

Årsredovisning

för

Nordika II Fastigheter AB

556963-2119

Räkenskapsåret

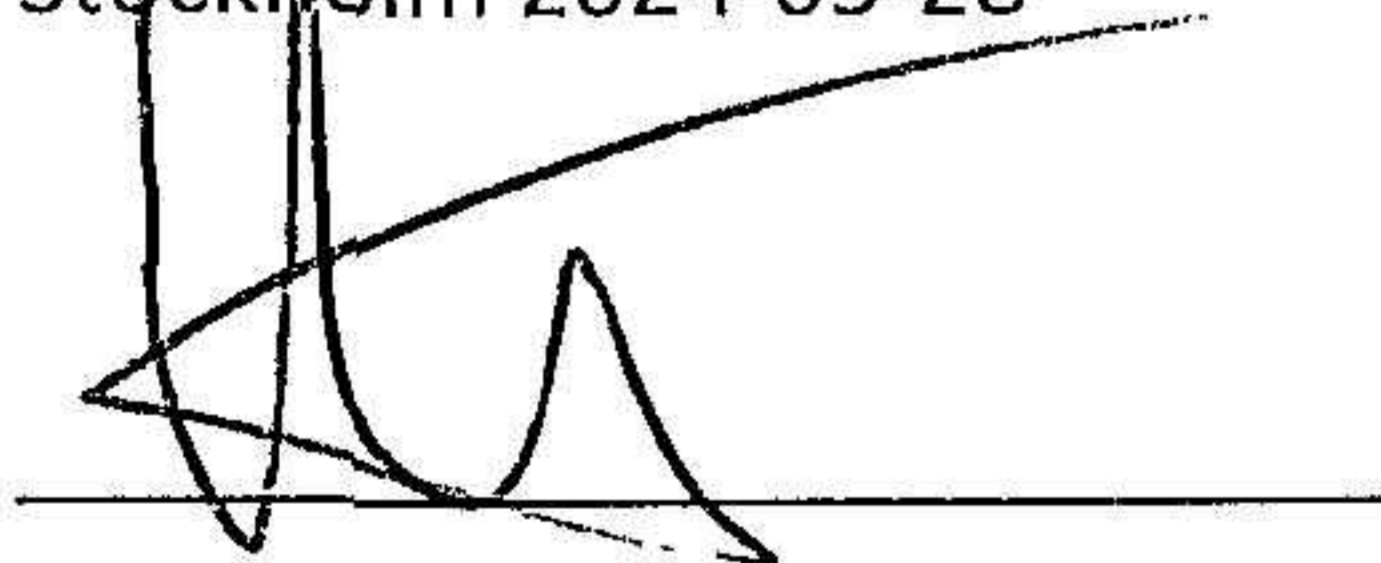
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordika II Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 8 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

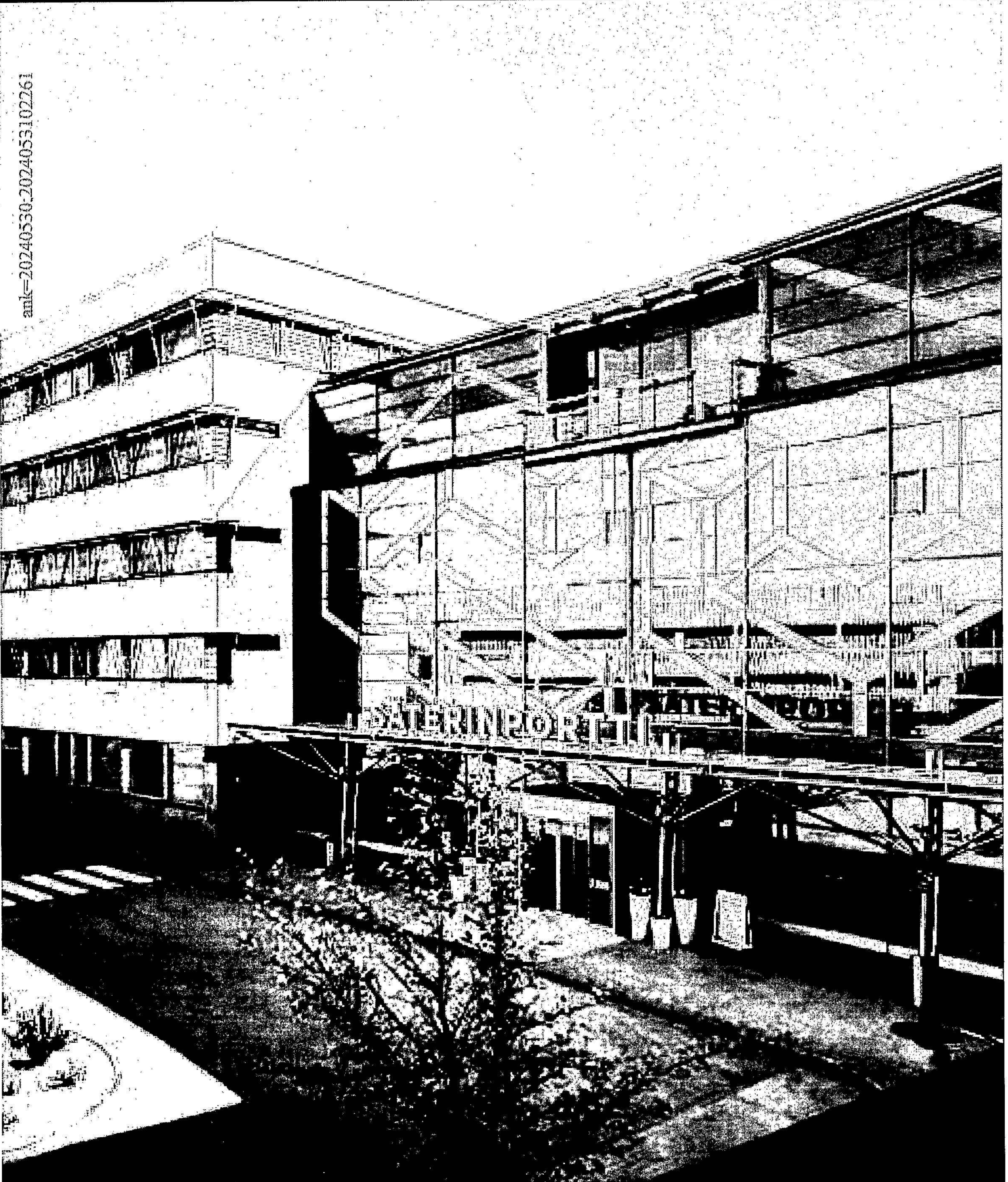
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2024-05-28



Gabriel Cronstedt

ank=20240530-2024053102261



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	sid. 03
Räkenskaper koncernen	sid. 06
Räkenskaper moderbolaget	sid. 10
Not. 1. Väsentliga redovisningsprinciper	sid. 14
Not. 2. Risk och känslighet	sid. 17
Not. 3. Intäkter	sid. 19
Not. 4. Fastighetsförvaltningskostnader	sid. 20
Not. 5. Ersättningar till revisorerna	sid. 20
Not. 6. Centraladministration	sid. 21
Not. 7. Uppgifter om personal samt ersättning till styrelse	sid. 22
Not. 8. Upplysning om närstående	sid. 23
Not. 9. Inköp och försäljning mellan koncernbolag	sid. 23
Not. 10. Ränteintäkter och räntekostnader	sid. 24
Not. 11. Resultat från andelar i koncernföretag	sid. 24
Not. 12. Värdeförändring förvaltningsfastigheter	sid. 25
Not. 13. Skatt	sid. 26
Not. 14. Koncernbidrag till och från dotterföretag	sid. 27
Not. 15. Andelar i koncernföretag	sid. 27
Not. 16. Fordringar på dotterföretag	sid. 28
Not. 17. Inventarier, verktyg och installationer	sid. 28
Not. 18. Nyttjanderätter och leasingskulder	sid. 29
Not. 19. Övriga kortfristiga fordringar	sid. 29
Not. 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	sid. 30
Not. 21. Finansiella instrument	sid. 31
Not. 22. Skulder till dotterföretag	sid. 33
Not. 23. Övriga kortfristiga skulder	sid. 33
Not. 24. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	sid. 33
Not. 25. Ställda säkerheter	sid. 34
Not. 26. Eventualförpliktelser	sid. 34
Not. 27. Händelser efter balansdagen	sid. 34
Underskrifter	sid. 35



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Nordika II Fastigheter AB (Bolaget eller Nordika II), 556963-2119, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023. Efterföljande resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskade av bolagets revisor. Jämförelsebelopp inom parentes för resultatposter avser perioden föregående år och alla belopp redovisas i tusentals kronor, om inte annat anges.

Nordika II är ett fastighetsbolag vars verksamhet består av att förvärva, utveckla, förvalta och avyttra fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar. Bolagets strategi är att identifiera och förvärva fastigheter med potential att över tid skapa långsiktiga kassaflöden som adderar hög riskjusterad avkastning. Koncernens fastigheter är belägna i Sverige och i Finland.

ank=20240530:2024053102263

Året i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 108 mkr (125 mkr).
- Bolagets driftnetto uppgick till 169 mkr (73 mkr).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -264 mkr (201 mkr).
- Resultat före skatt uppgick till -177 mkr (239 mkr).
- Fastigheternas värde uppgick till 1 671 mkr (2 063 mkr).
- Belåningsgraden uppgick till 58% (54%).
- Soliditet inklusive aktieägarlån uppgick till 40% (40%).

Händelser under året

- I januari avyttrade koncernen två fastigheter i Partille, Göteborg till Logistea Fastigheter AB (Publ.). Del av köpeskillingen erhöles i nyemitterade aktier i Logistea vilka har avyttrats till Nordika III Fastigheter AB.
- Hyresintäkterna uppgick till 108 mkr (125 mkr), minskningen är i sin helhet hänförlig till avyttrade fastigheter, i oförändrat bestånd ökade intäkterna med 4 mkr eller 4 procent. Bolagets driftnetto uppgick till 169 mkr (73 mkr), minskningen i driftnetto är främst hänförlig till avyttrade fastigheter och allmänt ökat kostnadsläge.
- Fastighetsvärdet minskade med 388 mkr (+295) mkr och uppgick vid årets slut till 1 667 mkr (2 055 mkr). Av minskningen avser -220 mkr avyttrade fastigheter, -264 mkr värdeförändringar och investeringar 93 mkr. Värdeförändringar i befintligt bestånd är hänförligt till ökade avkastningskrav i externa värderingar.

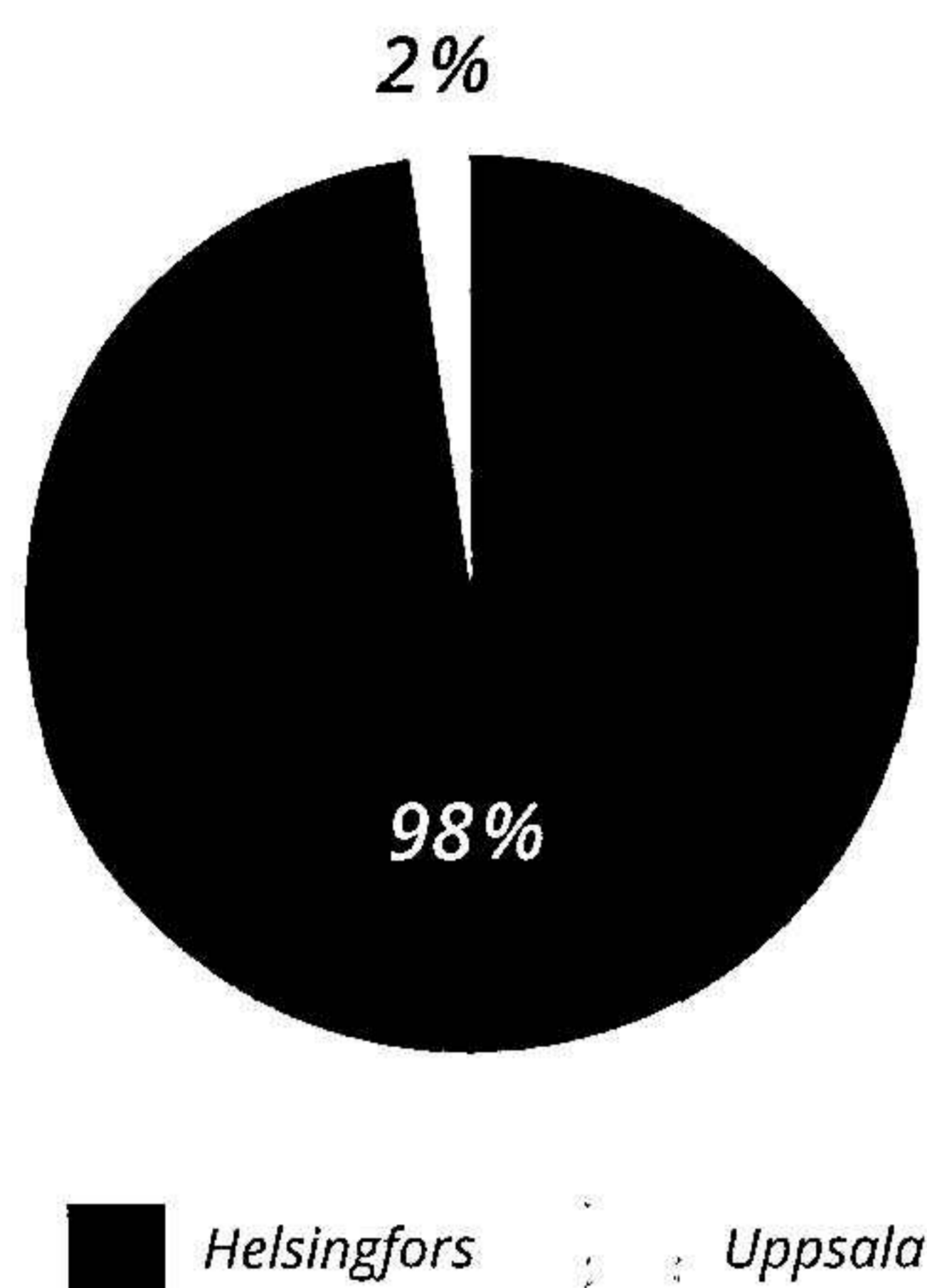




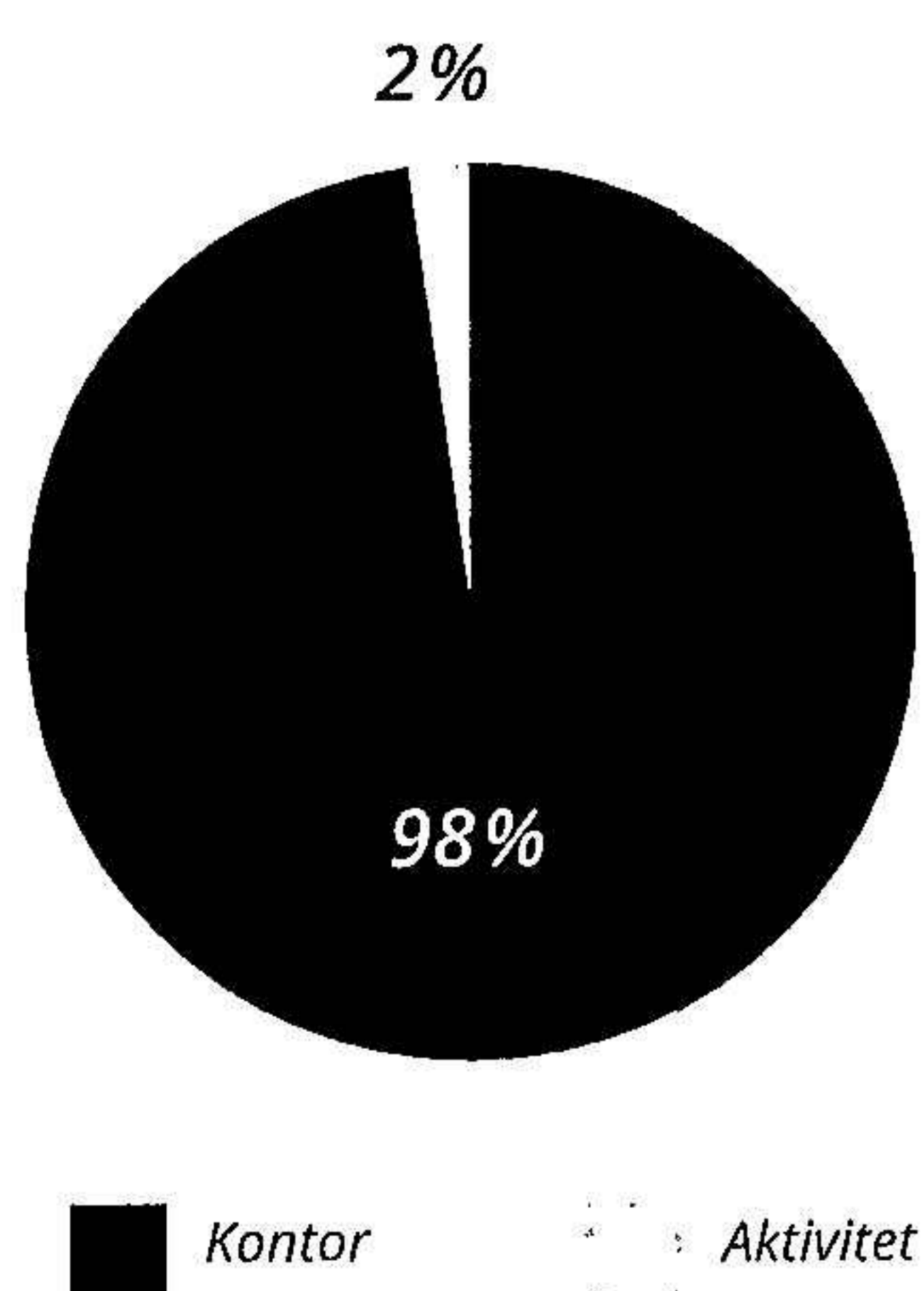
Fastigheter

Nordika II ägde vid utgången av året en fastighet i Uppsala och två fastigheter i Helsingfors, Finland. Vid årsskiftet fördelar sig koncernens fastighetsinnehav enligt följande, fördelningen baserar sig på fastigheternas marknadsvärde.

Fastighetsvärde per REGION



Fastighetsvärde per SEGMENT



Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Omsättning	108 451	125 034	117 985	148 033
Driftsnetto	168 557	73 212	63 602	99 041
Periodens totalresultat	-122 031	163 739	140 581	-88 032
Soliditet	32%	33%	31%	25%
Soliditet (inkl aktieägarlån)	40%	40%	38%	35%

Hållbarhet

I Sverige står byggnader för nästan en femtedel av de totala koldioxidutsläppen, vilket understryker behovet av åtgärder inom sektorn. För att adressera den här utmaningen har Nordika ambitiösa hållbarhetsmål och ett aktivt hållbarhetsarbete som sträcker sig över alla delar av verksamheten.

För att bidra till den globala hållbarhetsagendan har Nordika integrerat flera internationella överenskommelser i sin verksamhetsstyrning. Dessa åtaganden inkluderar:

- Parisavtalet.
- FN:s globala mål för hållbar utveckling.
- FN:s Global Compact Principer.

För att strukturera sitt hållbarhetsarbete samt öka transparens och jämförbarhet har Nordika valt att arbeta med GRESB benchmark.

Under 2022 har Nordika, för det svenska beståndet, anammat Taxonomin och TCFD:s riktlinjer för att identifiera sina klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter.

Hållbarhetsinitiativ under året

Nordika arbetar aktivt för att minimera både energiförbrukning, avfall och utsläpp. Vid utgången av år 2023 kan Nordika rapportera att 89 procent av all energi kommer från fossilfria källor. Under året har det även installerats ny solcellsanläggning på koncernens fastighet Säterinportti i Helsingfors.

Parallellt har Nordika även genomfört viktiga åtgärder för att integrera hållbarhetskrav i entreprenörsavtal. Genom att inkludera uppförandekod, hållbarhetspolicy och miljöprogram som en integrerad del av upphandling och avtalssignering, säkerställer Nordika att hållbarhet genomsyrar viktiga samarbetsrelationer.

Nordika arbetar också strukturerat med att miljöcertifiera samtliga fastigheter inom deras bestånd. Genom att ta dessa åtgärder visar Nordika sitt engagemang för att driva en hållbar och framtidssäkrad verksamhet.

Framtidssäkra fastighetsbeståndet

Det är av stor betydelse att anpassa fastigheterna för framtidens klimat i syfte att minska risker och skador. För att säkerställa långsiktig hållbarhet i både verksamheten och i investeringar har Nordika påbörjat





arbetet med att följa och rapportera enligt EU:s taxonomiförordning. Under året har även Nordika börjat initiera åtgärder och utarbetat en handlingsplan baserad på analysresultaten från TCFD angående klimat- och omställningsrisker samt möjligheter som utfördes 2022. Genom att agera proaktivt och ta hänsyn till dessa resultat strävar Nordika efter att stärka sin verksamhet och investeringar för att möta de utmaningar och möjligheter som kommer med klimatförändringarna.

Topplacering i GRESBs internationella hållbarhetsrankning

Från och med 2021 har Nordika rapporterat sitt arbete inom hållbarhet till GRESB-benchmarkingen, som bedömer hållbarhetsinsatser inom områden som miljö, social hållbarhet, styrning och uppföljning. I årets ranking har en betydande förbättring skett, och Nordika erhåller nu 90 poäng av 100 och fem av fem möjliga stjärnor.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består utöver av att fatta investeringsbeslut, av koncernövergripande funktioner såsom organisation och samordning av förvaltning av koncernens fastigheter. Kostnaderna för fastighetsförvaltning vidarefaktureras till de fastighetsägande bolagen som fastighetsadministration. Övriga kostnader i moderbolaget avser central administration som inte är direkt hänförlig till fastighetsförvaltningen.

Moderbolagets omsättning uppgick under året till 6,8 mkr (9,2 mkr). Resultat efter finansiella poster uppgick till -75 mkr (36,2 mkr), varav 60 mkr avser vinst vid avyttring av dotterbolag och -125 mkr avser nedskrivningar i dotterbolag.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Omsättning	6 788	9 212	6 629	7 196
Periodens totalresultat	25 429	43 797	168	81 063
Soliditet	56%	52%	50%	26%
Soliditet (inkl aktieägarlån)	98%	97%	88%	82%

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

Till årsstämmans förfogande står enligt moderbolagets balansräkning:

Belopp (tkr)	2023-12-31
Balanserat resultat	181 783 718
Årets resultat	25 428 913
Summa	207 212 631

Disponeras så att:

I ny räkning överföres	207 212 631
Summa	207 212 631



Säterinportti, Esbo.





Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Hysesintäkter	3	108 451	125 034
Övriga intäkter	3	119 582	2 694
Driftskostnader		-30 672	-31 308
Underhåll		-7 752	-7 433
Förvaltningsadministration		-10 959	-6 182
Fastighetsskatt		-10 093	-9 593
Driftnetto	4	168 557	73 212
Administration, intäkter	6	-	14 312
Centraladministration, kostnader	5, 6, 7	-13 126	-30 470
Resultat före finansiella poster		155 431	57 054
Ränteintäkter och liknande resultatposter		786	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-62 498	-35 896
Valutakursdifferenser		-2 815	3 037
Nyttjanderätter	18	-	-104
Resultat före värdeförändringar		90 904	24 101
Realiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	-1 773	-66
Realiserade värdeförändring finansiella instrument	12	-2 429	4 045
Orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	-263 894	201 394
Orealiserade värdeförändring derivat		-	9 429
Resultat före skatt		-177 192	238 903
Aktuell skatt	13	-	-53
Uppskjuten skatt	13	49 699	-49 830
Årets resultat		-127 493	189 020
Omräkningsdifferenser		5 462	-25 281
Årets totalresultat		-122 031	163 739

Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.





Koncernens balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 666 673	2 054 836
Inventarier	17	4 276	6 290
Nyttjanderätter		-	1 655
Summa anläggningstillgångar		1 670 949	2 062 781
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		2 260	1 305
Derivat	21	2 044	4 402
Övriga kortfristiga fordringar	19	122 843	3 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	69 119	88 316
Summa kortfristiga fordringar		220 111	97 393
Likvida medel		23 845	48 454
Summa omsättningstillgångar		100 529	145 847
SUMMA TILLGÅNGAR		1 891 060	2 208 628
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		178	178
Balanserat resultat inklusive årets totalresultat		604 765	726 796
Summa eget kapital		604 943	726 974
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till aktieägare	21	153 811	154 168
Räntebärande skulder till kreditinstitut	21	-	968 236
Uppskjutna skatteskulder	13	119 054	172 553
Övriga långfristiga skulder		2 311	2 035
Summa långfristiga skulder		275 176	1 296 992
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	21	965 645	142 050
Leasingskulder	18	-	1 655
Leverantörsskulder		22 008	15 933
Aktuella skatteskulder		467	1 021
Övriga kortfristiga skulder	23	45	195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	22 776	23 808
Summa kortfristiga skulder		1 010 941	184 662
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 891 060	2 208 628





Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Belopp i tusental kronor (tkr)	Aktie-kapital	Övrigt till-skjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	178	-	611 057	611 235
Årets resultat			189 020	189 020
Övrigt totalresultat			-25 281	-25 281
Årets totalresultat			163 739	163 739
Utdelning			-48 000	-48 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	178		726 796	726 974
Ingående eget kapital 2023-01-01	178	-	726 796	726 974
Årets resultat			-127 493	-127 493
Övrigt totalresultat			5 462	5 462
Årets totalresultat			-122 031	-122 031
Utdelning			0	0
Utgående eget kapital 2023-01-01	178		604 765	604 943

Antal aktier uppgår till 150 000 (150 000) A-aktier med kvotvärde 1 kr och 27 500 (27 500) B-aktier med kvotvärde 1 kr. Båda aktieslagen ger den rätt som bolagsordningen anger.

Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.





Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		155 431	57 054
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Återläggning av avskrivningar	17	931	2 397
- Övriga poster ej kassapåverkande		-120 314	-183
Erhållen ränta		786	10
Betald ränta		-61 493	-33 675
Betald skatt		-53	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-24 712	25 603
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) omsättningstillgångar		14 152	-18 492
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder		4 895	9 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 665	16 308
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Försäljning dotterföretag, netto		-	38
Försäljning förvaltningsfastigheter		215 601	-1 205
Realiserade värdeförändring finansiella instrument		-	4 045
Investeringar i förvaltningsfastigheter	12	-92 325	-36 801
Investeringar i inventarier	17	-72	-2 205
Kassaflöde från investeringsverksamheten		123 204	-36 128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning		-	-48 000
Amorterade räntebärande skulder, kreditinstitut		-142 344	-24 465
Amorterade leasingskulder		-	-1 656
Övriga skulder		276	1 049
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-142 068	-73 072
Periodens kassaflöde		-24 529	-92 892
Likvida medel vid periodens början		48 454	135 965
Valutakursändring i likvida medel		-80	5 381
Likvida medel vid periodens slut		23 845	48 454





Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		6 788	9 212
Summa rörelsens intäkter	3, 6, 9	6 788	9 212
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	5, 6, 8	-11 165	-6 478
Personalkostnader	7	849	-5 357
Summa rörelsens kostnader		-10 316	-11 835
Rörelseresultat		-3 528	-2 623
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	34 573	44 489
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	10 482	8 267
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-12 786	-12 410
Valutakursdifferenser		-3 750	-1 551
Resultat från finansiella poster		28 519	38 795
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		24 991	36 172
Koncernbidrag till och från dotterföretag	14	438	7 625
Årets resultat		25 429	43 797
Årets totalresultat		25 429	43 797





Moderbolagets balansräkning

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	224 945	104 651
Fordringar på koncernföretag	16	127 153	207 301
Summa finansiella anläggningstillgångar		352 098	311 952
Summa anläggningstillgångar		352 098	311 952
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag	16	1 037	6 991
Övriga fordringar	19	202	384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 135	19 974
Summa kortfristiga fordringar		2 374	27 349
Kassa och bank		13 735	7 596
Summa omsättningstillgångar		16 109	34 945
SUMMA TILLGÅNGAR		368 207	346 897
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		178	178
Summa bundet eget kapital		178	178
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		181 784	137 987
Årets resultat		25 429	43 797
Summa fritt eget kapital		207 213	181 784
Summa eget kapital		207 391	181 962
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till aktieägare	21	153 811	154 169
Summa långfristiga skulder		153 811	154 169
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	22	-	3
Leverantörsskulder		31	969
Aktuella skatteskulder		39	136
Övriga kortfristiga skulder	23	21	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	6 914	9 658
Summa kortfristiga skulder		7 005	10 766
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		368 207	346 897





Moderbolagets eget kapitalräkning

Belopp i tusental kronor (tkr)	Aktie- kapital	Villkorade aktieägartillskott	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	178	-	185 987	186 165
Årets resultat			43 797	43 797
Övrigt totalresultat			-	-
Årets totalresultat			43 797	43 797
Utdelning			-48 000	-48 000
Utgående eget kapital 2022-01-01	178	-	181 784	181 962
Ingående eget kapital 2023-01-01	178	-	181 784	181 962
Årets resultat			25 429	25 429
Övrigt totalresultat			-	-
Årets totalresultat			25 429	25 429
Utdelning				0
Utgående eget kapital 2023-01-01	178	-	207 213	207 391

Antal aktier uppgår till 150 000 (150 000) A-aktier med kvotvärde 1 kr och 27 500 (27 500) B-aktier med kvotvärde 1 kr. Båda aktieslagen ger den rätt som bolagsordningen anger.





Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 528	-2 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Övriga poster ej kassapåverkande		-4 205	10 557
Erhållen ränta		10 482	8 267
Erlagd ränta		-6 015	-12 410
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-3 265	3 791
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) omsättningstillgångar		19 021	-9 803
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder		-10 432	7 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 323	1 810
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterföretag, netto		437	210
Resultat från andelar i koncernföretag	11	59 573	228
Ökning (-) / minskning (+) fordringar dotterföretag		-59 194	-9 742
Kassaflöde från investeringsverksamheten		816	-9 304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Utdelning		-	-48 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-48 000
Periodens kassaflöde		6 139	-55 494
Likvida medel vid periodens början		7 596	63 090
Likvida medel vid periodens slut		13 735	7 596





Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän och Koncernen

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Nordika II Fastigheter AB (Nordika II), organisationsnummer 556963-2119 och dess dotterbolag. Koncernens verksamhet är att äga och förvalta fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Styrelsen har godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma i maj 2024.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC IC). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Nordika II har i enlighet med undantagsreglerna för icke noterade företag valt att inte tillämpa IAS 33 "Resultat per aktie".

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor, om inte annat anges, och avser perioden 1 januari – 31 december för resultaträkningsrelaterade poster och 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Räkenskaperna har upprättats baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter, med hänförlig uppskjuten skatt, och vissa finansiella instrument. Övriga tillgångar och skulder redovisas efter anskaffningsvärde.

Nedan anges de viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när koncernredovisningen upprättats. Om inte annat anges har dessa principer tillämpats konsekvent för alla presenterade år.

Omräkning av utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt de valutakurser som anges av Europeiska Centralbanken på transaktionsdagen, varvid valutakursdifferenser redovisas i resultaträkningen. Tillgångar och skulder i koncernföretag med annan rapporteringsvaluta än kronor omräknas till balansdagens kurs, intäkter och kostnader omräknas till genomsnittlig valutakurs. Samtliga valutakursdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.



Säterinportti, Esbo.





Resultaträkningen

Intäkter

Koncernens intäkter består främst av hyresintäkter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid.

Koncernen förvaltas av Nordika Fastigheter AB som fram till och med 31 december 2022 ingick i koncernen. Förvaltningsintäkter under 2022 avser intäkter från uppdrag som Nordika Fastigheter AB utfört till bolag utanför koncernen.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen. Resultat från försäljning av fastighetsägande bolag redovisas i moderbolaget som resultat från andelar i koncernföretag och i koncernen som en realiserad värdeförändring beräknat utifrån det redovisade värdet vid årets ingång.

Leasingavtal

Fram till 2022-12-31 bestod koncernens väsentliga leasingavtal av kontorshyra, efter avyttring av förvaltningsbolaget har koncernen inga väsentliga leasingavtal.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår drifts- och underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bland annat av taxebundna kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning, uthyrning och ekonomisk förvaltning.

Central administration

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner.

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Sedan avyttringen av förvaltningsbolaget 2022-12-31 har bolaget inte några anställda.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas i den period till vilken de hänförs. Valutakursvinster och valutakursförluster netto redovisas i resultaträkningen som antingen intäkt eller kostnad beroende på utfall. Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter redovisas under övrigt totalresultat.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skatt redovisas inte avseende den temporära skillnad som uppkom vid första redovisningstillfället av en tillgång eller skuld som utgör ett tillgångsförvärv.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott.

Balansräkningen

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar och redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Vid varje bokslut därefter redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje årsskifte utför externa värderingsföretag marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att tillfalla koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införande av en ny identifierad komponent. Utgifter för reparation och underhåll redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Med likvida medel avses kassa och bank.





Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiellrapporteringens rekommendation RFR 2: Redovisning för juridiska personer.

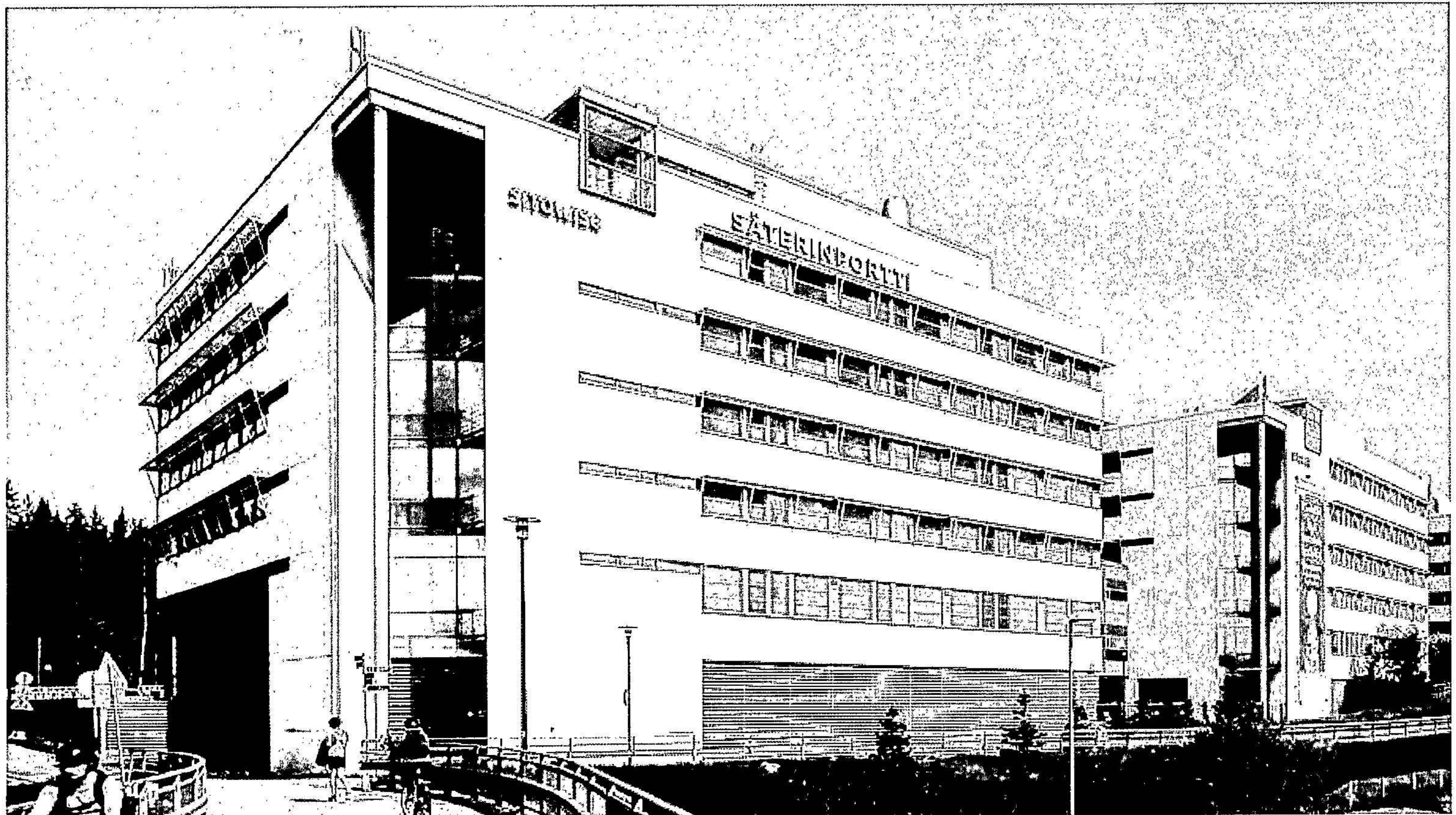
Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av redovisningen enligt IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader och lämnad information i övrigt. Dessa bedömningar

baseras på erfarenhet och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. De mest väsentliga bedömningarna vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter har varit verkligt värde på förvaltningsfastigheter not 13. Samt verkligt värde i intressebolag.

Nya eller ändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2023 not 1 avseende "Allmän information och redovisningsprinciper". I övrigt har inga nya eller ändrade redovisningsstandarder med en väsentlig inverkan på koncernen har trätt i kraft. Inte heller några andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.



Säterinportti, Esbo.





Not 2. Risk och känslighet

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. Nedan beskrivs några av de väsentligaste riskerna.

Fastigheternas värde

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i koncernens konsoliderade balansräkning och med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna är det som enskilt kan ha störst påverkan på företagets ekonomiska resultat på kort sikt, även om det inte ger någon direkt effekt på kassaflödet.

Värdeförändringarna påverkas dels makroekonomiska faktorer som konjunktur, tillväxt, inflation och räntenivåer och dels av fastighetsspecifika faktorer som hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader. Om värdet på fastigheterna minskar kan det resultera i brister i låneåtaganden, vilket kan leda till ökade amorteringskrav innan dessa lån förfaller till betalning.

Finansiering

Koncernens verksamhet är huvudsakligen finansierad genom, förutom eget kapital, aktieägarlån och lån från kreditinstitut. Som en följd av det är Nordika exponerat för finansierings- och ränterisker.

Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till medel för refinansiering, investeringar och övriga betalningar vid en given tidpunkt. Möjligheten till att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till finansiering och koncernens finansiella situation. Svårigheter att uppta finansiering kan ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk avser den risk att förändringar i räntenivån påverkar koncernens ränteutgifter. Ränteutgifter påverkas främst av, utöver omfattningen av räntebärande skulder, nivån på den nuvarande marknadsräntan, kreditinstituts marginaler och räntebindningsperioder. Den svenska marknadsräntan påverkas främst av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta. Räntenivån och omfördelning mellan lån från aktieägare och lån från kreditinstitut kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hyresintäkter

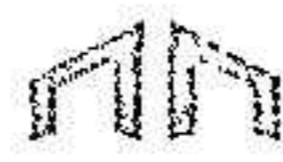
På lång sikt påverkas hyresintäkter främst av tillgång och efterfrågan på den marknad där koncernen är aktiv. Koncernens hyresintäkter påverkas av uthyrningsgraden för fastigheterna, kontrakterade hyresnivåer och hyresgästernas betalningsförmåga. Risken för stora rörelser i uthyrningsgrad är större ju fler enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. På kort till medelstor sikt spelar hyresavtalens längd en betydande roll då såväl hyresgästens som koncernens möjligheter att påverka hyresnivån i gällande avtal är begränsade. Då koncernen förvärvar fastigheter med höga vakanser vid förvärvstillfället finns möjlighet att öka uthyrningsgraden och hyresintäkterna.

Intäkterna är reglerade av förhållandevis långa hyresavtal. Bolagets lönsamhet och verksamhet påverkas framför allt av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur och ränteläge samt den regionala utvecklingen på de platser där koncernen har fastighetsinnehav, men även av politiska beslut. Om Bolaget inte lyckas anpassa koncernens kostnader tillräckligt snabbt kan det ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastighetskostnader

Hyresgäster som hyr kommersiella lokaler har vanligtvis relativt långtgående ansvar för fastighetsskatt, drift och underhåll. Driftkostnader är huvudsakligen tariffbaserade, såsom kostnader för el, värme, kyla och vatten. Dessa varor och tjänster kan vid vissa tillfällen endast köpas från en leverantör, vilket kan påverka priset. Koncernen kan genom aktivt arbete minska fastigheternas energianvändning och långsiktigt sänka fastighetskostnaderna. När en kostnadsökning inte kompenseras av en reglering av hyran kan det få en väsentlig påverkan på koncernens resultat. Avseende vakanta lokaler påverkas resultatet huvudsakligen av uteblivna kostnadsersättningar. Underhållskostnader innefattar kostnader som är nödvändiga för att långsiktigt behålla fastigheternas standard. Omfattande renoveringsbehov kan få en väsentlig negativ påverkan på koncernens inkomster och kassaflöde.





Nedanstående tabell illustrerar effekterna på resultaträkningen vid förändringar av varje enskild faktor.

Känslighetsanalys	Förändring av antagande	Resultat påverkan, tkr
Bashyra inklusive index	+/- 1 procent	1 084
Fastighetskostnader*	+/- 1 procent	595
Övriga externa kostnader	+/- 1 procent	131

*Fastighetskostnader som inte täcks av hg

Fastighetsutveckling

Att utveckla befintliga fastigheter genom ny-, ombyggnation eller ändrad användning är föremål för tillstånd och beslut av myndigheter om dessa tillstånd inte redan existerar. Sådana tillstånd och beslut kan inte alltid beviljas vilket kan orsaka förseningar, ökade kostnader och i värsta fall genomförandet av ett projekt.

Nybyggnation och ombyggnation är ofta förenat med stora investeringar. Koncernen investerar enbart på marknader där den har god marknadskännedom och det finns stark efterfrågan på lokaler. Byggnation av hyresgästers lokaler genomförs främst efter att hyreskontrakt för lokaler är tecknade. Kvalitetssäkrade interna processer säkerställer hög kvalitet och uppfyller krav inom hållbarhet. Normalt minimeras riskerna vid större investeringar även avtalsmässigt i förhållande till både entreprenörer och hyresgäster.

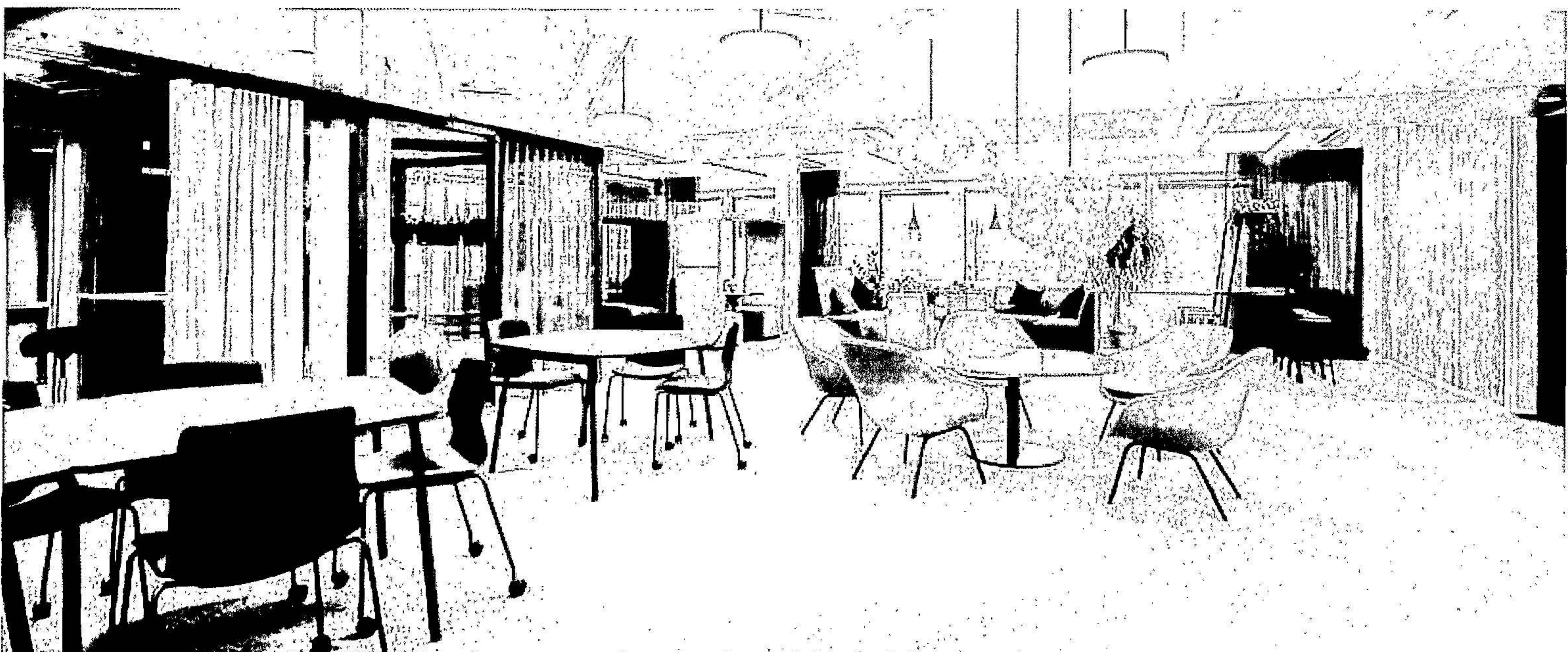
Transaktioner

Förvärv och försäljning av fastigheter är ytterligare ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid transaktioner begränsas genom kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens i transaktionsteam. Transaktionerna genomförs till stor del med egen personal, men vid behov anlitas även externa konsulter.

Lagstiftning och skatt

Nordika strävar efter att följa lagar och regler, inte minst inom skatteområdet. För det fall att koncernens tolkning av gällande regler eller dess tillämpning visar sig vara felaktig, om en statlig myndighet framgångsrikt gör negativa skattejusteringar eller om de tillämpade reglerna förändras även med retroaktiv effekt kan det leda till en ökad skattekostnad, samt skattetillägg och ränta vilket kan ha en negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Även annan lagstiftning, reglering eller rättspraxis avseende exempelvis hyres- och miljörelaterad lagstiftning kan komma att ändras i framtiden. Om någon sådan förändring sker kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.



Takomotie, Helsingfors.





Not 3. Intäkter

KONCERNEN

Totala hyresintäkter	2023	2022
Sverige	3 426	21 798
Finland	105 025	103 236
Summa	108 451	125 034

Hyresintäkter befintligt bestånd vid utgången 2023	2023*	2022*
Sverige	2 068	2 012
Finland	105 025	103 235
Summa	107 093	105 247

* intäkter från avyttrade fastigheter är exkluderade för både 2023 och 2022.

I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg.

ÖVRIGA INTÄKTER

	2023	2022
Ersättning förtida avflytt Stockmann*	119 582	-
Försäkringsintäkter	-	2 694
Summa	119 582	2 694

* efter årets slut har överrensommelse träffats med Stockmann avseende kompensation för förtida avflyttning under Stockmanns rekonstruktion, med 6 mEUR samt 1 647 266 aktier i Lindex Group Oyj.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av 2023 till 120 122 (124 476). Den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgick vid årsskiftet till 0,6 (4,9) år i Sverige och 6,0 (4,2) år i Finland.

För att minska exponering för kreditförluster görs både vid nyuthyrning och löpande under kontraktstiden uppföljning av hyresgästernas kreditvärdighet, och i vissa fall ställs även krav på säkerheter.

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER

Förfallostrukturen avseende ej uppsägningsbara hyresavtal framgår av tabell nedan.

	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	109 454	103 306
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	104 285	97 017
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	94 169	85 442
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	84 787	73 428
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	62 276	60 910
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	220 367	114 591
Summa	675 338	534 695

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består i koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av andra koncernbolag. Kostnaderna för fastighetsförvaltning vidarefaktureras till de fastighetsägande koncernbolagen som fastighetsadministration.

Fakturerings sker i enlighet med underliggande avtal. Av moderbolagets intäkter avser 6 771 tkr (9 195 tkr) fakturerade förvaltningsarvoden.

Av moderbolagets intäkter avser 99,7 (99,9) procent försäljning till koncernföretag.





Not 4. Fastighetsförvaltningskostnader

	2023				2022			
	Sverige	Finland	Totalt	kr/kvm	Sverige	Finland	Totalt	kr/kvm
Driftskostnader	672	30 000	30 672	580	4 838	26 471	31 309	448
Underhåll	571	7 181	7 752	146	3 022	4 411	7 433	106
Förvaltningsadministration	262	10 698	10 960	207	583	5 599	6 182	88
Fastighetsskatt	96	9 997	10 093	191	902	8 691	9 593	138
Totalt	1 601	57 876	59 477	1 124	9 345	45 172	54 517	780

	2023*				2022*			
	Sverige	Finland	Totalt	kr/kvm	Sverige	Finland	Totalt	kr/kvm
Driftskostnader	156	30 000	30 156	570	152	26 471	31 309	592
Underhåll	334	7 181	7 515	142	45	4 411	7 433	140
Förvaltningsadministration	216	10 698	10 914	206	253	5 599	6 182	117
Fastighetsskatt	23	9 997	10 020	189	22	8 691	9 593	181
Totalt	728	57 876	58 604	1 107	472	45 172	54 517	1 030

* kostnader från avyttrade fastigheter är exkluderade både för 2023 och 2022.

Not 5. Ersättningar till revisorerna

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	391	326
Summa	391	326
<i>MODERBOLAGET</i>		
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	253	204
Summa	253	204

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





Not 6. Centraladministration

ank=20240530:2024053102281

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>			
Externa förvaltningsarvoden		-	14 312
Personalkostnader	7	849	-14 631
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	18	-931	-741
Avskrivningar nyttjanderätter	19	-	-1 656
Övriga kostnader		-13 044	-13 442
Summa centraladministration		-13 126	-30 470
Netto centraladministraion		-13 126	-16 158



Takomotie, Helsingfors.





Not 7. Uppgifter om personal samt ersättning till styrelse

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	2023	2022
UPPGIFTER OM PERSONAL		
<i>KONCERNEN</i>		
Löner och ersättningar till ledande befattningshavare	-	1 800
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	-630	7 332
Sociala kostnader	-190	3 146
Pensionskostnader	-39	1 346
Övriga personalkostnader	10	1 007
Summa	-849	14 631
<i>MODERBOLAGET</i>		
Löner och ersättningar till ledande befattningshavare	-	1 800
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	-630	1 655
Sociala kostnader	-190	1 224
Pensionskostnader	-39	617
Övriga personalkostnader	10	61
Summa	-849	5 357

Ledande befattningshavare	Grundlön/Styrelsearvode	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande	75	-	75

Ersättning till anställda avser utbetald ersättning medan ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på årsstämman.

Arvode till styrelsen

Arvode till styrelsens ordförande utgår enligt beslut på årsstämman. Möjlighet finns att fakturera arvodet genom bolag och har då rätt att utöver angivet arvode ta ut ersättning med belopp motsvarande sociala avgifter och moms, förutsatt att skattemässiga förutsättningar föreligger och att det är kostnadsneutralt för Nordika.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

KONCERNEN & MODERBOLAGET

Medelantal anställda	-	10
- varav kvinnor	-	3

KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

KONCERNEN

Styrelseledamöter	5	5
- varav kvinnor	-	-
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2
- varav kvinnor	-	-

MODERBOLAGET

Styrelseledamöter	5	5
- varav kvinnor	-	-
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2
- varav kvinnor	-	-





Not 8. Uppllysning om närstående

Nordika II Fastigheter AB har förvärvat och sålt tjänster till närstående parter.

Köpare	Säljare	2023	2022*
Nordika II Fastigheter AB	Nordika Fastigheter AB	10 252	E/T

* Föregående år ingick Nordika Fastigheter AB i koncernen.

Avseende tjänster där styrelseledamöter har ett betydande inflytande.

Not 9. Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	2023 tkr	%	2022 tkr	%
<i>MODERBOLAGET</i>				
Intäkter från koncernföretag	6 771	100%	9 195	99%
Inköp från koncernföretag	6 771	66%	4 213	36%



Takomotie, Helsingfors.





Not 10. Ränteintäkter och räntekostnader

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
KONCERNEN		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	786	10
Summa	786	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till aktieägare	-12 684	-11 983
Räntekostnader till kreditinstitut	-51 515	-21 171
Räntekostnader avseende derivat	3 362	-2 092
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-1 662	-650
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-62 498	-35 896
MODERBOLAGET		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från koncernföretag	9 776	8 267
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	706	-
Summa	10 482	8 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till aktieägare	-12 684	-11 983
Räntekostnader till koncernföretag	-	-315
Räntekostnader till kreditinstitut	-	-110
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-102	-2
Summa	-12 786	-12 410

Not 11. Resultat från andelar i koncernföretag

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
KONCERNEN		
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1 773	-66
Realiserade värdeförändring finansiella instrument	-2 429	4 045
Summa	-4 202	3 979
MODERBOLAGET		
Utdelning från dotterföretag	-	43 113
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-25 000	-
Realisationsresultat vid försäljningar	59 573	1 376
Summa	34 573	44 489





Not 12. Värdeförändring förvaltningsfastigheter

ank=20240530:2024053102285

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
KONCERNEN		
Redovisat värde vid årets början	2 054 836	1 759 719
Avytttrade fastigheter	-220 000	-
Tillkommande investeringar efter förvärv	92 325	36 801
Orealiserade värdeförändringar	-263 894	201 394
Omräkningsdifferens	3 406	56 922
Redovisat värde vid årets slut	1 666 673	2 054 836

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde enligt IAS40. Orealiserade värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet i Rapport över resultat och övrigt totalresultat.

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Den oberoende värderaren tillhandahåller det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter på årsbasis. Värderingarna har utförts av NAI Svefa, GEM och CBRE, De finska fastigheterna värderades i januari 2024 och den svenska fastigheten före årsskiftet, samtliga fastigheter har den 31 januari som värderingstidpunkt.

Värderingsteknik

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida kassaflödena som driftnettot genererar analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas en kassaflödesprognos som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. De förväntade inbetalningarna motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader.

Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av det bedömda kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut.

Kalkylantagande

Värderingsantaganden	Genomsnitt	Högsta	Lägsta
Inflationsantagande	2,00%	2,0%	1,91%
Direktavkastningskrav	5,93%	7,50%	5,60%
Kalkylränta	7,95%	9,81%	7,60%

Känslighetsanalys

Förändring av antagande	Förändring	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Driftavkastningskrav och kalkylränta	+ 0.5 procentenheter	-116,0	6,93
Driftavkastningskrav och kalkylränta	- 0.5 procentenheter	138,0	8,28
Driftnetto	+/- 5 procent	83,0	5,00
Drift- och underhållskostnader	+/- 50 kr/kvm	-41,0	2,47





Not 13. Skatt

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december 2023 2022

14 A) AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS

KONCERNEN

Resultat före skatt	-177 192	238 903
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%)	36 502	-49 214
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterföretag	-50	-12
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-308	2 147
Ej avdragsgilla kostnader	-28 696	-1 504
Skattemässiga avskrivningar	28 030	3 571
Temporära skillnader avseende fastigheter	-68 680	47 963
Temporära skillnader avseende intressebolag	20 037	-
Övriga temporära skillnader	13 202	-3 135
Nyttjande av tidigare skattemässiga underskott	4 267	132
Ej aktiverat underskott	-4 303	-
Redovisad skatt	0	-53
Skatt hänförlig till årets resultat	0	-53
Effektiv skattesats	0%	0%

MODERBOLAGET

Resultat före skatt	25 429	43 797
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%)	-5 238	-9 022
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterföretag	0	157
Nedskrivning av finansiella tillgångar	-5 150	126
Försäljning av dotterbolag	12 272	8 881
Ej avdragsgilla kostnader	-485	-655
Tidigare skattemässiga underskott	-	513
Ej aktiverat underskott	-1 399	-
Redovisad skatt	0	0
Effektiv skattesats	0%	0%

14 B) UPPSKJUTEN SKATT

KONCERNEN

Förändring av uppskjuten skatt hänförlig till realiserade värdeförändringar	68 680	47 963
Förändring av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar derivat	472	1 867
Summa	69 152	49 830
Uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring förvaltningsfastigheter	99 193	171 673
Uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring derivat	408	880
Summa	99 601	172 553

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och derivat avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga värden och redovisade värden som uppkommit efter förvärvstillfället. Av uppskjuten skatteskuld förväntas 0 (0) kronor falla ut inom ett år.

Uppskjutna skattefordringar redovisas inte för skattemässiga underskott, då de inte förväntas komma nyttjas inom överskådlig tid.

Uppskjutna skattefordringar uppgick vid utgången av 2023 till EUR 2,2 miljoner i Finland och SEK 21,4 miljoner i Sverige, några begränsningar genom spärrar eller i tid föreligger ej.

Aktuell skatt och uppskjuten skatt är beräknad utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent i Sverige och 20 procent i Finland.





Not 14. Koncernbidrag till och från dotterföretag

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	2023	2022
<i>MODERBOLAGET</i>		
Koncernbidrag från Nordika II QG AB	-	61
Koncernbidrag från Nordika II ECC AB	-	26
Koncernbidrag till Uppsala Berthåga 50:1 AB	592	246
Koncernbidrag till Fastighets AB Lexby	-	5 000
Koncernbidrag till Nordika Plus AB	-154	2 295
Koncernbidrag till Nordika II SHQ AB	-	-1
Koncernbidrag till Laxfiskaren Fastigheter AB	-	-2
Summa	438	7 625

Not 15. Andelar i koncernföretag

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december				
Bolag som ingår i Nordika-koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel (%)	Röstandel (%)
Uppsala Berthåga 50:1 AB	556993-5843	Stockholm	100	100
Rasbora Oy	2697347-6	Finland	100	100
Kiinteistö Oy Espoon Säterinportti Oy	2132915-5	Finland	100	100
Nordika Plus AB	559099-9024	Stockholm	100	100
Nordika II SHQ AB	559105-3177	Stockholm	100	100
Nordika II SHQ Oy	2827375-6	Finland	100	100
Kiinteistö Oy Helsingin Takomotie 1-3	2795495-5	Finland	100	100
Nordika II QG AB	559105-3169	Stockholm	100	100
Nordika II ECC AB	559105-3144	Stockholm	100	100
			<i>Bokfört värde</i>	<i>Bokfört värde</i>
<i>Bolag</i>		<i>Antal aktier</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Uppsala Berthåga 50:1 AB		500	16 847	16 847
Fastighets AB Lexby		1 000	-	386
Rasbora Oy		100	106 790	82 060
Nordika Plus AB		1 000	101 308	5 308
Laxfiskaren Fastigheter AB		5 000	-	50
Summa			224 945	104 651
			2023	2022
Andelar i koncernföretag vid årets början			104 651	104 851
Avyttringar			-436	-200
Nedskrivningar			-25 000	-
Ovillkorade aktieägartillskott			145 730	-
Andelar i koncernföretag vid årets slut			224 945	104 651





Not 16. Fordringar på dotterföretag

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
MODERBOLAGET		
<i>Långfristiga fordringar dotterföretag</i>		
Fastighets AB Lexby	-	56 633
Nordika II SHQ Oy	-	147 045
Nordika Plus AB	90 021	-
Kiinteistö Oy Espoon Säteriportti	33 509	-
Uppsala Berthåga 50:1 AB	3 623	3 623
Summa	127 153	207 301
<i>Kortfristiga fordringar dotterföretag</i>		
Nordika II ECC AB	-	26
Uppsala Berthåga 50:1 AB	1 037	245
Nordika Plus AB	-	4 991
Nordika II QG AB	-	61
Kiinteistö Oy Espoon Säteriportti	-	1 668
Summa	1 037	6 991

Not 17. Inventarier, verktyg och installationer

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
KONCERNEN		
Redovisat värde vid årets början	130 916	119 066
Årets förändringar		
- Inköp	72	2 205
- Försäljningar och utrangeringar	-1 425	-329
- Valutajustering	-300	9 974
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>129 263</i>	<i>130 916</i>
Ingående avskrivningar	-124 626	-114 453
Årets förändringar		
- Försäljningar och utrangeringar	251	292
- Avskrivningar	-931	-741
- Valutajustering	319	-9 724
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-124 987</i>	<i>-124 626</i>
Utgående restvärde enligt plan	4 276	6 290





Not 18. Nyttjanderätter och leasingkulder

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december

2023

2022

Redovisade belopp i balansräkningen

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Tillgångar med nyttjanderätt

Kontorslokal	-	1 655
Summa	0	1 655

Leasingkulder

Långfristiga leasingkulder	-	-
Kortfristiga leasingkulder	-	1 655
Summa	0	1 655

Redovisade belopp i resultaträkningen

Återläggning av kostnad för kontorshyra	-	1 821
Avskrivningar övrigt	-	-1 656
Räntekostnader	-	-104
Summa	0	62

Koncernens leasingaktiviteter och redovisningen av dessa

Fram till 2022-12-31 bestod koncernens väsentliga leasingavtal av kontorshyra, efter avyttring av förvaltningsbolaget har koncernen inga väsentliga leasingavtal.

Not 19. Övriga kortfristiga fordringar

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december

2023

2022

KONCERNEN

Skattefordringar	82	2 667
Moms	3 179	689
Ersättning förtida avflytt Stockmann	119 582	-
Övriga poster	-	14
Summa	122 843	3 370

MODERBOLAGET

Skattefordringar	79	6
Moms	123	375
Övriga poster	-	3
Summa	202	384





Not 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

ank=20240530:2024053102290

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december

2023

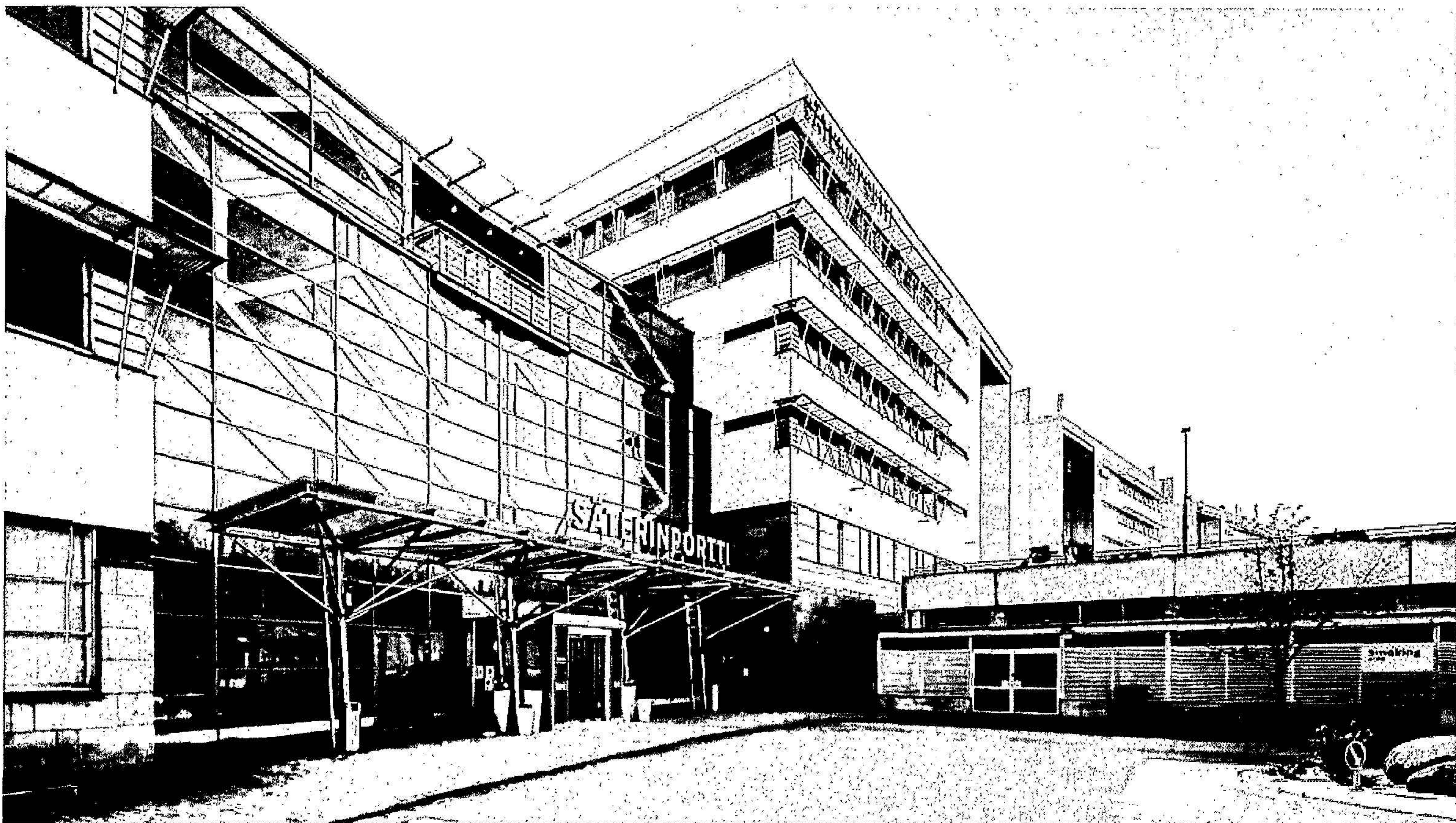
2022

KONCERNEN

Upplupna hyresrabatter	49 874	59 225
Upplupna intäkter, hyresgäster	6 690	10 199
Förutbetalda försäkringspremier	519	559
Förutbetald försäljningskostnader	-	1 913
Övriga poster	12 036	16 421
Summa	69 119	88 317

MODERBOLAGET

Förutbetalda försäkringspremier	5	12
Upplupna ränteintäkter koncernföretag	1 128	14 564
Upplupna förvaltningsintäkter koncernföretag	-	1 490
Köpeskilling Odengatan	-	1 913
Övriga poster	2	1 995
Summa	1 135	19 974



Säterinportti, Esbo.





Not 21. Finansiella instrument

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

Belopp i tusental kronor (tkr)	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
KONCERNEN				
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Hysesfordringar			2 260	1 305
Derivat	2 044	4 402		
Övriga kortfristiga fordringar			3 261	3 370
Likvida medel			23 845	48 454
Summa	2 044	4 402	29 366	53 129
<i>Finansiella skulder</i>				
Skulder till aktieägare			153 811	154 168
Skulder till kreditinstitut			965 645	1 110 286
Övriga långfristiga skulder			2 311	2 035
Leverantörsskulder			22 008	15 933
Övriga kortfristiga skulder			45	195
Summa	0	0	1 143 820	1 282 617
MODERBOLAGET				
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Fordringar på koncernföretag			1 037	6 991
Övriga kortfristiga fordringar			202	384
Likvida medel			13 735	7 596
Summa	0	0	14 974	14 971
<i>Finansiella skulder</i>				
Skulder till aktieägare			153 811	154 169
Skulder till koncernföretag			-	623
Leverantörsskulder			31	969
Summa	0	0	153 842	155 761

Verkliga värden för tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer i stort med redovisade värden.

Tabellen fortsätter på nästa sida >>>





(forts.) Not 21. Finansiella instrument

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	Snittränta	2022	Snittränta
KONCERNEN				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till aktieägare	153 811	8 %	154 168	8 %
Skulder till kreditinstitut	-	E/T	968 236	1,93%
Summa	153 811		1 122 404	
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	965 645	4,85 %	142 050	1,93 %
Summa	965 645		142 050	
Beviljad checkräkningskredit	-		15 000	
MODERBOLAGET				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till aktieägare	153 811	8 %	154 168	8 %
Summa	153 811		154 168	
Beviljad checkräkningskredit	-		15 000	
Förfallostruktur				
	Koncernen		Moderbolaget	
Skulder som förfaller till betalning:	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
inom 1 år från balansdagen	965 645	142 050	-	-
1-5 år från balansdagen	153 811	1 122 404	153 811	154 168
senare än 6 år efter balansdagen	-	-	-	-
Summa förfallostruktur	1 119 456	1 264 454	153 811	154 168

Koncernen har lån som är upptagna i svenska kronor avseende det svenska fastighetsbeståndet samt lån upptagna i euro för det finska fastighetsbeståndet. Lån i svenska kronor uppgår till 16 msek, lån i euro uppgår till 86 meur.





Not 22. Skulder till dotterföretag

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>MODERBOLAGET</i>		
<i>Kortfristiga skulder dotterföretag</i>		
Nordika II SHQ AB	-	1
Laxfiskaren Fastigheter AB	-	2
Summa	0	3

Not 23. Övriga kortfristiga skulder

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Moms	24	58
Övriga poster	21	137
Summa	45	195
<i>MODERBOLAGET</i>		
Övriga poster	21	-
Summa	21	0

Not 24. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Förutbetalda hyresintäkter	438	3 779
Upplupna räntekostnader kreditinstitut	11 420	6 007
Upplupna räntekostnader aktieägarlån	6 152	6 201
Upplupna personalkostnader	-	1 159
Övriga poster	4 766	6 662
Summa	22 776	23 808
<i>MODERBOLAGET</i>		
Upplupna räntekostnader koncernföretag	619	620
Upplupna räntekostnader aktieägarlån	6 152	6 201
Upplupna personalkostnader	-	1 159
Övriga poster	143	1 678
Summa	6 914	9 658





Not 25. Ställda säkerheter

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december

2023

2022

KONCERNEN

Fastighetsinteckningar

2 475 293

2 605 993

Summa

2 475 293

2 605 993

Moderbolaget har inga ställda säkerheter.

Not 26. Eventualförpliktelser

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december

2023

2022

MODERBOLAGET

Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag

965 645

1 110 286

Summa

965 645

1 110 286

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

Not 27. Händelser efter balansdagen

Efter räkenskapsårets slut har koncernens lån avseende fastigheterna i Finland förlängts till 2027. Bolaget har haft skadeståndskrav mot Stockmann sedan de under rekonstruktionsförfarande frånträtt sitt huvudkontor i Helsingfors i förtid. Efter räkenskapsårets slut har förlikning skett varvid Stockmann betalar EUR 7.5m i kompensation.





Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1:3 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2:3. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernen och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhet faktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ossie Everum
Ordförande

Jonas Grandér
VD

Gabriel Cronstedt

Håkan Hellaeus

Christer Franzén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557516098394

Dokument

Nordika II Fastigheter AB Arsredovisning 2023
Huvuddokument
36 sidor
Startades 2024-04-25 09:56:50 CEST (+0200) av Benny Ahlgren (BA)
Färdigställt 2024-04-30 11:11:59 CEST (+0200)

Initierare

Benny Ahlgren (BA)
Nordika Fastigheter
ba@nordika.se
+46702903021

Signerare

Ossie Everum (OE)
Personnummer 195004134358
ossie.everum@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSSIE EVERUM"
Signerade 2024-04-25 10:23:28 CEST (+0200)

Jonas Grandér (JG)
Personnummer 6711201191
jg@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS PETER GRANDÉR"
Signerade 2024-04-30 08:57:25 CEST (+0200)

Gabriel Cronstedt (GC)
Personnummer 197702030250
gc@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL CRONSTEDT"
Signerade 2024-04-30 10:31:28 CEST (+0200)

Håkan Augustsson Hellaeus (HAH)
Personnummer 198312114914
hakan.hellaeus@volvo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN AUGUSTSSON HELLAEUS"
Signerade 2024-04-25 10:13:25 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516098394

ank=20240530.2024053102298

Christer Franzén (CF)
Personnummer 196111191653
christer.franzen@ericsson.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER FRANZEN"
Signerade 2024-04-25 12:54:07 CEST (+0200)

Oskar Wall (OW)
Personnummer 7506031439
oskar.wall@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Oskar Wall"
Signerade 2024-04-30 11:11:59 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopier bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordika II Fastigheter AB, org.nr 556963-2119

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordika II Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund

för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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



ank=20240530;2024053102300

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-30 09:13:13 UTC



ank=20240530:2024053102301

Penneo dokumentnr: 3756.LJ.KXIN.OYDNC5-FT11H-YNDPNI1-IHR116

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>