027**	**132 474**
Skulder		
Långfristiga skulder	88 386	76 473
Kortfristiga skulder	29 401	37 111
Summa skulder	**-**	**113 584**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**303 814**	**246 058**

NORDBLICK ÅRET 2021

Årets höjdpunkter

Årets höjdpunkter har bland annat varit att Nordblick genomfört flertalet fastighetsförvärv främst inom industri för verksamhetslokalprojekt, färdigställt stadsutvecklingsprojektet Jungfrusunds Sjöstad på Ekerö samt att radhusprojektet Körsbärsängen i Enköping fortskridit enligt tidsplan och går mot färdigställande under andra kvartalet 2022.



LÖPANDE FASTIGHETSFÖRVÄRV FRÄMST INOM INDUSTRI

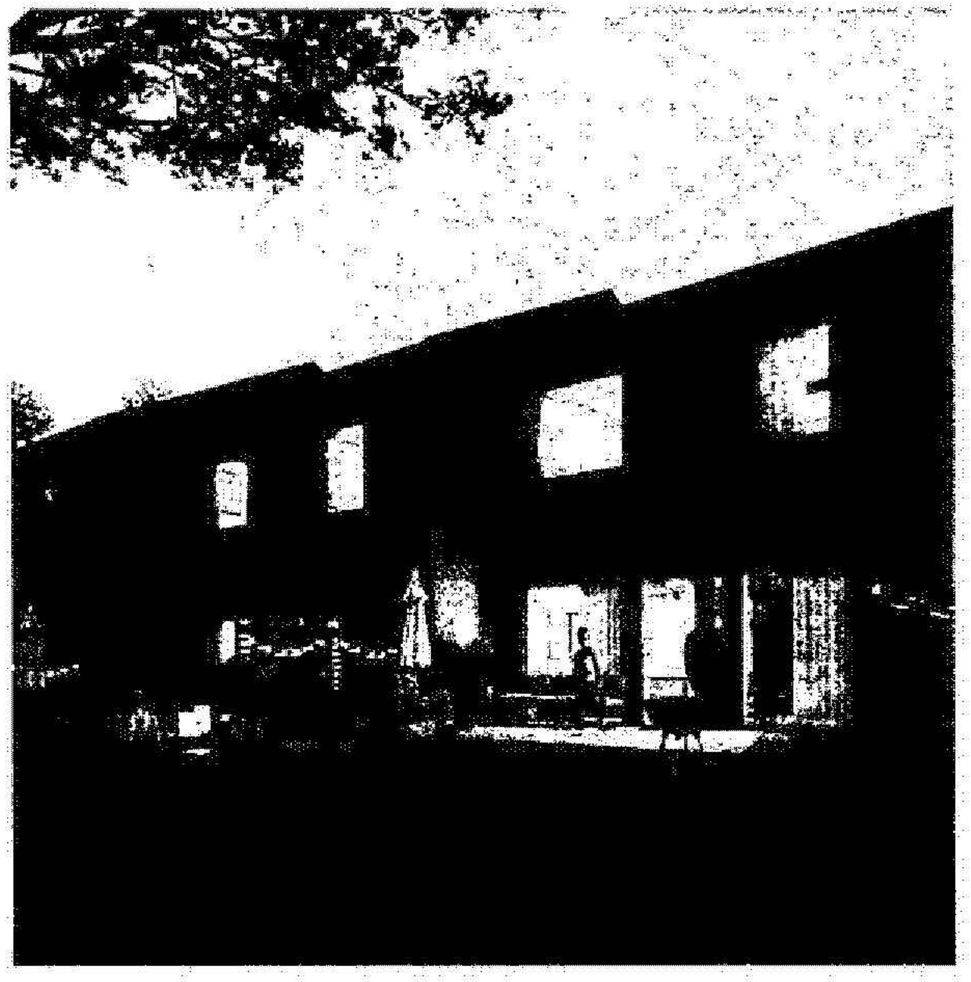
Nordblick har fortsatt under 2021 att intensivt arbeta med identifiering och genomförande av fastighetsförvärv för kommande projekt i enlighet med bolagets förvärvsstrategi. Verksamhetslokalprojektet Norrsätra Work i Sollentuna hade en säljstart över förväntan så Nordblick har under året förvärvat ytterligare en intilliggande fastighet för att kunna expandera projektet. En obebyggd industrifastighet om 10 416 kvm har även förvärvats i Albyberg, Östra Haninge för utveckling av ytterligare ett verksamhetslokalprojekt.



FORTSATT HÖGT INTRESSE FÖR WORK-LOKALER

Nordblick har sett ett fortsatt högt marknadsintresse för sina Work-lokaler vilket framförallt visat sig i samband med de säljstarter som genomförts. Av den anledningen har Nordblick genomfört flera fastighetsförvärv för nya projekt samt justerat upp projektprognosen. Vidare har det varit ett ökat intresse från större bolag att etablera sig i Nordblicks Work-lokaler.





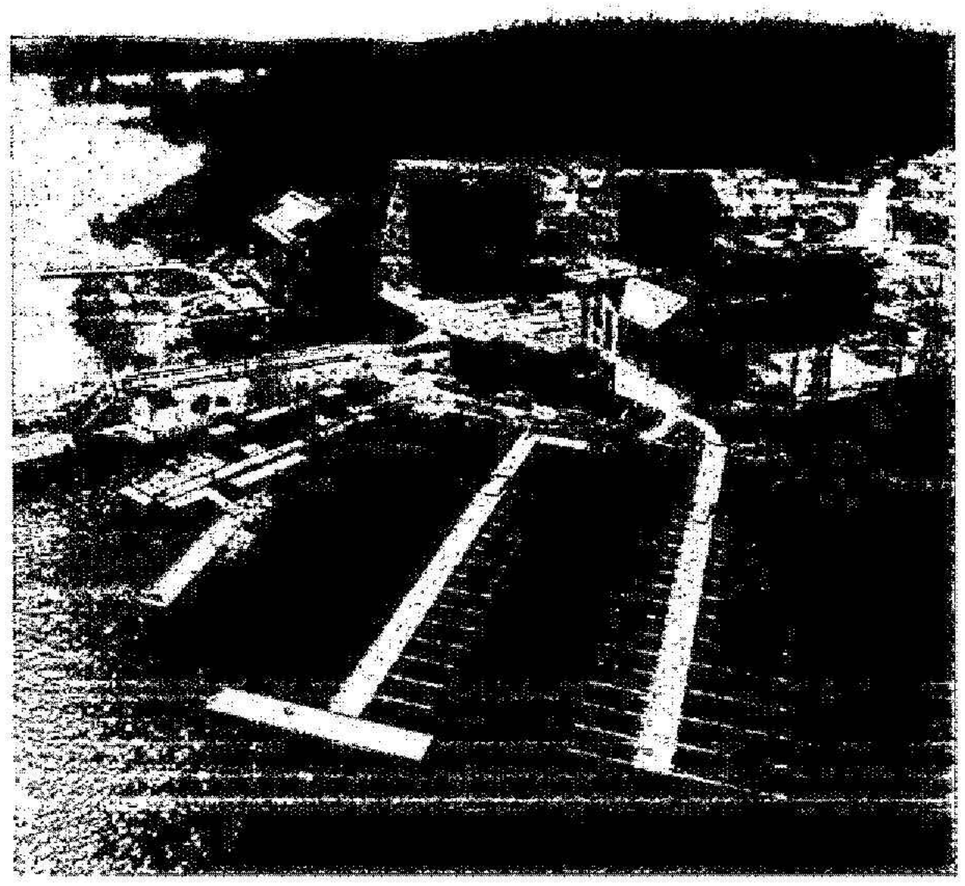
BRF KÖRSBÄRSÄNGEN MOT FÄRDIGSTÄLLANDE

Nordblicks radshusprojekt i Gamla Nynäs, Enköping sälj-startade i dec 2020 och var slutsålt i Juni 2021 (6 månader). Byggnationen har under 2021 fortlöpt enligt tidsplan och de första husen stod färdiga redan i December 2021. De första familjerna tillträder sina nya arkitektritade bostäder under våren 2022. Bostadsrättsföreningen Körsbärsängen utgörs av 20 exklusiva bostäder med en boarea om ca 123 kvm.



STADSUTVECKLINGSPROJEKTET JUNGFRUSUNDS SJÖSTAD FÄRDIGSTÄLLT

Nordblicks hittills största enskilda projekt, Jungfrusunds Sjöstad i Jungfrusund på Ekerö, har färdigställts under 2021. Samtliga fastigheter har haft tillträde/inflytt och det tidigare stillsamma och öde området har nu en egen småstadspuls med nya bostäder, kontor, verksamhetslokaler, handelsytor, restauranger, bageri och båtklubb. I samband med detta stadsutvecklingsprojekt har Nordblick börjat bygga upp bra relationer med utvalda kommuner i Stockholm för att kunna utveckla fastigheter efter deras behov.



NORDBLICK DELTAR I FLERA MARKANVISNINGSTÄVLINGAR

Under året har Nordblick i allt större utsträckning börjat delta i markanvisningstävlingar, vilket blivit en viktigare del i bolagets markförvärvsstrategi. Nordblick har deltagit i markanvisningstävlingar i en rad olika kommuner,däribland Sollentuna, vilken man vann. Även i Järfälla kommun samt Nyköpings kommun har Nordblick deltagit i markanvis-ningstävlingar.

NORDBLICK ÅRET 2021

VD har ordet

Även 2021 präglades tyvärr av Corona-pandemin med nya ord som Delta och Omikron. Diskussioner om mutationer, virusvarianter och restriktioner har blivit det nya "vädersnacket". Precis när vi trodde att det närmade sig slutet kom Omikron och slog till med full kraft och lamslog samhället igen och samtidigt fick fart på den så nödvändiga vaccinationen. Sverige och vårt agerande har fått mycket kritik framförallt från svenskarna själva. Men det framstår mer och mer att Sverige verkar ha klarat sig bra.

När vi trodde att allt skulle återgå till det normala så hände det som alla trodde var otänkbart, ett fullskaligt invasionskrig i Europa. Ett enormt lidande för den ukrainska befolkningen och sanktioner riktade mot Ryssland som troligtvis resulterar i att den ekonomiska utvecklingen som pågått de senaste 15 åren i Ryssland helt raderas ut. För Europa blev detta ett abrupt uppvaknade och en ny säkerhetsordning växte fram över en natt med ökade anslag till militären i många länder inklusive Sverige.
Precis som under Corona så har kriget inte bara resulterat i ett enormt lidande utan även i resursbrist inom många sektorer och en av dessa är byggindustrin med skenande priser som effekt. Även räntan som vi många trodde skulle ligga relativt stabilt under många år framöver har stigit rejält som följd av en hög inflation. Med detta sagt så är vi globalt fortsatt i en turbulent tidperiod och självklart påverkar detta hur vi lever och hur vi gör våra affärer.

2021 blev ett på många sätt bra år för Nordblick. Den tillväxtresa vi startade för några år sedan bär alltmer frukt. Organisatoriskt har vi utvecklats och de rekryteringar vi gjort senaste åren har skapat en mer riktad verksamhet med högre effektivitet och tydlighet.

Under året har vi startat två stora industri-BRF projekt. Ett i Sollentuna med 56 lokaler och ett i Albyberg med 51 lokaler. Efterfrågan har varit väldigt hög och vi har sålt snabbare än någonsin. Det visar återigen att verksamhetslokaler i BRF är en attraktiv produkt vilket är lätt att förstå då månadskostnaden blir hälften med jämfört med att hyra motsvarande lokal. Att det dessutom är en inflationsskyddad investering gör det ännu attraktivare. 2022 kommer vi ha fortsatt fokus på våra eftertraktade verksamhetslokaler där vi löpande letar fastigheter att utveckla.





NORDBLICK ÅRET 2021

VD har ordet (forts.)

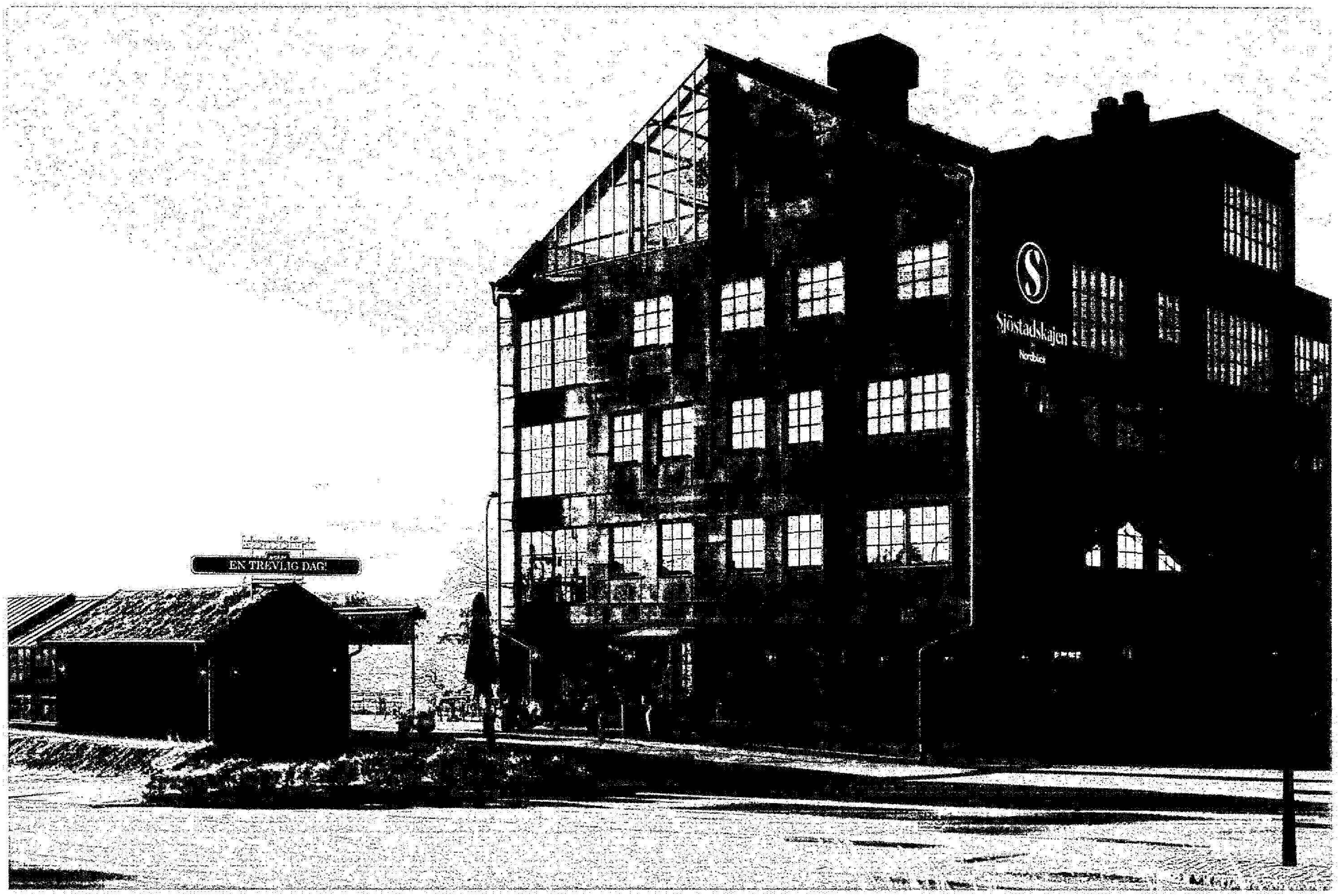
Inom vårt affärsområde bostad har det också varit ett starkt år. De första kunderna har flyttat in i våra radhus i Enköping och projektet färdigställs i Q2 2022. Vi har under året även börjat delta i allt fler markanvisningstävlingar för bostadsprojekt och vi driver i skrivande stund två detaljplaner för kommande bostadsprojekt. Vår affärsplan för bostad har ändrats något och därför fokuserar vi nu mer på markanvisningar där vår produkt är viktigare jämfört med budgivning på byggrätter där endast storleken på plånboken avgör. Vidare söker vi mer samarbeten för att driva detaljplaner. Detta görs i syfte att bygga upp en gedigen byggrättsportfölj.

Våra förvaltningsfastigheter i Jungfrusunds Sjöstad är fullt uthyrda och ger ett driftnetto på ca 9 miljoner vilket ger oss en stabilitet. Vår nya affärsplan inom förvaltning är ganska blygsam men med ett tydligt fokus. Ett driftnetto om 30 Msek på 5 år som kan bära vår organisation och ger oss en balans till vår projektverksamhet.
Ekonomiskt har det varit ett godkänt år för Nordblick med ett resultat på ca 20 Msek. Än viktigare än resultatet är våra ekonomiska nyckeltal som tydligt visar ett starkt bolag med hög soliditet, låg skuldsättningskvot, en urstark balansomslutning och en stark kassa. Vi har därmed en perfekt grund att bygga vidare på där vår strategi fortsatt är att växa tryggt och utvecklafastigheter vi själva trivs i och som håller över tid.



Andreas Ågren - Verkställande Direktör

2022070134820



2022070134821

Värdeskapande 2021

Vision

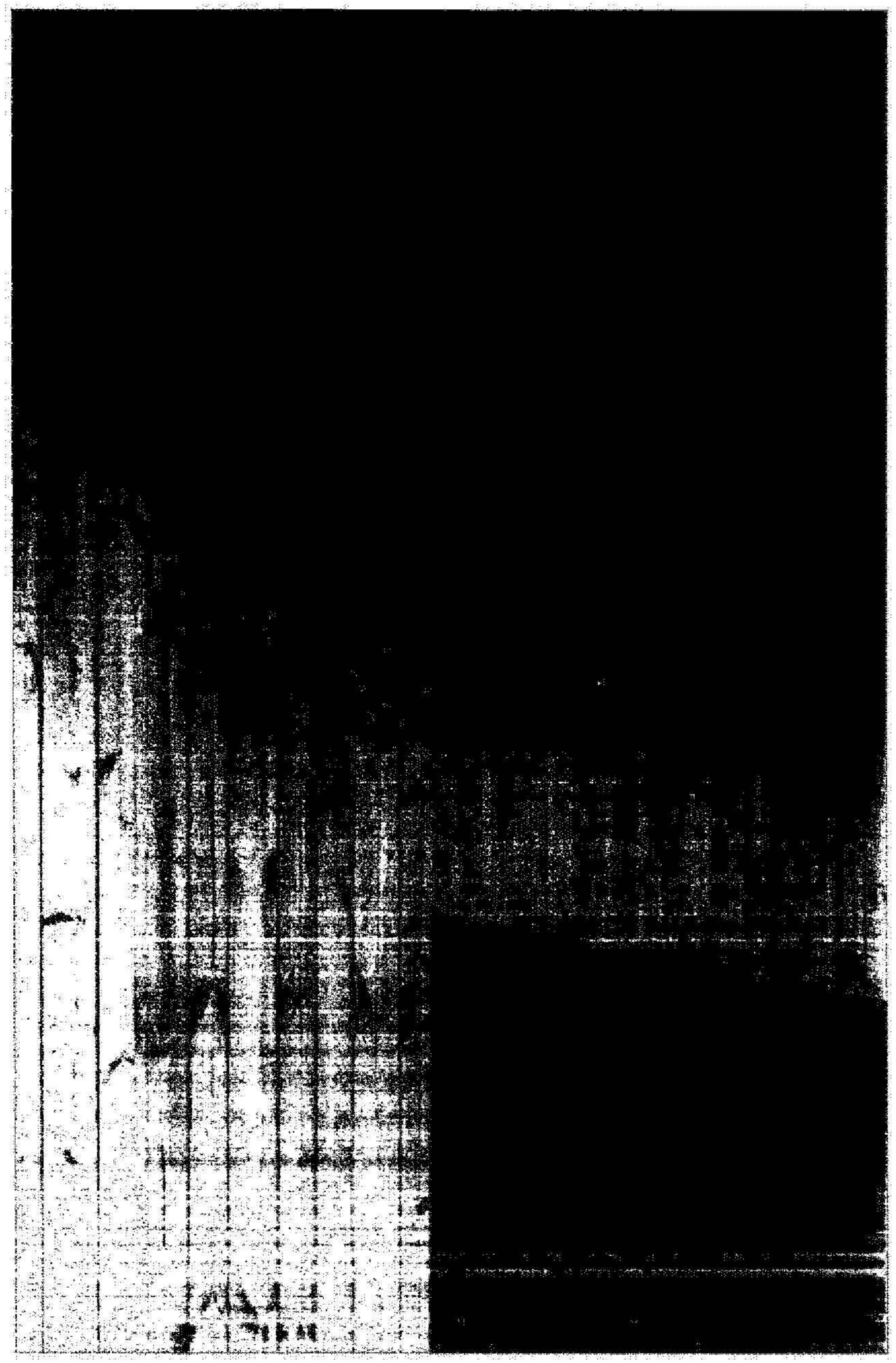
Att skapa rum som möter våra kunders behov, uppfyller deras längtan och ger plats för deras drömmar.

Mission

Vår passion är att skapa bostäder och fastigheter som håller över tid – rum vi själva trivs i. För att göra det använder vi vårt branschkunnande, vårt sinne för detaljer och vår vilja att alltid hitta de smartaste lösningarna. För att kunna garantera kvalitet ända in i väggarna är vi personligt engagerade under hela processen, från de första ritningarna till det sista penseldraget.

Manifest

Man skulle kunna säga att Nordblick är ett fastighetsföretag. Men det är bara en del av sanningen. Vi ser vårt arbete som mycket större än så. Lokalerna vi säljer är de platser där våra kunder kommer att spendera stora delar av sina liv.
Ibland blir de till någons hem. Rummen där livet utspelar sig; där man kopplar av, möts, sörjer och firar. Den grundläggande platsen man längtar till, helt enkelt.
Oftare blir våra lokaler till arbetsplatser – ställen som kanske inte delar samma djupa betydelse, men som är en grundläggande del av våra kunders liv. Där genomtänkta lösningar och attraktiva ytor gör skillnaden mellan trivsel eller frustration genom arbetsveckorna.



2022070134822

Våra kärnvärden

Pålitlig

Att köpa en bostad eller lokal är bland de största investeringarna man kan göra, både som privatperson och som företagare. Därför måste våra kunder alltid kunna lita på att att de får lösningar som är hållbara, framtidssäkrade och av högsta kvalitet. Detta speglas i vårt agerande genom att vi alltid har tid för våra kunder genom att hjälpa dem att lösa problem och se till att de får ut det mesta av sin affär.

Passionerad

Vår passion yttrar sig tydligast i vårt djupa engagemang i hantverket, från de första ritningarna till det sista penseldraget. Men vårt engagemang behöver också speglas mot kunderna. Oavsett om vi träffar en privatkund som letar efter sitt nästa hem, eller en företagare som är på jakt efter lokaler bär de nämligen på förhoppningar om vilka möjligheter som deras flytt kommer att innebära. Visst kan det variera i grad, men för alla våra kunder ska kontakten med oss kännas entusiasmerande, från att man öppnar ett prospekt till att man hämtar sin nyckel.

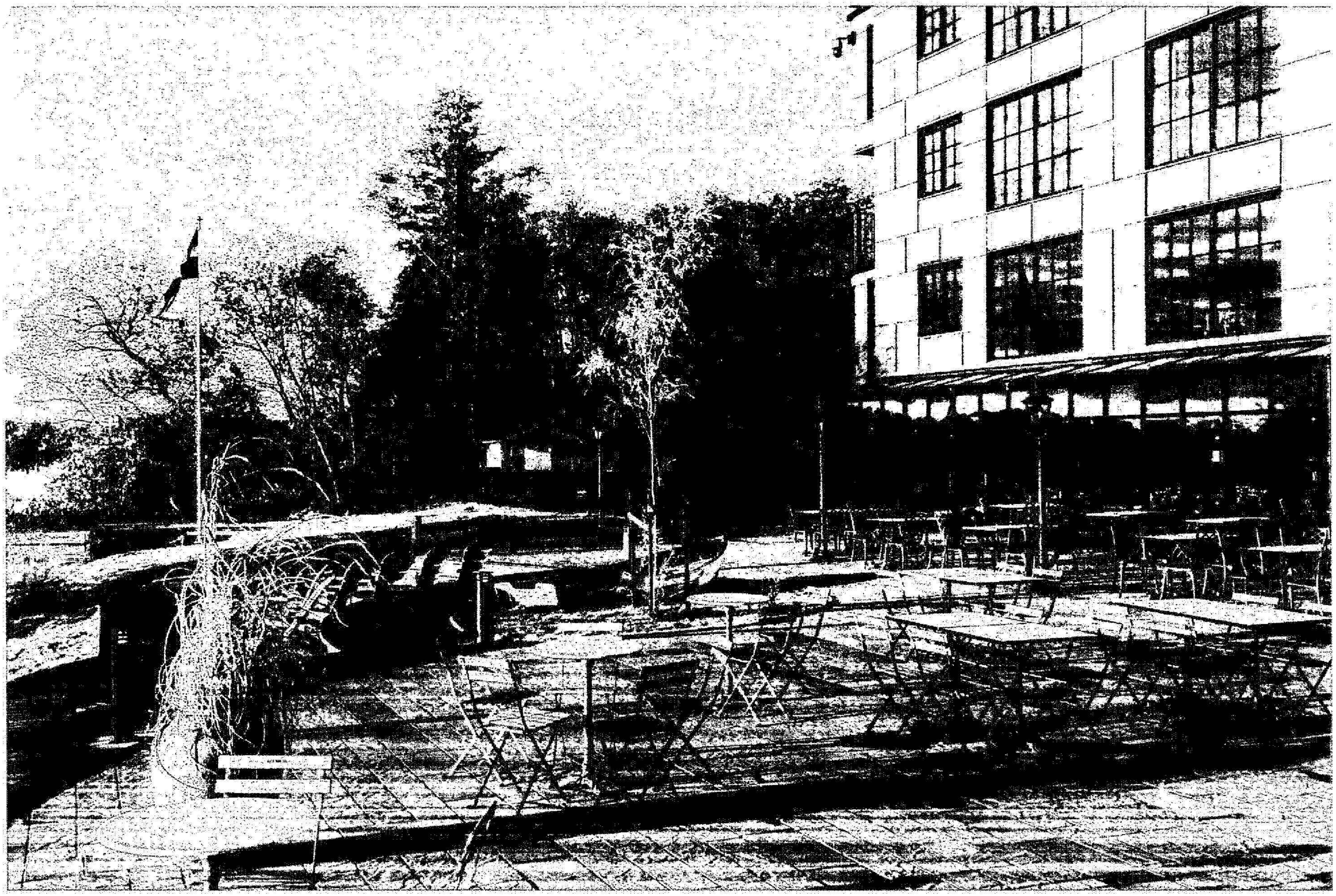
Omtänksam

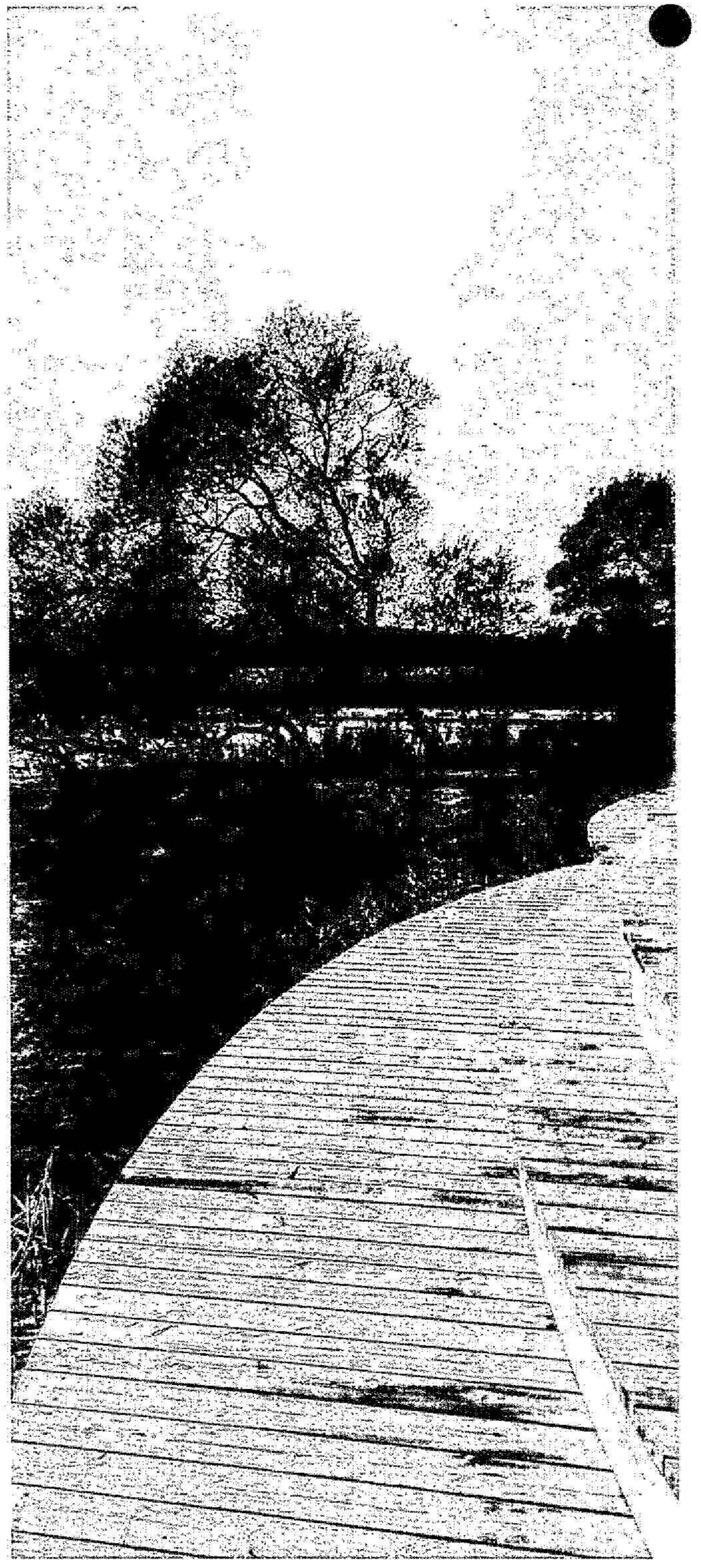
För oss är det personliga engagemanget oerhört viktigt. Vi vill inte kännas som ett företag eller organisation utan ansikte, utan mer som en nära vän eller bekant som är engagerad och bryr sig. Denna relation yttrar sig genom den omtänksamhet som vi visar i vårt tänk och arbetssätt såväl mot våra kunder som mot samhället och miljön. För oss är hållbarhet en självklar del i denna filosofi, och speglas i allt från hur vi tar oss till jobbet varje morgon, till hur vi planerar att våra kunder ska leva vidare i husen, lokalerna och de områden som vi utvecklat.

Smart

Som fastighetsbolag bottnar vår smartness i kreativitet och långsiktighet. Det kreativa - skapargläjden innebär att vi ser möjligheter – oavsett om det handlar om att hitta innovativa nya lösningar eller att återvinna gammalt. Vårt långsiktighetstänk tar sig uttryck i hållbara, framtidssäkrade lösningar och samhällsengagemang. Genom att låta smarthet genomsyra Nordblick skapar vi en kultur där dynamiskt tänkande och effektivt problemlösande blir naturliga delar av vår vardag, och egenskaper våra kunder uppskattar.

2022070134823





Vi bygger för framtiden

Alla vet att vi måste börja förändra vårt sätt att leva för att vår jord ska finnas kvar för framtida generationer. I en perfekt värld skulle alla välja klimatsmarta och hållbara boendealternativ.

Vi på Nordblick tar vårt ansvar och vi har lärt oss genom åren att förändra vårt sätt att arbeta, tänka och framförallt inom det vi älskar att göra mest; utveckla fastigheter.

2022070134825

Hållbarhets- & miljöarbete

HÅLLBART FÖR EN LJUSARE FRAMTID

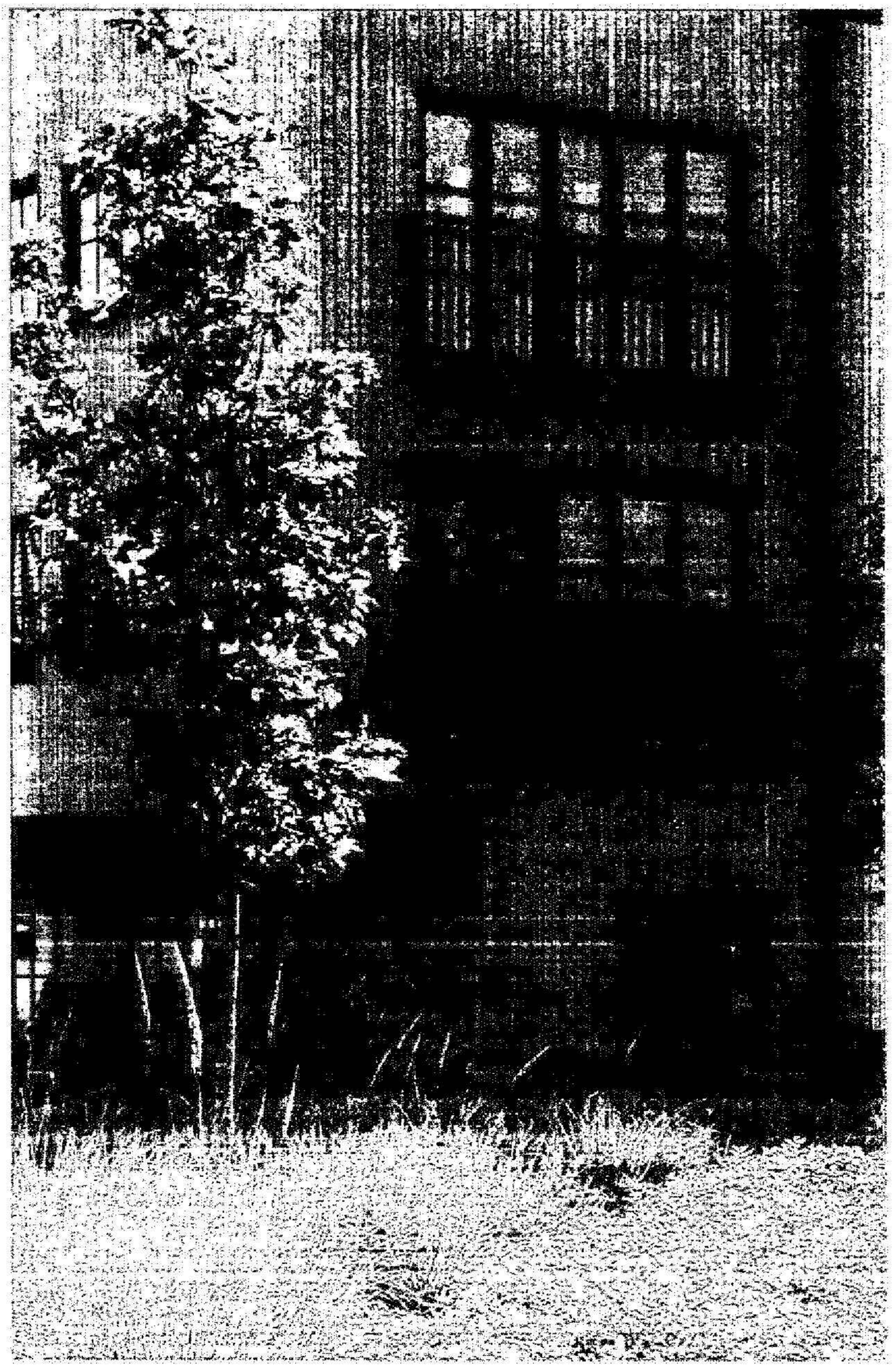
Vi bygger hem och arbetsplatser. Och vi är övertygade att det är bland det roligaste man kan göra. För i det arbetet får vi möjlighet att föreställa oss vardagar, drömmar och behov för så många olika liv – och sedan göra vårt allra bästa för att svara upp till dem. Därför utvecklar vi inte efter en genomsnittsperson, utan ritar byggnader och kvarter anpassade efter de som ska bo där.

HÅLLBART ÄR DET SOM STÅR KVAR

För oss är det här med kvalitet en nyckelfråga. Därför är vi djupt engagerade i våra byggnader hela vägen från att vi väljer materialen till att vi lämnar över nycklarna. Ett steg till att säkerställa hållbarhet är att arbeta med kvalitativa naturmaterial som trä, metall och sten som håller länge. Fördelen med att arbeta med hållbara material är också att de går att återanvända. Ett konkret exempel på det är Sjöstadsfabriken som utförts i vårt stadsutvecklingsprojekt i Jungfrusunds Sjöstad på Ekerö. Fastigheten är byggd av återvunnet tegel. Med tanke på att det finns tegelstenar som föregår romarriket är vi säkra på att den kommer stå lika stadigt om hundra år.

Men det handlar inte bara om att materialen ska hålla. Om ett klimatsmart kök rivs ut efter fem år för att det är dåligt planerat eller inrett efter trendernas skiftande vindar, blir det plötsligt ganska dumt. Därför nöjer vi oss inte med en planlösning som duger, utan lägger ner tid och omsorg på hur våra byggnader ska se ut och fungera i vardagen för de som ska bo där. På så sätt tar vi oss ur den problematiska renoveringscykel som präglar vår samtid.



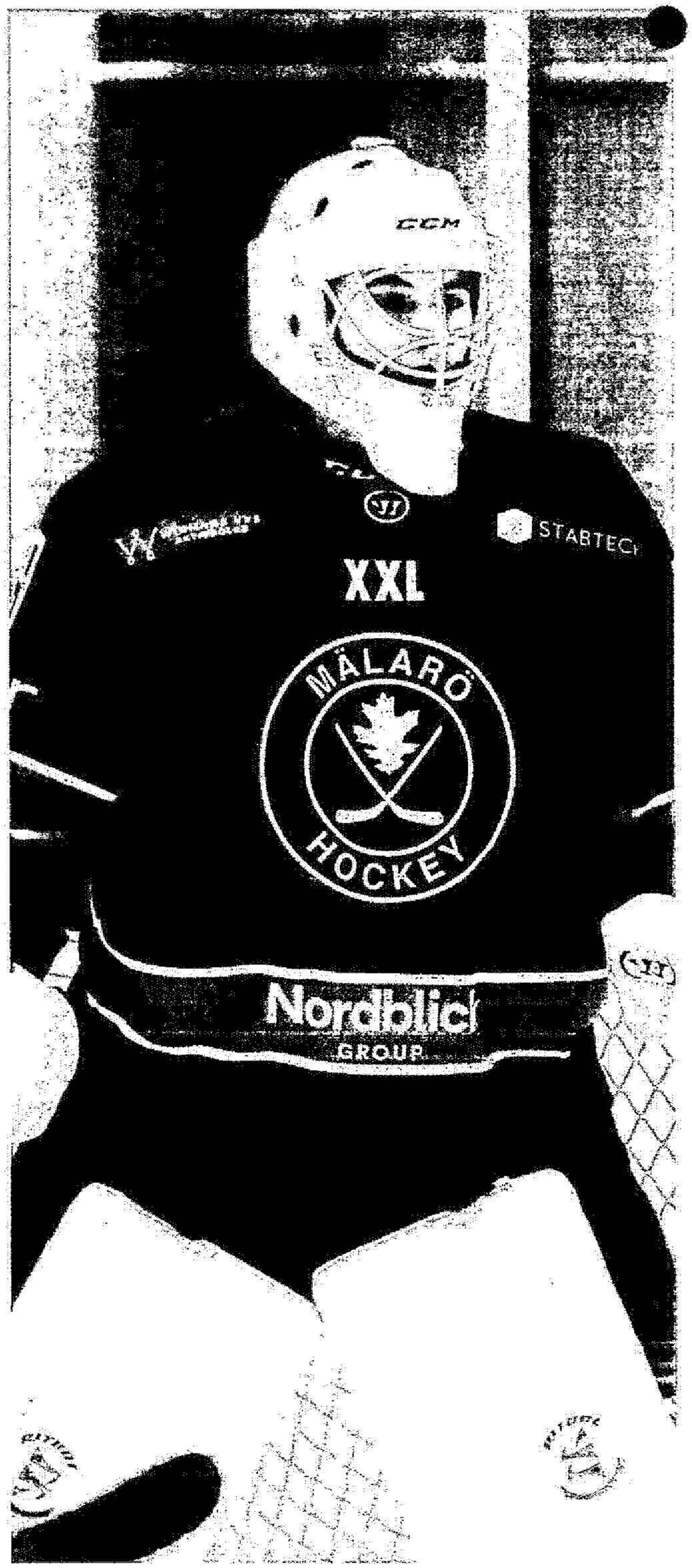


Hållbarhets- & miljöarbete (forts.)

HÅLLBART ÄR DET SOM INTE FÖRBRUKAR ENERGI I ONÖDAN

Ett enkelt sätt att tänka hållbart är att tänka närproducerat. Eftersom vi bygger hus i Sverige är det naturligt att vi använder svenska material samt svenska varor och tjänster. Då håller vi inte bara utsläppen kopplade till transporter nere, utan vi ser också till att bidra till ett livskraftigt samhälle.

Lika mycket som vi arbetar för att hålla låga utsläpp när vi bygger våra hus, arbetar vi för att se till att våra hus inte släpper ut energi i onödan. Därför strävar vi som företag efter att skapa miljöcertifierade bostadsprojekt och industrifastigheter. Vi strävar efter att bygga hus som gör det naturligt att leva på ett energisnålt sätt, utan att det krävs någon avancerad utrustning eller utbildning för att göra rätt. Ett exempel på det är att vi använder bergvärme, en oändlig resurs, för att få energisnål uppvärmning av individuella byggnader. Genom att bygga hållbart och planera för framtiden ger vi förutsättningar för ett långsiktigt hållbart boende, under hela fastighetens livstid.



Samhälls-engagemang

Som ett led i vårt hållbarhetsarbete för en ljusare framtid har Nordblick i allt större utsträckning börjat arbeta med ett samhällsengagemang på fler fronter.

Utöver våra fastigheter och områden som bidrar till samhällets utveckling och som skapar en grund för tillväxt och affärer, satsar vi alltmer på sponsring av föreningsliv.

Vi har ett stort samhällsengagemang, framförallt inom Ekerö Kommun. För oss på Nordblick är det viktigt att på olika sätt tillsammans bidra för en hållbar samhällsutveckling och därför har vi valt att stötta organisationer som främjar en ljus framtid, framför allt för våra barn och unga. Sedan 2021 sponsrar och stöttar vi bl.a.:

Mälarö Hockey • Blackerberg Basket • Stiftelsen Aktiv Skola • Ekerö Sailing Team • UNICEF För alla barn • Trafikkalendern • Flexbert

Förutom sponsring har vi även flertalet medarbetare som är tränare och ledare i barn- och ungdomslag.

Ett hållbart inifrånperspektiv

Vi är säkra på att hållbarhet kommer inifrån. För att lyckas driva ett företag med en tydligt grön inriktning krävs ett starkt engagemang från insidan – ett personligt intresse för hållbarhet även i det privata livet.

EN VILJA ATT PÅVERKA

Som två vetgiriga personer söker vi hela tiden efter djupare kunskap och nya insikter, och med en ökad förståelse för hur vi kan tänka och agera mer hållbart kommer en stark vilja att dela vår kunskap med andra. Faktum är att vi ser denna vilja mer som en skyldighet. Vi är skyldiga vår planet att dela med oss av våra insikter, och eftersom all förändring börjar på individnivå tar vi alla tillfällen i akt att prata med människor i vår omgivning. Däremot har vi båda insett att vi har allra störst möjlighet att påverka framtiden genom Nordblick. Därför tar vi med oss all vår kunskap, och applicerar den i verksamheten.

HÅLLBARA SEDAN START

Hållbarhet handlar inte bara om klimat och miljö. För oss, likt många andra som jonglerar både jobb, barn, familj och vardagsaktiviteter, har ordet en större betydelse och innefattar allt från social hållbarhet och smarta lösningar som underlättar vardagen till säkerhet och välbefinnande. Vi har, ända sedan vi tog det allra första spadtaget till vårt första radhusprojekt, alltid haft hållbara lösningar i åtanke. Inte för att vi måste, utan för att det är en del av oss Nordblickare. När våra kunder väljer att investera i Nordblick, investerar de också i vårt personliga engagemang för en bättre planet.



2022070134829



Erfarenhet & engagemang

Sedan 2012 har vi på Nordblick genomfört flertalet fastighetsprojekt inom både bostad, industri samt kontors och verksamhetslokaler.

Nordblick har utvecklat över 400 industrilokaler och utvecklat och sålt flertalet bostadsprojekt som har omfattat radhus, parhus samt flerbostadshus. På förvaltningssidan har vi i dagsläget 4 st fastigheter i portföljen med en total förvaltningsyta om 3 500 kvm fördelat över 25 butiks och kontorslokaler.

Projektportföljen

Nordblicks projektverksamhet startade med förvärv av industrimark, utveckling och försäljning av industrilokaler i Storstockholmsområdet. Vi har utvecklat över 400 industrilokaler och länge varit marknadsledande med att leverera lokaler för företagare med bostadsrätt som upplåtelseform under vårt varumärke Nordblick Work. Vidare har vi utvecklat bostäder under varumärket Nordblick Homes som genom åren har omfattat allt från radhus/parhus till flerbostadshus.

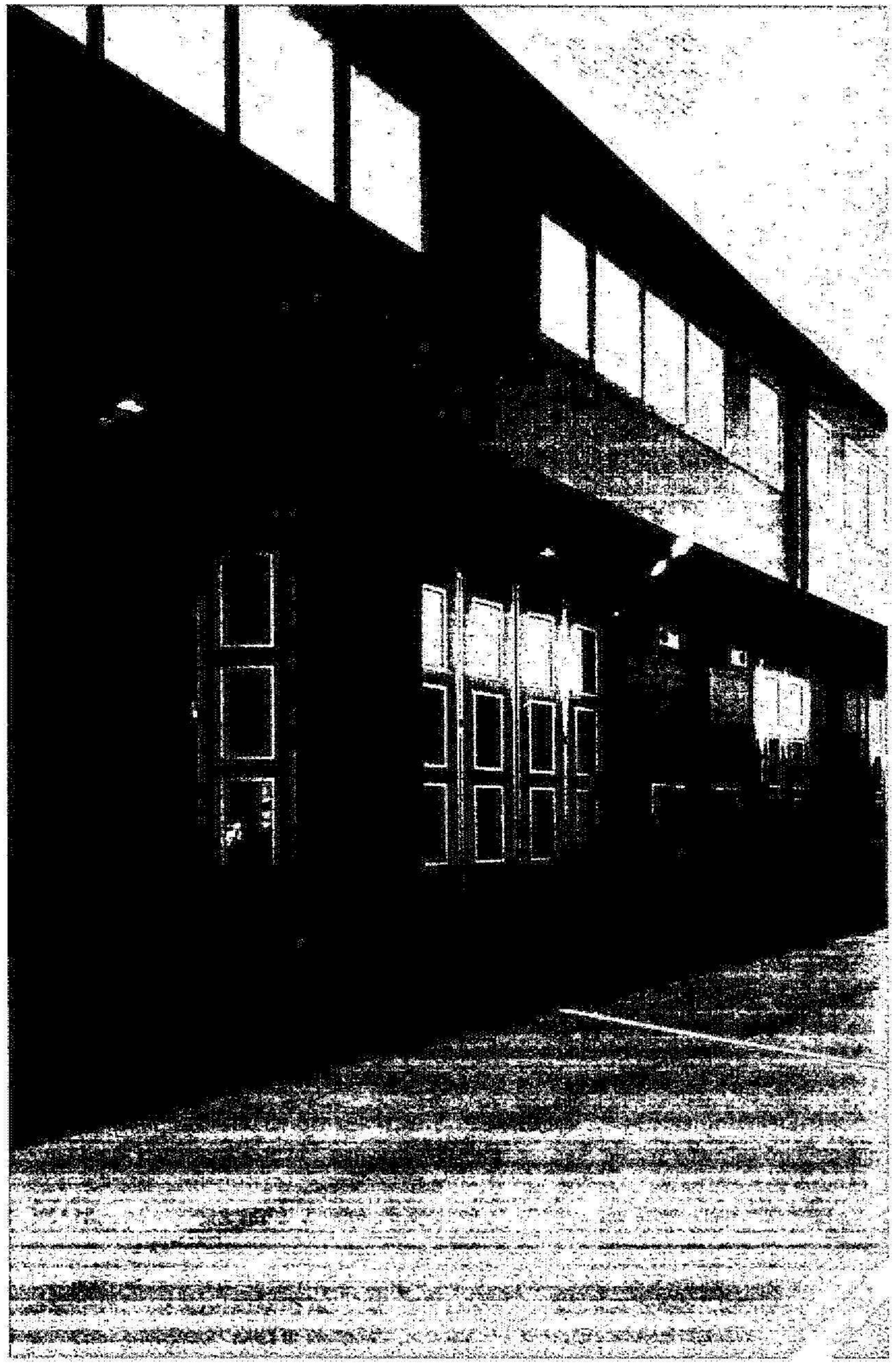
Projektportföljen perioden 2021-01-01 - 2021-12-31

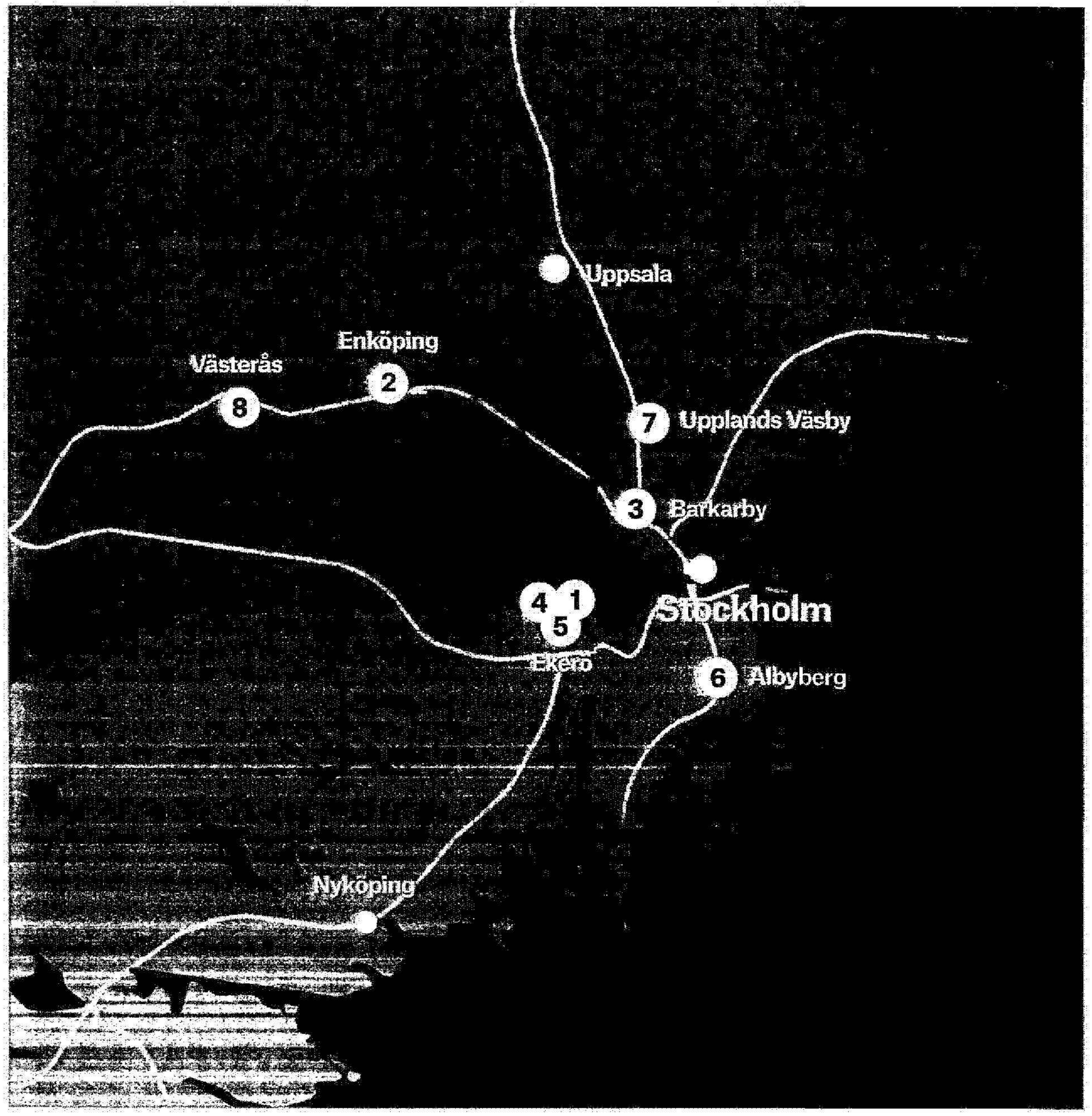
Projekt	Typ av projekt	Antal bostäder/lokaler	BOA/LOA	Status
Albyberg Work	Industri	51	9 944 kvm	Pågående
Norrsätra Work	Industri	56	11 381 kvm	Pågående
Ateljén 2	Industri	-	- kvm	Pågående
Körsbärsängen	Bostad	20	2460 kvm	Pågående
Mörby	Bostad	16	1 360 kvm	Detaljplan
Terassen Barkarby	Bostad	66	5 443 kvm	Detaljplan
Sjöstadsorangeriet	Bostad	33	2 176 kvm	Avslutat
Sjöstadsfabriken	kontor	12	1 346 kvm	Avslutat
Totalt		**254 st**	**34 110 kvm**	

Pågående projekt
4 st

Avslutade projekt
2 st

Planerade projekt
2 st





BOSTÄDER

AVSLUTADE

1. **Sjöstadsorangeriet**, Ekerö.

PÅGÅENDE

2. **Körsbärsängen,** Enköping.

PLANERADE

3. **Terassen Barkarby,** Järfälla.
4. **Mörby Ängar**, Ekerö.

KONTOR/BUTIKER

AVSLUTADE

5. **Sjöstadsfabriken,** Ekerö.

INDUSTRI

PÅGÅENDE

6. **Albyberg Work,** Haninge.
7. **Norrsätra Work,** Upplands Väsby.
8. **Ateljén 2,** Västerås.

Förvaltnings-portföljen

Nordblick förvaltar genom varumärket Nordblick Rentals, fastigheter med fokus på kontor samt verksamhetslokaler inom Storstockholmsregionen. Den totala ytan utgör i dagsläget ca 3 500 kvm fördelat över ca 24 kontor och verksamhetslokaler i 4 fastigheter. I Jungfrusunds Sjöstad på Ekerö har vi huvuddelen i vår förvaltningsportfölj: Sjöstadsfabriken med ca 1 350 kvm kontor- och verksamhetslokaler, Sjöstadskajen med ca 1 100 kvm kontorsytor samt restauranglokal och Sjöstadsorangeriet med ca 380 kvm butikslokaler i bottenplan. Nordblick ansvarar för uthyrning samt förvaltningen av dessa lokaler.

Fastighet	Typ av projekt	Antal lokaler	Uthyrningsbar yta
Sjöstadskajen, Ekero	Kontor/Restaurang	8	1 315 kvm
Sjöstadsfabriken, Ekero	Kontor & Butik	12	1 346 kvm
Bällsta Park, Vallentuna	Industri	1	430 kvm
Sjöstadsorangeriet lokaler, Ekero	Kontor/Restaurang	3	379 kvm
Totalt		**24**	**3 470 kvm**

Förvaltade fastigheter
4 st

Antal lokaler
24 st

Förvaltad yta
3 470 kvm



AVSLUTADE PROJEKT

Sjöstadsorangeriet

I Jungfrusund på Ekerö har vi genom Nordblick Homes uppfört en oas som verkar i symbios med sin omgivning. Att bo här är att leva i samtidsarkitekturens allra främsta gestaltning. Ett hus som är helt byggt i trä och med unika lösningar och detaljer som utmanar bilden av ett modernt bostadsrättshus. Interiört står de klassiska och tidlösa materialen i fokus, med stora spröjsade fönster för ett fantastiskt ljusinsläpp.

Huset är byggt så att merparten av fönsterpartierna vetter mot sjöutsikten och Mälarens glittrande vatten. Dessa spröjsade glaspartier skapar en fin kontrast till grönskan i området och husets fasad i trä. En fasad av trä blir inte bara vackrare med åren utan är även underhållsfri och hållbar.

Projektet består av 33 bostadsrätter och omfattar en bostadsyta om ca 2 200 kvm. Alla lägenheter är sålda och inflyttade och projektet slutfördes under Q2 2021.

Förutom bostäder innehåller projektet även kommersiella lokaler (se nästa sida).

Typ av projekt	Antal bostäder	Utvecklad yta
Bostäder	**33 st**	**2 176 kvm**



AVSLUTADE PROJEKT

Sjöstadsorangeriet Lokaler

På bästa läge på markplan i Sjöstadsorangeriet har vi skapat service- och handelslokaler. Hyresgäster som valt att etablera sig här är mäklarföretaget Mohv som ser mycket positivt på Ekerös fortsatta tillväxt och vill förstärka sin lokala närvaro. Sjönära Livs som med sitt breda utbud och postombud ger de boende i området och förbiresande en service på högsta nivå. Slutligen levererar sushikedjan MGL Sushi sushi från sin nyetablerade verksamhet i Sjöstadsorangeriet. MGL Sushi har flertalet restauranger runt om i Stockholm och tillagar sushi och rätter från det Japanska köket med mycket hög kvalitet.

Samtliga lokaler är uthyrd/sålda och tillträdde skedde Q1 2021.

Typ av projekt	Antal lokaler	Utvecklad yta
Butikslokaler	**4 st**	**379 kvm**



AVSLUTADE PROJEKT

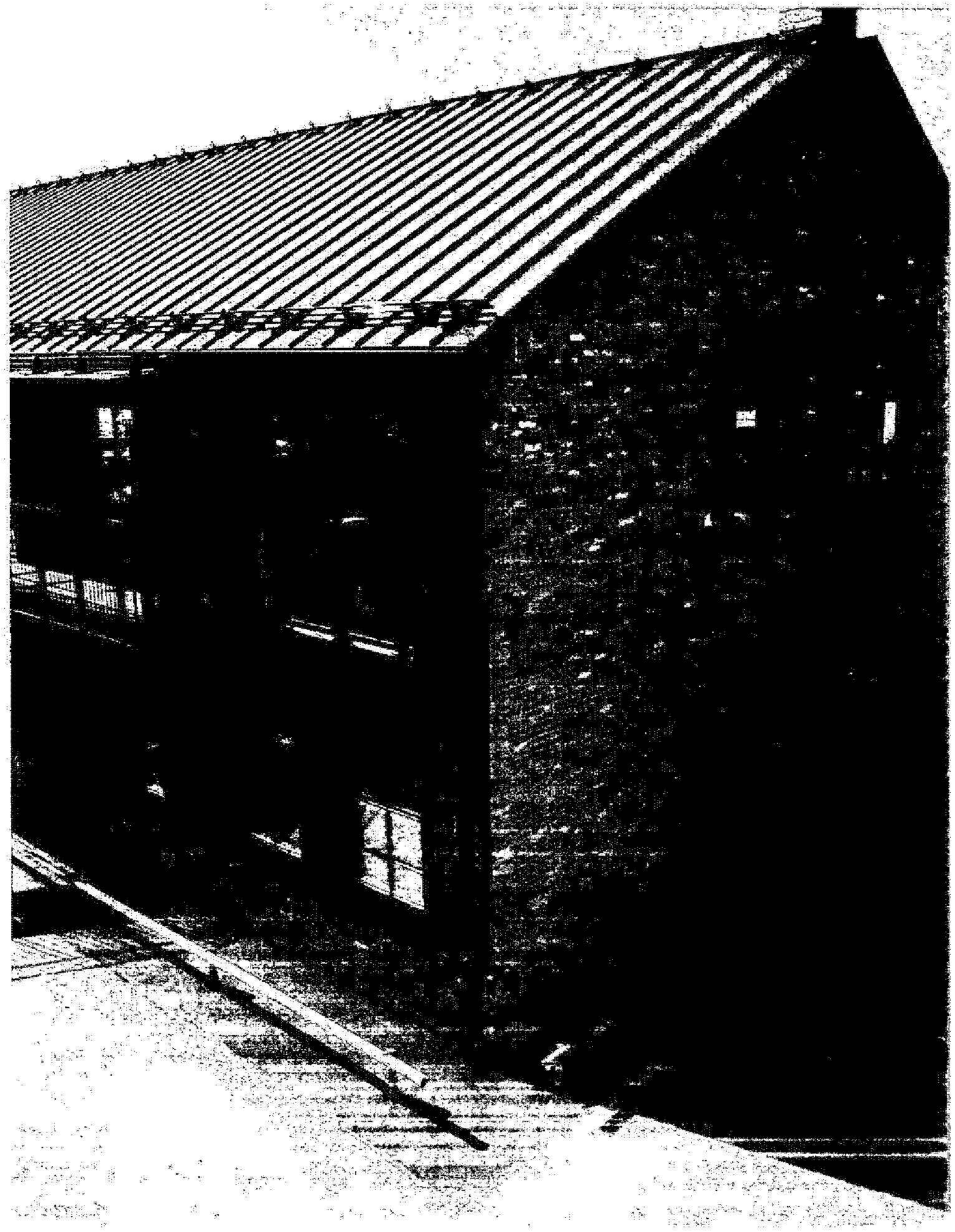
Sjöstadsfabriken

Sjöstadsfabriken är en kontor- och verksamhetsbyggnad ritad av Nordblicks arkitekter. Byggnadens fasad är konstruerad av återvunnet dansk rödtegel kombinerat med grön matt träpanel som ger ett vackert och tidlöst intryck. Sjöstadsfabriken har en total yta på ca 1 350 kvm fördelad på 12 enskilda kontor, butiks- och verksamhetslokaler. Alla lokaler ha en generös takhöjd och rikligt med ljusinsläpp med stora fönsterpartier. Även i denna fastighet har mycket energi och kärlek har lagts på detaljerna.

Fastigheten är etablerad vid Ekerös nya södra entré nära natur och vatten. Hit är det smidigt att ta sig oavsett vart man kommer ifrån. Utanför blir det ett mysigt storg där Tegnérs Bageri kommer ha sin uteservering på sommaren med vy över Sjöstadskajensbåtklubb, där det även finns möjlighet för hyresgäster samt boende i området att hyra båtplats.

Samtliga lokaler är uthyrda och tillträde skedde under Q2 2021.
Byggtid: jan 2020 – april 2021

Typ av projekt	Antal lokaler	Utvecklad yta
Kontor & Butik	12 st	1 346 kvm



2022070134836

PÅGÅENDE PROJEKT

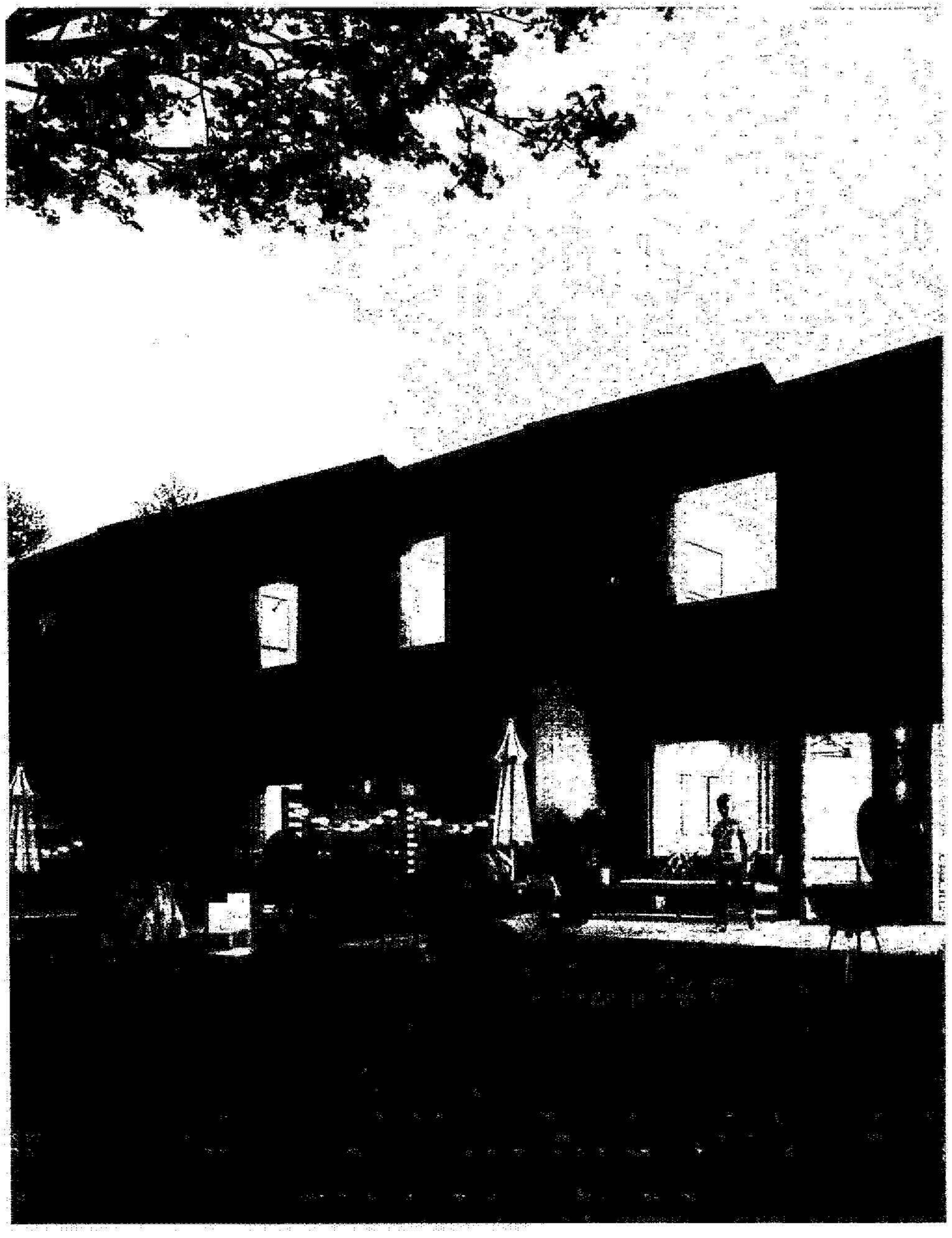
Körsbärsängen

Körsbärsängen är ett modernt arkitektritat boende med smakfull design. Bostadsrättsföreningen utgörs av 20 exklusiva familjeradhus med bra solläge och mysiga omgivningar. Stora fönster, balkongdörr ut mot altan och trädgård samt fransk balkong ger generöst ljusinsläpp och bjuder in grönska i vardagen. Samtliga bostäder har en boarea om ca 123 kvm, fördelat över 5 rum och kök i två plan.
Körsbärsängen är boendet för den som vill bo med naturen runt knuten men ändå nära stadens rika utbud med all tänkbar service.

Projektets totala bostadsyta kommer omfatta 2 460 kvm.

Samtliga bostadsrätter är sålda och tillträde påbörjas Q1 2022.

Typ av projekt	Antal bostäder	Utvecklad yta
Bostäder	**20 st**	**2 460 kvm**



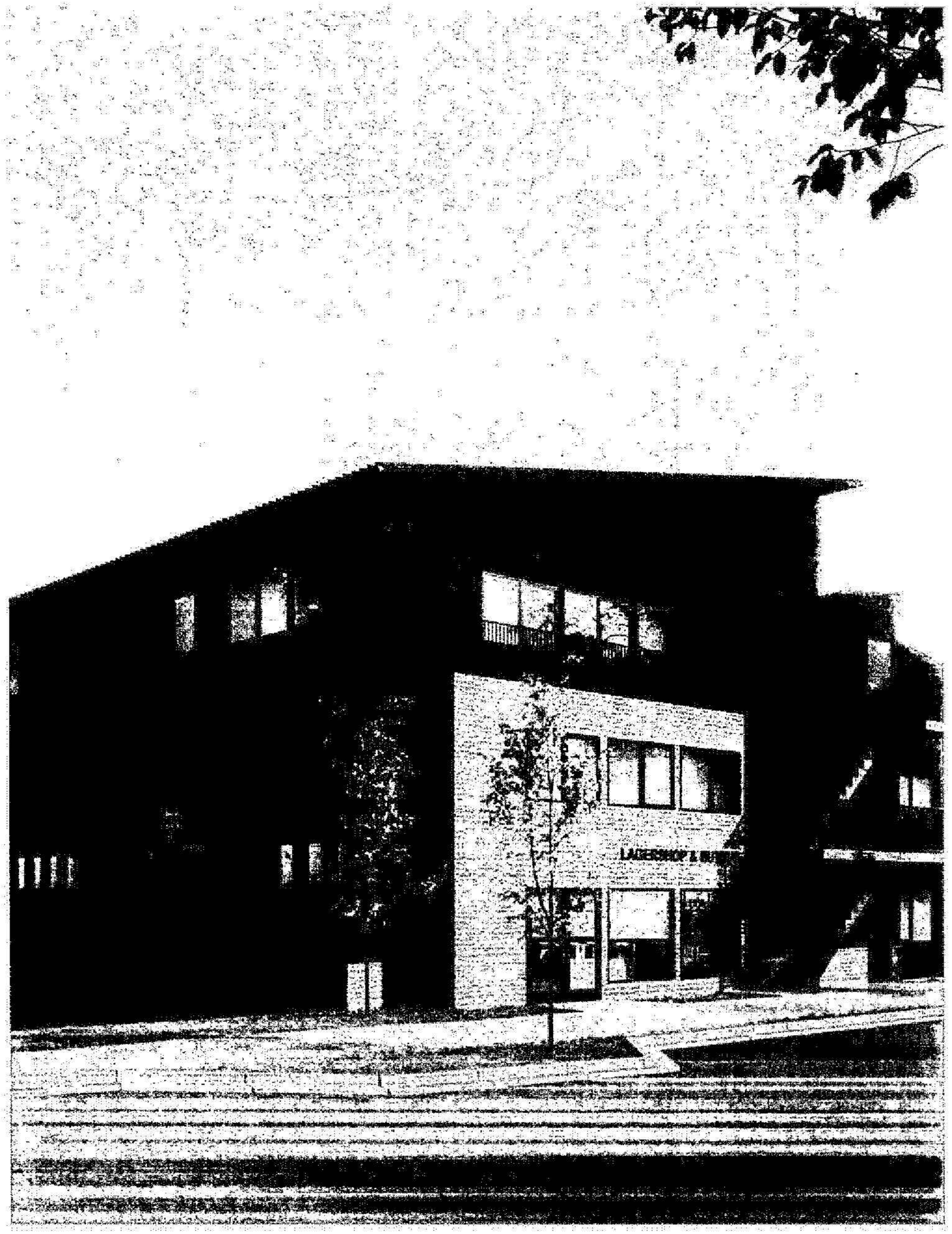
PÅGÅENDE PROJEKT

Norrsätra Work

Undrer 2021 säljstartades projektet Norrsätra Work med 56 st nybyggda brf-lokaler i Sollentuna. Lokalerna kommer uppföras i storleken 180 – 285 kvm och är i två plan. I varje lokal ingå ett entresolplan samt en utezon.

Projektet har en attraktiv placering på Frestavägen med nära till allt. Det är ca 5 km till Sollentuna Centrum och ca 20 km till Stockholm. Nära intill finns även trafikplats Häggvik där förbifart Stockholm kommer att ansluta.

Projektet har ett preliminärt tillträde under Q2 2022 (etapp 1) och Q4 2022 (etapp 2).



Typ av projekt	Antal lokaler	Utvecklad yta
Industri	56 st	11 381 kvm

2022070134838

PÅGÅENDE PROJEKT

Albyberg Work

Under 2021 säljstartade Nordblick även försäljningen av brf-lokaler i Albyberg Work, Österhaninge. Projektet består av 51 st nybyggda lokaler i storleken 180 – 240 m². Lokalerna är i två plan och till varje lokal ingår även ett entresolplan samt utezon. Fastigheten ligger på Albybergsringen nära Haninge centrum samt ca 20 km till Stockholm.

Projektet har preliminärt tillträde under Q1 2023.

Typ av projekt	Antal lokaler	Utvecklad yta
Industri	51 st	9 944 kvm

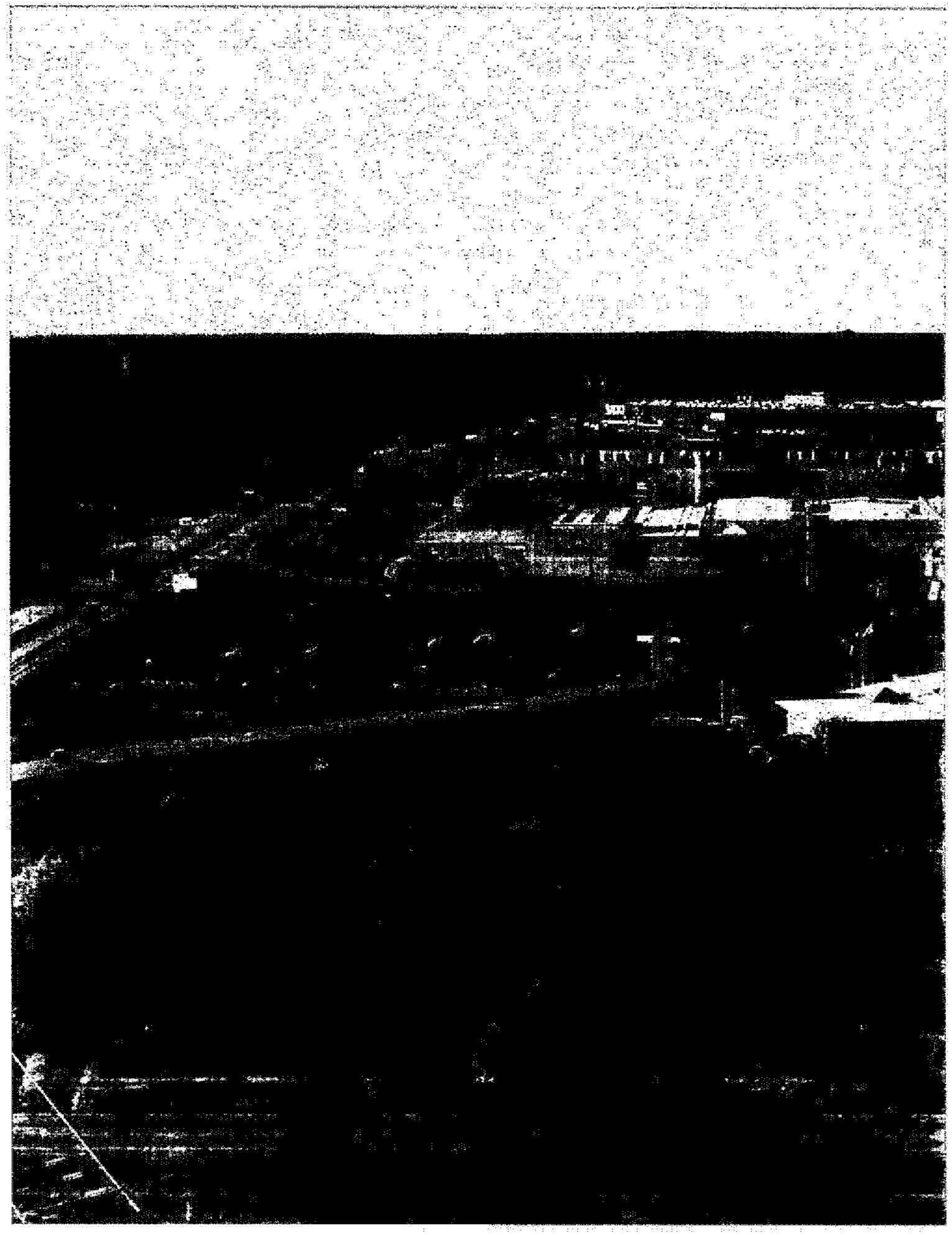


2022070134839

PÅGÅENDE PROJEKT

Ateljén Västerås

På ett strategiskt läge nära Västerås Centrum och med påfart till både E18/56 och riksväg 66 har Nordblick förvärvat en fastighet för ytterligare utveckling.



2022070134840

PLANERADE PROJEKT

Terrassen Barkaby

I ett mycket trevligt och lugnt område i expansiva Barkarby, Järfälla i Stockholms län har vi förvärvat en fastighet som ligger under detaljplanarbete. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 2022. I närheten finns flertalet servicebutiker, restauranger, hotell och grönområden.

Nordblick planerar att uppföra vackra och tidlösa flerfamiljshus om 5 huskroppar med en total bostadsyta om ca 5 450 kvm, fördelat på 66 lägenheter om 1 – 4 rok.



Typ av projekt	Antal bostäder	Utvecklad yta
Bostäder	**66 st**	**5 443 kvm**

PLANERADE PROJEKT

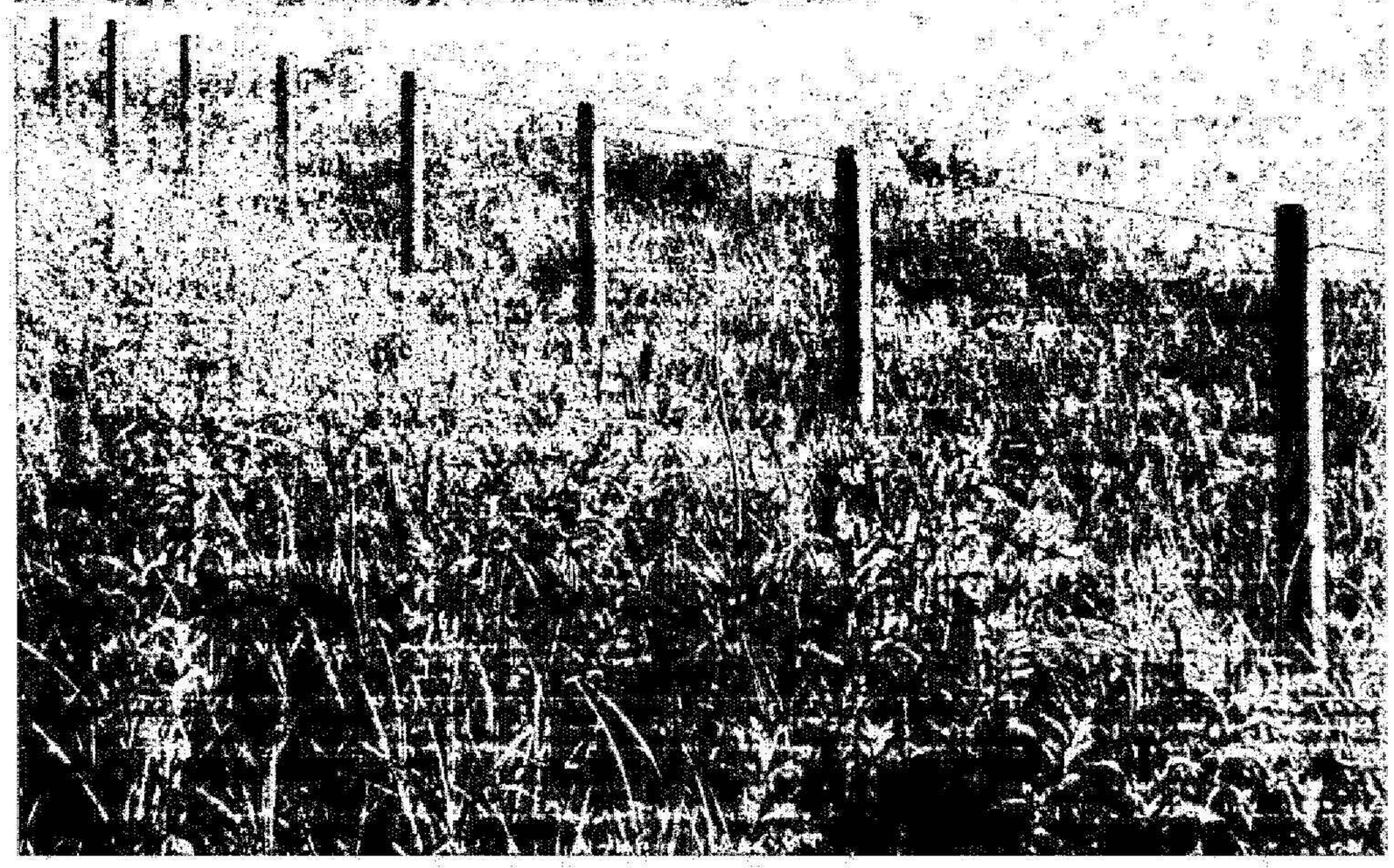
Mörby Ängar

På ett natur- och sjönära läge på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län har Nordblick tillsammans med Järntorget AB ett planområde som utgörs av fastigheterna Mörby 1:65 och Mörby 1:62. Det föreslagna området omfattar ca 5 ha.

Planläggningen syftar till att pröva möjligheten för uppförande av bostäder. Bostäderna kommer att ha tillgång till naturmark och brygga med båtplatser.

Detaljplanen förväntas vinna laga kraft 2023.





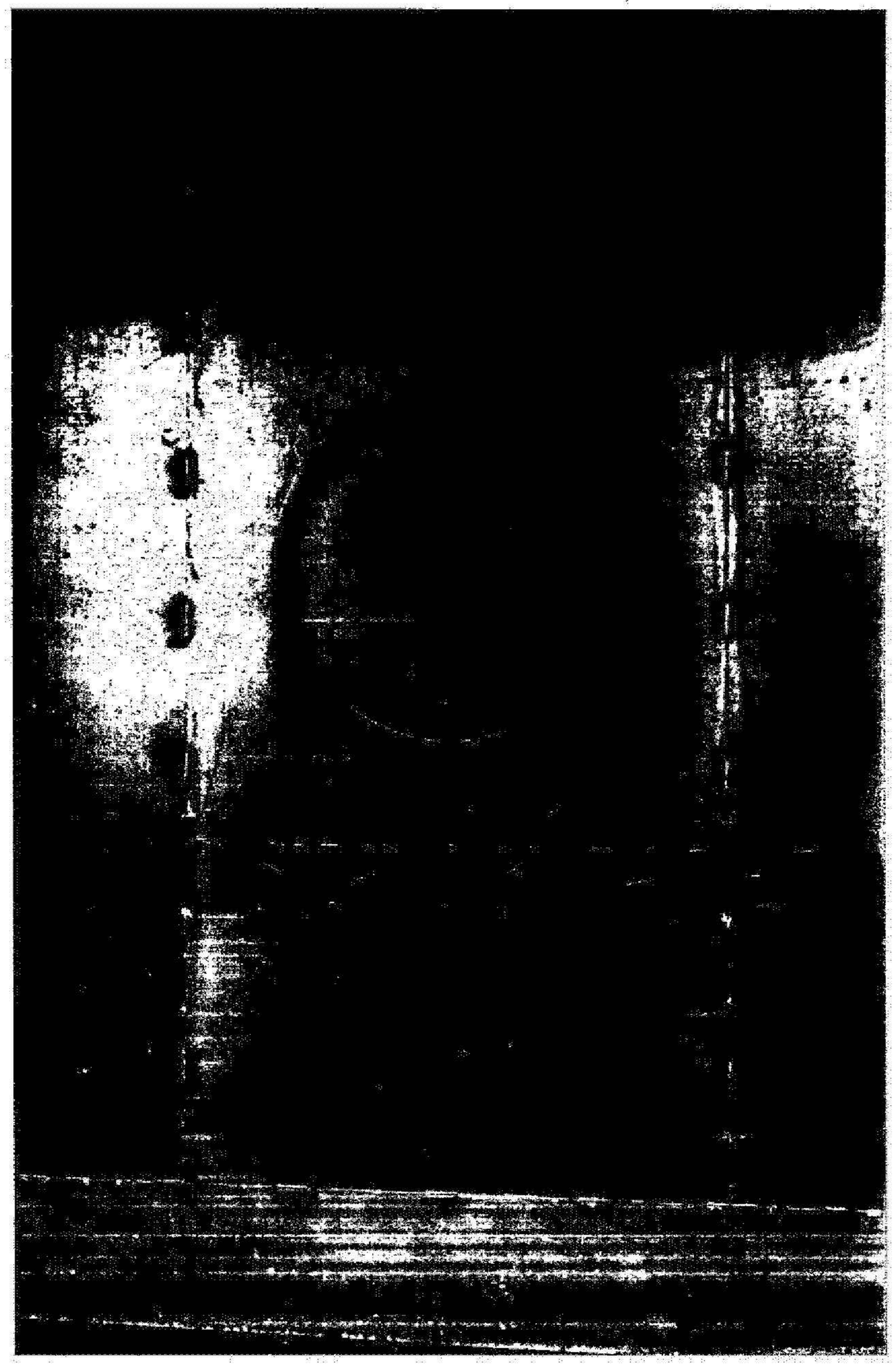
Typ av projekt	Antal bostäder	Utvecklad yta
Bostäder	**16 st**	**1 360 kvm**

2022070134842

Organisationen

Man brukar säga att företag behöver en organisation med tydlig ansvarsfördelning, starkt ledarskap och engagerade medarbetare som brinner för sitt jobb samt en stark företagskultur. När ett bolag växer är detta en utmaning och framförallt när man behöver utveckla mer struktur riskerar man att tappa bort känslan och hjärtat i företaget. För oss är hjärtat och kulturen i Nordblick en viktig framgångsfaktor som vi värnar om. Vi har en väldigt engagerad ledning, medarbetare som alltid ger allt och som alltid ser lösningar på problem. Självklart är våra medarbetare kompetenta inom sitt område men det som verkligen får bolaget att lyfta är vår vilja, vår uthållighet och den stämning som finns på bolaget. Vi ger aldrig upp och vi har väldigt kul tillsammans. För er som varit på vårt kontor på Ekerö vet vad vi menar och för er som inte varit där så är ni hjärtligt välkomna.

Vår kompetens sträcker sig genom hela processen för ett projekt. Från projektidé till dess att våra kunder flyttar in i sina hem eller får tillträde till sitt kontor eller verksamhetslokal. Vi har olika bakgrund med bred kompetens inom affärsutveckling, projektledning, bygg, försäljning, marknadsföring ekonomi och finans, arkitektur och konstruktion samt organisation och ledarskap. Under 2021 har vi stärkt upp vår kompetens inom finans ytterligare och vi arbetar med ytterligare förstärkning med en affärsområdeschef inom bostad samt en projektledare för våra industriprojekt. Vad vi söker? Vi söker en Nordblickare!



2022070134843

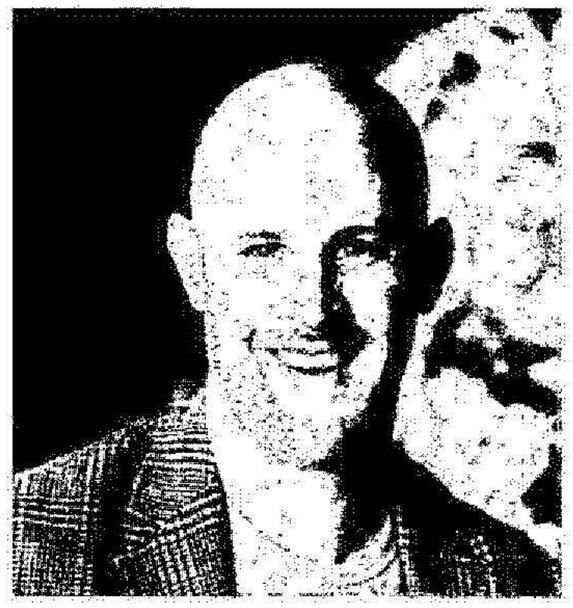
Organisationen



Andreas Ågren
VD och grundare



Mattias Mild
Operativ chef



Johan Styf Gunneflo
Affärsutvecklare och grundare



Maria S. Borowiec
Försäljningschef



Aleksander Landqvist
Affärsutvecklare / Intag mark



Malin Hammar
Chefsarkitekt



Matilda Wiman
Kund- och eftermarknadsansvarig



Bengt Domander
Produktionsansvarig



Emil Andersson
Produktionsledare



Vytautas Milasius
Platsansvarig produktion

2022070134844

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncern

Nordblick Group erbjuder innovativa fastighetslösningar genom Nordblick Work, Nordblick Rentals och Nordblick Homes. Vi skapar rum som möter våra kunders behov, uppfyller deras längtan och ger plats för deras drömmar.

Nordblick Work utvecklar industrifastigheter och säljer moderna, anpassningsbara verksamhetslokaler i bostadsrättsform för små och medelstora företag. Lokalerna är anpassade för industri, handel och hantverk och är flexibla i både storlek och utförande. Kunderna sparar inte bara pengar utan gör lokalen till en investering.

Nordblick Rentals bygger och förvaltar byggnader vi själva är stolta över. Vår portfölj består av imponerande byggnader på speciella platser och vår passion är att skapa områden som erbjuder fantastiska kontor och bra service. Vi anstränger oss alltid för att våra kunder ska få en så bekväm, stimulerande och problemfri vardag som möjligt. Nordblick Rentals skapar kontor att längta hem till.

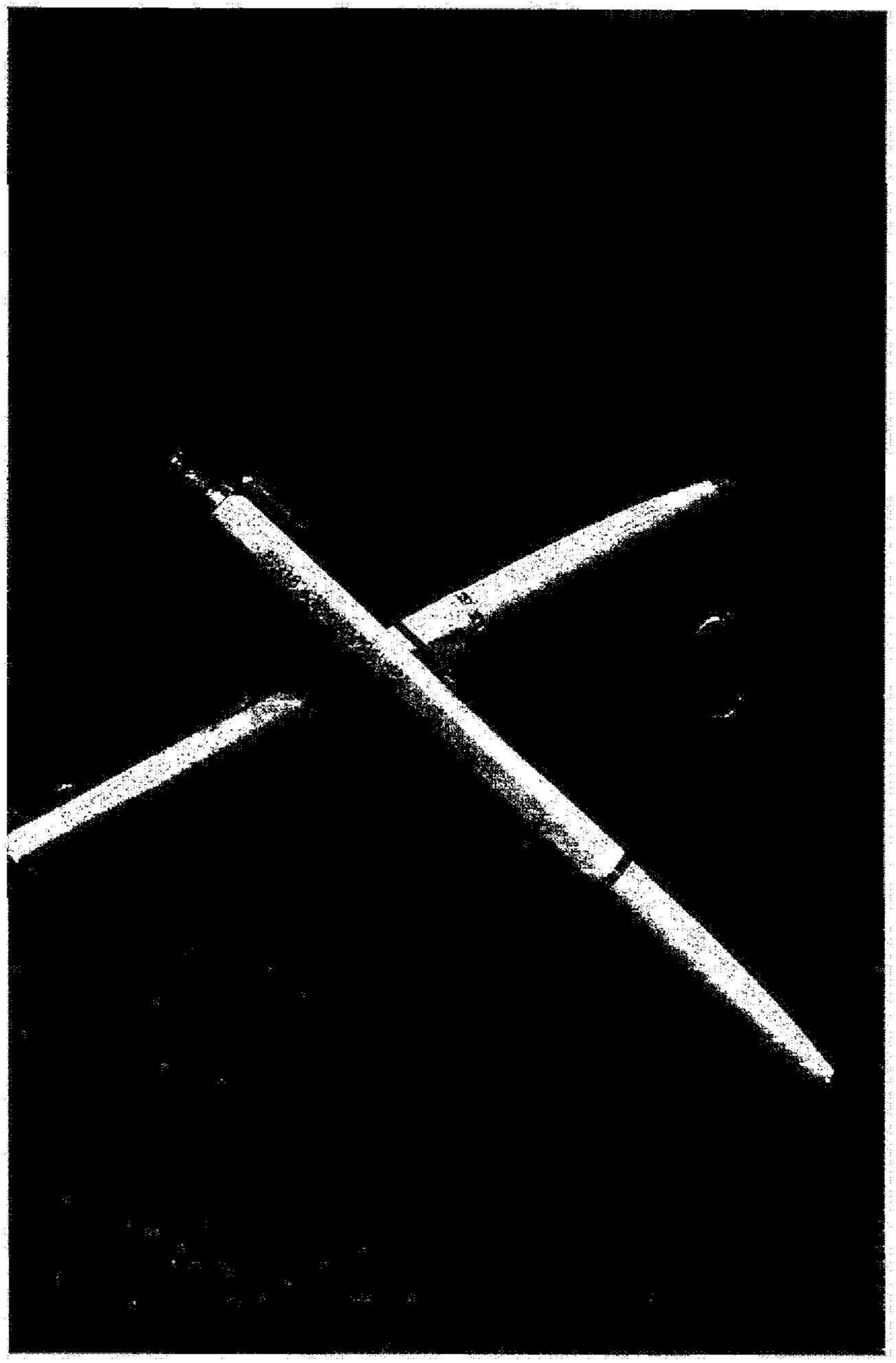
Nordblick Homes erbjuder bostäder i Storstockholm, Uppsala och Mälardalen. Vi har en rad framgångsrika projekt med lägenheter, radhus och parhus. Vi bygger i egen regi och är involverade från planering till inflyttning. För varje nytt projekt vi tar oss an engagerar vi oss i att hitta smarta lösningar, dynamiska ytor och vackra detaljer, delarna som gör boendet till ett hem.

Moderföretag

Företaget registrerades år 2012 men började bedriva verksamhet först 2015.

Bolaget bedriver konsultverksamhet avseende företagsorganisation och administration samt äger och förvaltar fast och lös egendom, aktier och värdepapper främst i dotterbolag.

Styrelsens säte: Uppsala



9 40

Utveckling

av företagets verksamhet, resultat och ställning.

Koncern

Belopp SEK	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	51 985 137	49 454 201	69 746 427	98 324 430	96 906 253
Vinstmarginal %	109	31	80	73	37
Balansomslutning	303 811 360	246 058 368	280 108 474	210 981 635	196 867 668
Kassalikviditet %	312	304	195	207	114
Soliditet %	61	54	51	57	34
Justerad EBITDA	59 790 859	16 582 602	51 897 892	66 807 291	32 930 999
Nettoskuld / Justerad EBITDA	0,9	3	0,3	0,1	-0,05
DSCR	11,6	3	-	-	-

Definitioner: se not 26

Moderföretag

Belopp SEK	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	2 753 993	3 250 514	3 914 374	5 060 944	3 622 580
Vinstmarginal %	350	622	832	915	592
Balansomslutning	134 521 556	132 555 178	121 554 503	94 498 560	50 952 490
Kassalikviditet %	2 474	25 814	165 000	8 761	9 396
Soliditet %	96	100	99	99	99

Definitioner: se not 27

Eget Kapital

Koncernen

Belopp SEK	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Majoritetens andel	Minoritetens andel
Ingående balans 2021-01-01	500 000	131 974 182	129 711 914	2 262 268
Årets resultat		53 403 080	20 742 880	32 660 200
Balanserat resultat inkl. årets resultat	**500 000**	**185 377 262**	**150 454 794**	**34 922 468**
Transaktioner med ägare				
Aktiekapital nystartade bolag		25 000		25 000
Förvärv av minoritetens aktier		3 124 724	3 165 932	-41 208
Utdelning till aktieägare		-3 000 000	-3 000 000	
Summa		149 724	165 932	-16 208
Eget kapital 2021-12-31	**500 000**	**185 526 986**	**150 620 726**	**34 906 260**

Av balanserat resultat avser 987 504 kr fond för utvecklingsutgifter. (Fg. år 1 147 379)

Moderföretag

Belopp SEK	Aktiekapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	500 000	131 553 502
Utdelning		-3 000 000
Årets resultat		13 559 311
Vid årets slut	**500 000**	**129 208 121**

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 129 208 121 kronor, disponeras enligt följande:

Belopp SEK	Fritt eget kapital
Balanseras i ny räkning	129 208 121
Summa	**129 208 121**

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

Resultaträkning

Koncernen

Belopp i SEK	Not	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-01-2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	51 985 137	49 454 201
Aktiverat arbete för egen räkning		87 000	240 000
Övriga rörelseintäkter	4	213 815	140 708
		52 285 952	**49 834 909**
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-51 774 198	-41 426 959
Övriga externa kostnader	5	-7 895 373	-14 641 055
Personalkostnader	6	-8 783 808	-8 523 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 832 293	-970 418
Rörelseresultat		**-18 999 720**	**-15 726 586**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	75 972 101	31 284 770
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	60	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 519 496	-4 184 442
Resultat efter finansiella poster		**53 452 945**	**11 373 742**
Resultat före skatt		**53 452 945**	**11 373 742**
Skatt på årets resultat		-49 865	-57 496
Årets resultat		**53 403 080**	**11 316 246**
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		20 742 880	11 171 192
Innehav utan bestämmande inflytande		32 660 200	145 054

2022070134848

Balansräkning

Koncernen

Belopp i SEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	11	987 504	1 147 379
		987 504	1 147 379
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	133 445 359	82 123 618
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 682 313	2 036 191
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	-	17 167 067
		135 127 672	101 326 876
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	10 070 000	6 780 000
Uppskjuten skattefordran		20 102	6 872
Andra långfristiga fordringar	17	65 411 685	23 317 970
		75 501 787	30 104 842
Summa anläggningstillgångar		**211 616 963**	**132 579 097**

Belopp i SEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR (forts)			
Omsättningstillgångar			
Varulager m m	18		
Varulager		380 000	630 000
		380 000	630 000
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		624 328	489 264
Skattefordringar		-	121 613
Övriga fordringar		44 292 058	77 864 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	8 969 541	5 025 342
		53 885 927	83 500 448
Kassa och bank		37 931 271	29 348 823
Summa omsättningstillgångar		**92 197 198**	**113 479 271**
SUMMA TILLGÅNGAR		**303 814 161**	**246 058 368**

Balansräkning Forts.

Koncernen

Belopp i SEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPTIAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		150 620 726	129 711 914
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		151 120 726	130 211 914
Innehav utan bestämmande inflytande		34 906 260	2 262 268
Summa eget kapital		**186 026 986**	**132 474 182**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	88 199 760	76 457 379
Övriga långfristiga skulder		186 152	16 008
		88 385 912	76 473 387
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	3 211 360	2 173 768
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		-	1 400 000
Leverantörsskulder		10 546 011	11 533 424
Skulder till intresseföretag		-	13 086 536
Skatteskulder		361 406	-
Övriga kortfristiga skulder		7 423 733	3 993 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	7 858 753	4 923 747
		29 401 263	37 110 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**303 814 161**	**246 058 368**

2022070134850

Kassaflödesanalys

Koncernen

Belopp i SEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		53 452 945	11 373 742
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 745 293	702 280
		56 198 238	12 076 022
Betald inkomstskatt		419 924	118 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**56 618 162**	**12 194 833**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		250 000	130 000
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		29 492 908	84 626 598
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-8 070 942	-66 473 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**78 290 128**	**30 478 412**
Investeringsverksamheten			
Avyttring av dotterföretag		-	67 541
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-87 000	-240 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-180 632	-1 608 037
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-36 193 081	-31 372 326
Förvärv av finansiella tillgångar		-45 383 715	-23 237 842
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-81 844 428**	**-56 390 664**

Belopp i SEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		14 203 592	41 925 334
Amortering av låneskulder		-2 177 567	-
Affär minoritetsägare		3 110 723	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-3 000 000	-2 387 516
Utbetald utdelning till andelar utan bestämmande inflytande		-	-18 406 860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**12 136 748**	**21 130 958**
Årets kassaflöde		**8 582 448**	**-4 781 294**
Likvida medel vid årets början		**29 348 823**	**34 130 117**
Likvida medel vid årets slut		**37 931 271**	**29 348 823**

Resultaträkning

Moderföretag

Belopp i SEK	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	2 753 993	3 250 514
		2 753 993	**3 250 514**
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-22 491	-72 927
Övriga externa kostnader	5	-803 469	-1 557 417
Personalkostnader	6	-1 974 192	-1 685 064
Rörelseresultat		**-46 159**	**-64 894**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	7 610 723	18 146 441
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 090 149	2 147 967
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-94	-202
Resultat efter finansiella poster		**9 654 619**	**20 229 312**
Koncernbidrag		-9 000 000	-6 670 000
Resultat före skatt		**654 619**	**13 559 312**
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		**654 619**	**13 559 312**

2022070134852

Balansräkning

Moderföretag

Belopp i SEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	3 054 864	3 054 864
		3 054 864	3 054 864
Summa anläggningstillgångar		**3 054 864**	**3 054 864**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		109 177 495	121 079 359
Aktuell skattefordran		46 995	108 130
Övriga fordringar		9 781 764	1 096 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	199 532	291 830
		119 205 786	122 575 416
Kassa och bank		12 310 702	6 924 898
Summa omsättningstillgångar		**131 516 488**	**129 500 314**
SUMMA TILLGÅNGAR		**134 571 352**	**132 555 178**

Belopp i SEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPTIAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
		500 000	500 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		128 553 502	117 994 191
Årets resultat		654 619	13 559 311
		129 208 121	131 553 502
Summa eget kapital		**129 708 121**	**132 053 502**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		118 542	26 054
Skulder till koncernföretag		3 839 792	-
Övriga kortfristiga skulder		709 897	295 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	195 000	180 000
		4 863 231	501 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**134 571 352**	**132 555 178**

2022070134853

Kassaflödesanalys

Moderföretag

Belopp i SEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		9 654 619	20 229 311
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-	-146 441
		9 654 619	20 082 870
Betald skatt		61 135	-40 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**9 715 754**	**20 042 442**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		3 308 495	-27 978 337
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		4 361 556	-171 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**17 385 805**	**-8 107 012**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-9 000 000	-520 000
Förvärv av dotterföretag		-	-25 000
Avyttring av dotterföretag		-	7 658 991
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-9 000 000**	**7 113 991**

Belopp i SEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-	-6 670 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-3 000 000	-2 387 516
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 000 000**	**-9 057 516**
Årets kassaflöde		**5 385 805**	**-10 050 537**
Likvida medel vid årets början		**6 924 897**	**16 975 435**
Likvida medel vid årets slut		**12 310 702**	**6 924 898**

Noter

Not 1 - Redovisningsprinciper

- Koncernens redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
- Moderföretagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
- Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Immateriella tillgångar
Utgifter för forskning och utveckling
Vid redovisning av utgifter för utveckling tillämpas aktiveringsmodellen. Det innebär att utgifter som uppkommit under utvecklingsfasen redovisas som tillgång när samtliga nedanstående förutsättningar är uppfyllda:
- Det är tekniskt möjligt att färdigställa den immateriella anläggningstillgången så att den kan användas eller säljas.
- Avsikten är att färdigställa den immateriella anläggningstillgången och att använda eller sälja den.
- Förutsättningar finns för att använda eller sälja den immateriella anläggningstillgången.
- Det är sannolikt att den immateriella anläggningstillgången kommer att generera framtida ekonomiska fördelar.
- Det finns erforderliga och adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och för att använda eller sälja den immateriella anläggningstillgången.
- De utgifter som är hänförliga till den immateriella anläggningstillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Metoden innebär att de aktiverade immateriella anläggningstillgångarna skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod.
En omföring från fritt eget kapital till fond för utvecklingsutgifter inom bundet eget kapital görs för motsvarande belopp som har aktiverats under räkenskapsåret.
Återföring från fonden till fritt eget kapital sker med motsvarande belopp som redovisade avskrivningar/nedskrivningar.

Avskrivningar
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:	Koncern (år)	Moderföretag (år)
Internt upparbetade immateriella tillgångar		
Balanserade utgifter för utveckling och liknande arbeten	5	

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Avskrivningar
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:	Koncern (år)	Moderföretag (år)
Byggnader (komponentindelning)	10 - 100	
Inventarier, verktyg och installationer	5	

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och fasad	100 år
Stomkompletteringar, innerväggar m.m.	50 år
Installationer, värme, el, VVS, ventilation m.m.	50 år
Yttertak	40 år
Inre ytskikt, maskinell utrustning m.m.	20 år
Inredning	10 år

Leasing - leasetagare
Alla leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager
Varulagret är upptaget till anskaffningsvärdet.

Noter

Skatt
Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Intäkter
Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Försäljning av varor
Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - löpande räkning
Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - fast pris
Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen.

Färdigställandegraden beräknas som fysik färdigställandegrad för uppdraget.

En befarad förlust redovisas som kostnad eftersom det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten.

Ränta och utdelning
Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Anteciperad utdelning moderföretaget samt till moderföretag i underkoncerner redovisas som utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt då moderföretaget innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterföretag.

Koncernredovisning

Dotterföretag
Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag. Förutom KLS utveckling 2 AB och KLS utveckling 3 AB.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Förändringar i ägarandel
Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som

2022070134856

Noter

uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Redovisningsprinciper i moderföretaget
Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen.

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:9 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anteciperad utdelning
Eftersom moderföretaget innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterföretaget redovisas utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Huvudregel för redovisning av koncernbidrag enligt 35 kap. inkomstskattelagen (1999:1229).
Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.
Redovisning av aktieägartillskott.
Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Återbetalda aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en minskning av andelens redovisade värde.

Not 2 - Uppskattningar och bedömningar

Upprätandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal faktorer som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa bedömningar används för att bedöma de redovisade värderna på tillgångar och skulder som inte annars framgår från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa bedömningar och uppskattningar. Uppskattningar och antagande ses över regelbundet.

20220701134857

Noter

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Koncern	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Nettoomsättning per rörelsegren		
Konsultationer och Entreprenader	46 096 880	47 374 310
Hyresintäkter och övriga intäkter från hyresgäster	5 142 839	1 829 891
Övrigt	745 418	250 000
	51 985 137	**49 454 201**

Moderföretag	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Nettoomsättning per rörelsegren	2 750 000	3 175 000
Övrigt	3 993	75 514
	2 753 993	**3 250 514**

Not 4 Övriga rörelseintäkter

Koncern	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Kursvinster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	-	29 407
Försäkringsersättningar	209 268	93 933
Övrigt	4 547	17 368
	213 815	**140 708**

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncern	2021-01-01 - 2020-12-31	2020-01-01 - 2019-12-31
K. Jansson Revision AB *Revisionsuppdrag*	330 275	235 000
VKN revision & rådgivning AB *Revisionsuppdrag*	30 000	30 000
Summa	**360 275**	**265 000**

Moderföretag	2021-01-01 - 2020-12-31	2020-01-01 - 2019-12-31
K. Jansson Revision AB *Revisionsuppdrag*	40 650	45 000
VKN revision & rådgivning AB *Revisionsuppdrag*	30 000	30 000
	70 650	**75 000**

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

Noter

Not 6 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2021-01-01 - 2021-12-31	Varav män	2020-01-01 - 2020-12-31	Varav män
Moderföretaget	2	2	2	2
Totalt moderföretag	2	2	2	2
Dotterföretag	8	6	7	4
Totalt dotterföretag	8	6	7	4
Koncernen totalt	**10**	**8**	**9**	**6**
Egenanställda i dotterbolag	9	3	-	-

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

Moderföretag	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Styrelse och VD	1 378 186	1 320 992
Summa	**1 378 186**	**1 320 992**
Sociala kostnader	741 713	376 552
(varav pensionskostnader)	252 000	-

Dotterföretag	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	4 430 271	4 372 490
Summa	**4 430 271**	**4 372 490**
Sociala kostnader	1 730 869	1 489 319
(varav pensionskostnader)	238 483	196 496

Koncern	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Styrelse och VD	1 378 186	1 320 992
Övriga anställda	4 430 271	4 372 490
Summa	**5 808 457**	**5 693 482**
Sociala kostnader	2 472 582	1 865 871
(varav pensionskostnader)	490 483	196 496

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Koncern *Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång*	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Balanserade utgifter för forskning och utveckling	246 875	-
Byggnader och mark	2 038 407	723 456
Inventarier, verktyg och installationer	547 011	246 962
Summa	**2 832 293**	**970 418**

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Koncern	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Resultat från andelar i koncernföretag	75 972 101	31 284 770
Summa	**75 972 101**	**31 284 770**

Moderbolag	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Anticiperad Utdelning	4 500 000	18 000 000
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	146 441
Nedskrivningar	-9 975 813	-
Utbetald utdelning	13 086 536	-
Summa	**7 610 723**	**18 146 441**

Noter

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncern	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Ränteintäkter, övriga	60	-
Summa	**60**	-

Moderbolag	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	2 090 089	2 147 967
Ränteintäkter, övriga	60	-
Summa	**2 090 149**	**2 147 967**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncern	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	3 519 496	4 184 442
Summa	**3 519 496**	**4 184 442**

Moderbolag	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	94	202
Summa	**94**	**202**

2022070134860

Noter

Not 11 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Koncern	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 147 379	907 379
Nyanskaffningar	87 000	240 000
Vid årets slut	**1 234 379**	**1 147 379**
Ackumulerade avskrivningar:		
Årets avskrivning	-246 875	-
Vid årets slut	**-246 875**	-
Redovisat värde vid årets slut	**987 504**	**1 147 379**

Not 12 Byggnader och mark

Koncern	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	82 847 074	8 911 600
Nyanskaffningar	36 193 081	-
Omklassificeringar	17 167 067	73 935 474
Vid årets slut	**136 207 222**	**82 847 074**
Ackumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-723 456	-
Årets avskrivning	-2 038 407	-723 456
Vid årets slut	**-2 761 863**	**-723 456**
Redovisat värde vid årets slut	**133 445 359**	**82 123 618**
Varav mark	17 410 497	8 911 600
Taxeringsvärde byggnader	37 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	12 287 000	7 287 000
Vid årets slut	**49 287 000**	**32 287 000**

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Koncern	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 618 145	1 010 107
Nyanskaffningar	180 632	1 608 038
Vid årets slut	**2 798 777**	**2 618 145**
Ackumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-581 954	-334 992
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	421 620
Årets avskrivning	-534 510	-246 962
Vid årets slut	**-1 116 464**	**-581 954**
Redovisat värde vid årets slut	**1 682 313**	**2 036 191**

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

Koncern	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	17 167 067	59 730 215
Investeringar	-	31 372 326
Omklassificeringar	-17 167 067	-73 935 474
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**17 167 067**

Byggnation på Ekebyhov 3:50 är färdigställd och har därför omklassificerats till byggnader och mark.

2022070134861

Noter

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 054 864	10 542 414
Förvärv	-	25 000
Avyttring	-	-7 512 550
Redovisat värde vid årets slut	**3 054 864**	**3 054 864**

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier. Moderföretaget har bedömt att bestämmande inflytande förelígger i dotterföretagen.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Ansk värde	Andel i Eget kapital
Payflow AB, 559211-9118, Stockholm	100 000	100	150 000	99 133
Nordblick Fastighetsutveckling AB, 559259-1423, Stockholm	100 000	100	25 000	1 886 003
Nordblick Homes AB, 556984-3898, Stockholm	100 000	100	2 879 864	7 979 431
			3 054 864	**9 949 654**

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncern	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 780 000	6 780 000
Tillkommande tillgångar	3 290 000	-
Vid årets slut	**10 070 000**	**6 780 000**
Redovisat värde vid årets slut	**10 070 000**	**6 780 000**

Not 17 Andra långfristiga fordringar

Koncern	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23 317 970	87 000
Tillkommande fordringar	65 411 685	23 317 970
Reglerade fordringar	-2 700 000	-87 000
Omklassificeringar	-20 617 970	-
Redovisat värde vid årets slut	**65 411 685**	**23 317 970**

Not 18 Varulager m m

Koncern	2021-12-31	2020-12-31
Varulager redovisat till anskaffningsvärde	380 000	630 000
	380 000	**630 000**

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncern	2021-12-31	2020-12-31
Leasingavgifter	276 711	321 011
Försäkringar	196 250	206 898
Förutbetalda kostnader	8 143 937	199 805
Upplupna intäkter	352 643	4 297 628
	8 969 541	**5 025 342**

Moderföretag	2021-12-31	2020-12-31
Leasingavgifter	25 000	152 778
Försäkringar	94 318	137 610
Förutbetalda kostnader	80 214	1 442
	199 532	**291 830**

Noter

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

Koncern	2021-12-31	2020-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 211 360	2 173 768
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	26 426 800	43 726 699
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	61 772 960	32 730 680
	91 411 120	**78 631 147**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncern	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna kostnader	6 651 291	4 372 820
Uppupna räntor	97 489	100 552
Upplupna personalkostnader	192 300	279 267
Förutbetalda Hyresintäkter	917 673	171 108
	7 858 753	**4 923 747**

Moderföretag		
Upplupna kostnader	195 000	180 000
	195 000	**180 000**

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen **För egna skulder och avsättningar**		
Fastighetsinteckningar	91 000 000	75 800 000
Borätter	6 780 000	6 780 000
Summa ställda säkerheter	**97 780 000**	**82 580 000**

Obegränsad borgen för koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag.

Eventualförpliktelser

Inom koncernen finns inga eventualförpliktelser.

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Moderföretaget **För egna skulder och avsättningar**	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	-	-

Obegränsad borgen för koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag.

Eventualförpliktelser

Moderbolaget har inga eventualförpliktelser.

Noter

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen
Förvärv av fastighet i Eskilstuna för utveckling av verksamhetslokaler.

Moderbolag
Inga väsentliga händelser efter räkneskapsårets slut.

Not 25 Koncernuppgifter

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0% av inköpen och 100% av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

100% av moderföretagets ränteintäkter avser intäkter från företag inom koncernen.

Moderbolaget har tagit upp en anteciperad utdelning från dotterbolag på 4 500 000 kr.

Not 26 Nyckeltalsdefinitioner

Vinstmarginal:
Resultat före finansiella kostnader / Nettoomsättning.

Balansomslutning:
Totala tillgångar.

Kassalikviditet:
(Omsättningstillgångar minus varulager) / kortfristiga skulder

Soliditet:
(Totalt eget kapital + 78,6 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Justerat EBITDA:
(Rörelseresultat-avskrivningar+resultat från andelar i koncernföretag)

Nettoskuld/EBITDA
(Räntebärande skulder-kassa) / Justerat EBITDA

DSCR
EBITDA / (Amortering kommande 12 månader+Ränta kommander 12 månader)

Underskrifter

Uppsala 2022-05-30

Johan Styf Gunneflo
Styrelseordförande

Andreas Ågren
Verkställande direktör

Mattias Mild
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-05-30

Katarina Nygren
Auktoriserad revisor

Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor

2022070134865

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordblick Group AB
Org.nr. 556886-7807

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordblick Group AB för år 2021.
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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
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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen.

Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.
Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nordblick Group AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.
Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.
Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uppsala 2022-05-30

Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor

Katarina Nygren
Auktoriserad revisor

2022070134867

Nordblick