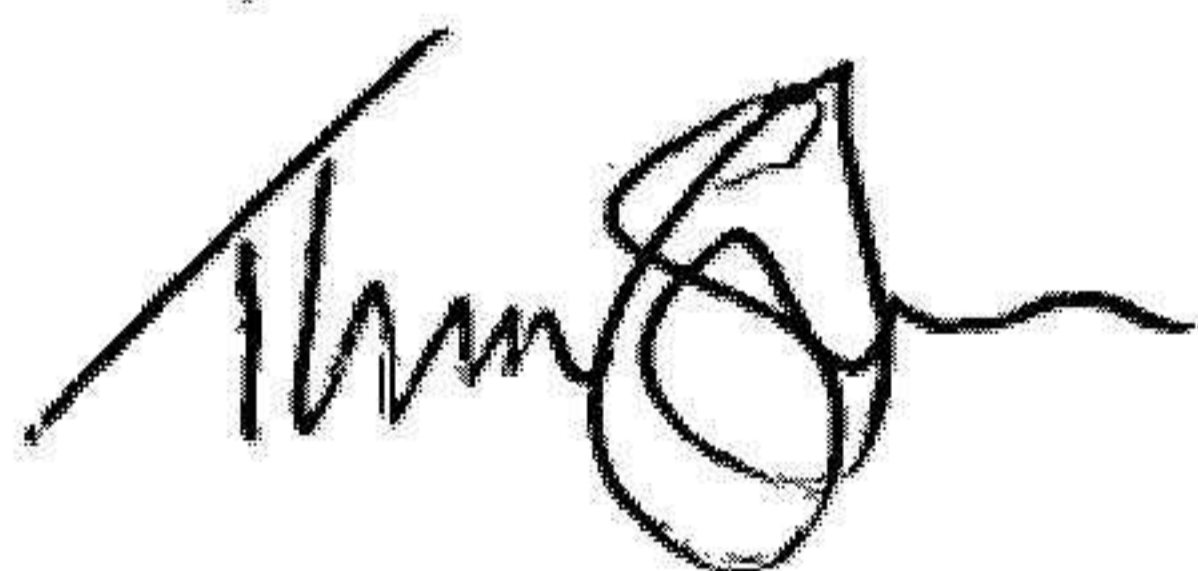


## Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Nordlys AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 28 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Köpenhamn 13 Juni 2025



Thue Stagsted

# FINANSIELLA RAPPORTER

## 2024

Styrelsen och verkställande direktören för Nordlys AB (publ) får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024

Års- och koncernredovisningen omfattar	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
Resultatdisposition	4
- Rapport över resultat och totalresultat	5
- Balansräkning	6
- Förändring eget kapital	8
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11
- Underskrifter	28

Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusen kr (tkr).

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Nordlys AB (publ) äger och förvaltar fastigheter i Finland genom helägda dotterbolag. Moderföretaget har sitt säte i Stockholm. Adress: Box 1126, 111 81 Stockholm. Moderföretaget bildades 2006-10-13 och registrerades samma dag hos Bolagsverket.

I koncernen finns inga anställda utan tjänster för överordnad kontroll och styrning köps in från externt företag. Härutöver avtalas lokalt med en förvaltare.

### Koncernstruktur

Verksamheten har under räkenskapsåret bedrivits genom helägda dotterbolag i Finland.

### Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet är etablerat i Finland med tyngdpunkten mot hotell. Fastigheten är belägen i Åbo, i södra Finland, och den hyrs i huvudsak ut till hotellgruppen Holiday Club Resorts Oy. Under år 2015 ingicks ett 20-årigt hyresavtal med denna hyresgäst. En mindre del av fastigheten hyrs ut till SuperPark Oy.

Vid slutet av år 2024 ägde Nordlys-koncernen en fastighet, till ett redovisat värde av 516 (496) mkr. Den uthyrbars ytan uppgick den 31 december 2024 till 19 584 (19 584) kvm.

### Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick 2024 till 38,2 (32,5) mkr, en ökning med 5,7 (ökning med 1,6) mkr. 2023 justerades taxeringsvärdena på fastigheten i Finland och koncernen fick en återbetalning av betald fastighetsskatt. Av den återbetalda fastighetsskatten reglerades ca 500 teur mot hyresgästen vilket därmed minskade föregående års nettoomsättning.

### Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat uppgick till 36,8 (41,9) mkr, därmed en minskning med 5,1 (ökning med 14,3) mkr jämfört med föregående år.

### Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 35,9 (50,4) mkr, en minskning med 14,5 (ökning med 19,6) mkr. Föregående års stora ökning förklarades av en positiv förändring av verkligt värde på fastigheten samtidigt som hyresintäkterna ökade samt att man fått fastighetsskatten nedsatt. Årets minskning i rörelseresultatet beror främst på att förändringen av verkligt värde är mindre och att man föregående år fick fastighetsskatten nedsatt.

### Resultat efter finansiella poster

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick 2024 till 7,4 (22,7) mkr, en minskning med 15,3 (ökning med 9,8) mkr. Föregående års stora ökning förklarades främst av en positiv förändring i verkligt värde på fastigheten samt ökade hyresintäkter och en återbetalning av tidigare betald fastighetsskatt. Årets stora minskning förklaras främst av en mindre ökning i verkligt värde på fastigheten och högre kostnader i förhållande till intäkterna till följd av att den återbetalning av tidigare betald fastighetsskatt man fick föregående år.

### Kommentarer till kassaflödet

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten uppgick 2024 till -3,7 (20,8) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 (0) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -4,6 (-4,6) mkr, där den största posten avser amortering av banklån i Turku Ausade Hotelli Oy.

### Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av förvaltning och finansiering av dotterföretag. Moderbolagets resultat efter finansiella poster under 2024 uppgick till -1,7 (-1,6) mkr.

### Väsentliga händelser under 2024

Under första delen av 2024 har det inte skett några transaktioner med väsentliga effekter. Generellt är hyresgästen stark och verksamheten har normal drift.

Koncernen har inte mottagit några statliga stöd under räkenskapsåret.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastighetens värde uppgick per den 31 december 2024 till 516 (496) mkr, där redovisat värde är samma som verkligt värde. Förändringen i redovisat värde uppgår till 19,8 (11,9) mkr och består av valutaeffekt om 17,5 (-1,4) mkr hänförlig till en ökning i EUR-kursen som påverkat fastigheten i Finland positivt och en förändring i verkligt värde om 2,3 (13,8) mkr som påverkat fastigheten positivt. För mer information om värderingen, se not 30 - Värdering till verkligt värde.

#### Finansiering

Ett lån hos Norion Bank (tidigare Collector Bank) är upptaget av Turku Ausade Hotelli Oy. Per 2023-12-31 uppgick utgående skuld till 24,5 meur, 271,9 msek. Under 2024 har 0,4 meur amorterats och utgående skuld per 2024-12-31 uppgår därmed till 24,1 meur, 276,8 msek. I svenska kronor har skulden ökat trots amortering, detta är hänförligt till valutakurseffekter då svenska kronan har försvagats i relation till euron.

Lånet hos Norion bank löper till slutet av juli 2025. Finansieringen har löpt sedan inskrivningen 2017, förlängning av avtalet har gjorts ett antal gånger. I april 2025 tecknades ett nytt utökat låneavtal för tre ytterligare år, vilket innebär att lånet löper fram till april 2028.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2025 har marknadsräntorna fortsatt att sjunka. Vi har också sett att inflationen har stabiliserats och ligger nu på en mer normaliserad nivå. Styrelsen bedömer fortsatt att kriget i Ukraina inte kommer påverka hyresgästen och därmed koncernen. Detta med anledning att hyresgästen inte är beroende av ryska gäster.

#### Framtida utveckling

Det är Nordlys AB:s (publ) uppfattning att marknaderna kommer att utvecklas positivt, detta mot bakgrund av att den nordiska ekonomin fortsatt är stabil trots kriget i Ukraina och den geopolitiska oroligheten. Ågarna kommer fortsätta arbeta nära den dagliga driften och styrelsen kommer fortsätta delta aktivt i utvecklingen av fastigheten.

#### Ägarförhållanden

Moderbolagets större aktieägare utgörs av:

Nordlys Herning ApS	58,31%
Kongeegen A/S	12,32%

#### Flerårsjämförelse\* koncern

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr	38 201	32 499	30 925	29 668	30 551
<i>Varav nettoomsättning vid uthyrning av:</i>						
Bostäder	tkr	0	0	0	0	0
Lokaler	tkr	38 201	32 499	30 925	29 668	30 551
Bruttoresultat	tkr	36 818	41 931	27 601	27 046	27 049
Uthyrningsbar yta, totalt	**	20	20	20	20	20
Uthyrningsbar yta, bostäder	**	0	0	0	0	0
Uthyrningsbar yta, lokaler	**	20	20	20	20	20
Direktavkastning	%	7,1	8,5	5,7	6,2	6,4
Bokfört värde fastigheter	tkr	515 745	495 993	484 082	438 734	419 567
Bokfört värde per kvm	kr	25 787	24 800	24 204	21 937	20 978
Soliditet***	%	33	31	29	26,3	22,9
Avkastning på eget kapital***	%	4,2	13,9	8,9	16,2	-14,8
Räntetäckningsgrad		1,3	1,8	1,6	2,2	0,1
Överskottsgrad		1	0,9	0,9	0,9	0,9

\* För definition av nyckeltal, se not 28

\*\* 1 000 kvm

\*\*\* Jämförelseperioden 2020 har blivit omräknad

**Flerårsjämförelse\* moderbolag**

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr	647	627	808	715	965
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 731	-1 554	-544	-1 477	-1 431
Soliditet	%	17,1	19,2	21,2	22,8	30,5

**Information om risker och osäkerhetsfaktorer**

Det är osäkert och därmed finns risk som hänger ihop med vilket pris som kan uppnås vid en eventuell försäljning av koncernens fastigheter. Marknadsvärdet på fastigheterna är särskilt känsligt för förväntningar om driftöverskott knutet till fastigheterna, vilket är beroende av hyresintäkter, driftskostnader, reparation och underhåll, förväntningar om räntenivå, den generella ekonomiska utvecklingen samt avkastningskrav.

Förändringar i realiserade hyresintäkter kan påverka fastigheternas driftsresultat. Vakanser kan uppstå vid uppsägning eller till följd av en hyresgästs missnöje med hyreskontrakt eller hyresgästens bristande betalningsförmåga.

I den mån lån tas upp till rörlig ränta finns en direkt ränterisk i så motto att en ökad räntenivå direkt påverkar resultat och likviditet negativt. Alla prioriterade lån har för närvarande rörlig ränta.

Styrelsen räknar med en stabil inflation det kommande året med en återgång till ett mer normalt läge med en inflation på under 3 % per år. En höjning av inflationstakten kommer att innebära ökade driftskostnader i förhållande till vad som budgeteras löpande, men också en ökning av hyresintäkterna eftersom dessa regleras efter konsumentprisindex eller motsvarande. En avvikelse från den antagna inflationen påverkar även fastigheternas marknadsvärden.

Koncernens olika bolag är utsatta för effekterna av valutakursförändringar i Euro.

Även lån inom koncernen upptas i respektive låntagares lokala valuta, vilket innebär en valutarisk i koncernen.

Styrelsen lät genomföra en extern värdering av fastigheterna i samband med upprättandet av årsredovisningen 2024. Förändringen av värdet uppgår till totalt 19,8 (11,9) mkr där 17,5 (-1,4) mkr är hänförligt till valutakursförändringar och 2,3 (13,8) mkr avser förändringen i verkligt värde.

**Miljöinformation**

Nordlys AB (publ) bedriver inte tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6 § Miljöbalken.

Koncernen bedriver ett löpande arbete med att miljöanpassa fastighetsbeståndet med fokus på att nedbringa energikostnaderna.

Miljöriskerna i koncernens fastighetsbestånd genomgicks grundligt i samband med genomförda förvärv.

**Resultatdisposition**

Följande ansamlad förlust ska behandlas av årsstämman (kr):

Balanserad vinst från föregående år	913 644
Årets resultat	- 1 731 329
	<u>- 817 685</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att i utdelning utbetalas	0
att i ny räkning balanseras	- 817 685
	<u>- 817 685</u>

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

**RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT  
RESULTATRÄKNING**

Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	2	38 201	32 499	647	627
Driftskostnader	3	-1 383	9 432	-	-
<b>Bruttoresultat</b>		<b>36 818</b>	<b>41 931</b>	<b>647</b>	<b>627</b>
Administrationskostnader	4, 5	-3 170	-5 321	-1 386	-1 388
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter		2 286	13 772	-	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>35 934</b>	<b>50 382</b>	<b>-739</b>	<b>-761</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		915	325	1 070	345
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-29 436	-28 008	-2 062	-1 138
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 413</b>	<b>22 699</b>	<b>-1 731</b>	<b>-1 554</b>
Skatt på årets resultat	7	-2 049	-2 550	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>5 364</b>	<b>20 149</b>	<b>-1 731</b>	<b>-1 554</b>

**RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT**

Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Årets resultat</b>		<b>5 364</b>	<b>20 149</b>	<b>-1 731</b>	<b>-1 554</b>
Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter		7 216	-1 250	-	-
<b>Övrigt totalresultat efter skatt</b>		<b>7 216</b>	<b>-1 250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>12 580</b>	<b>18 899</b>	<b>-1 731</b>	<b>-1 554</b>

**BALANSRÄKNING**

Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	9	515 745	495 993	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 494	1 734	–	–
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>517 239</b>	<b>497 727</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	11	–	–	55 907	55 907
Fordringar hos koncernföretag	12	–	–	23 312	23 830
Andra långfristiga fordringar	14	3 576	3 775	–	–
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 576</b>	<b>3 775</b>	<b>79 219</b>	<b>79 737</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>520 815</b>	<b>501 502</b>	<b>79 219</b>	<b>79 737</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar	15, 21	5 178	5 022	–	–
Fordringar hos koncernföretag	15, 21	–	–	–	625
Övriga fordringar	15, 21	1 082	1 049	18	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37	36	–	–
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 297</b>	<b>6 107</b>	<b>18</b>	<b>632</b>
<b>Likvida medel/Kassa och bank</b>	16, 21	<b>11 158</b>	<b>18 827</b>	<b>1 039</b>	<b>221</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 455</b>	<b>24 934</b>	<b>1 057</b>	<b>853</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>538 270</b>	<b>526 436</b>	<b>80 276</b>	<b>80 590</b>

Nordlys AB (publ)  
Org. nr 556712-8938

## BALANSRÄKNING

Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
Aktiekapital	8	14 556	14 556	14 556	14 556
<b>Summa</b>		<b>14 556</b>	<b>14 556</b>	<b>14 556</b>	<b>14 556</b>
				<i>Bundet eget kapital</i>	
Övrigt tillskjutet kapital		216 062	216 062	–	–
Överkursfond		–	–	147 262	147 262
Reserver		68 257	61 041	–	–
Balanserat resultat		-127 957	-148 106	-146 349	-144 795
Årets resultat		5 364	20 149	-1 731	-1 554
<b>Summa</b>		<b>161 726</b>	<b>149 146</b>	<b>-818</b>	<b>913</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>176 282</b>	<b>163 702</b>	<b>13 738</b>	<b>15 469</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	17, 21	–	267 414	–	–
Uppskjutna skatteskulder	13	20 128	18 392	–	–
Övriga skulder	18	46 791	45 436	46 791	45 436
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>66 919</b>	<b>331 242</b>	<b>46 791</b>	<b>45 436</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	17, 21	276 825	4 438	–	–
Leverantörsskulder		776	2 840	331	279
Skulder till koncernföretag		–	–	16 317	15 763
Skatteskulder		–	467	–	–
Övriga skulder	18, 21	8 993	8 050	–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19, 21	8 475	15 697	3 099	3 643
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>295 069</b>	<b>31 492</b>	<b>19 747</b>	<b>19 685</b>
<b>Totala skulder</b>		<b>361 988</b>	<b>362 734</b>	<b>66 538</b>	<b>65 121</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>538 270</b>	<b>526 436</b>	<b>80 276</b>	<b>80 590</b>

ank=20250701;20250702;23986

Penneo dokumentnyckel: X4NRN-79VCE-H460E-CS9ZC-F1MC7-8EPFG

**RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Koncernen	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital *
<b>Ingående balans</b> 2023-01-01		14 556	216 062	62 291	-159 331	11 225	144 803
Årets resultat						20 149	20 149
Övrigt totalresultat				-1 250			-1 250
<b>Årets totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 250</b>	<b>-</b>	<b>20 149</b>	<b>18 899</b>
Omföring av föregående års resultat					11 225	-11 225	-
<b>Utgående balans</b> 2023-12-31	8	<b>14 556</b>	<b>216 062</b>	<b>61 041</b>	<b>-148 106</b>	<b>20 149</b>	<b>163 702</b>
<b>Ingående balans</b> 2024-01-01		14 556	216 062	61 041	-148 106	20 149	163 702
Årets resultat						5 364	5 364
Övrigt totalresultat				7 216			7 216
<b>Årets totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 216</b>	<b>0</b>	<b>5 364</b>	<b>12 580</b>
Omföring av föregående års resultat					20 149	-20 149	-
<b>Utgående balans</b> 2024-12-31	8	<b>14 556</b>	<b>216 062</b>	<b>68 257</b>	<b>-127 957</b>	<b>5 364</b>	<b>176 282</b>

\* Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Nordlys AB (publ)

Org. nr 556712-8938

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Moderföretaget	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital	
	Not	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat		Årets resultat
<b>Ingående balans</b>						
<b>2023-01-01</b>		14 556	147 262	-144 251	-544	17 023
Omföring av föregående års resultat				-544	544	-
Årets resultat					-1 554	-1 554
<b>Utgående balans</b>						
<b>2023-12-31</b>		14 556	147 262	-144 795	-1 554	15 469
Omföring av föregående års resultat				-1 554	1 554	-
Årets resultat					-1 731	-1 731
<b>Utgående balans</b>						
<b>2024-12-31</b>	8	14 556	147 262	-146 349	-1 731	13 738

ank=20250701;2025070223987

Penneo dokumentnyckel: X4NRN-79VCE-H46OE-CS9ZC-F1MC7-8EPFG

## KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat		35 934	50 382	-739	-761
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	22	-1 778	-12 219	-44	863
Erhållen ränta		25	321	19	4
Betald ränta		-27 355	-26 829	-	-1
Betald inkomstskatt		-1 447	-1 133	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		5 379	10 522	-764	105
<i>Förändringar av rörelsekapitalet:</i>					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		13	629	-10	-630
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		-9 100	9 674	-604	-3
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-3 708</b>	<b>20 825</b>	<b>-1 378</b>	<b>-528</b>
Förändring långfristiga fordringar		-	-	2 196	664
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 196</b>	<b>664</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Amortering av lån	32	-4 573	-4 591	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 573</b>	<b>-4 591</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8 281</b>	<b>16 234</b>	<b>818</b>	<b>136</b>
Likvida medel vid årets början		18 827	3 135	221	85
Valutakursdifferens i likvida medel		612	-542	-	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>11 158</b>	<b>18 827</b>	<b>1 039</b>	<b>221</b>

## Noter till koncernredovisningen

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Bolagsinformation

Nordlys AB är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Sverige. Nordlys AB och dess dotterföretags (Koncernens) huvudsakliga verksamhet innefattar förvaltning av fastigheter i Finland. Koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2024 (inklusive jämförelsetal) godkändes för utfärdande av styrelsen den 25 april 2025 (se not 33).

#### Grund för upprättande av koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad.

Tillgångar och skulder värderas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet med undantag för fastigheter som värderas till verkligt värde i resultaträkningen. Monetära belopp uttrycks i Sveriges valuta (SEK) och avrundas till närmaste tusental.

När moderbolaget tillämpar andra redovisnings- och värderingsprinciper så framgår detta av Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper nedanför.

#### Nya och ändrade standarder under 2024

Nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som tillämpas för räkenskapsåret som inleds den 1 januari 2024 har inte inneburit några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapporter.

#### Nya och ändrade standarder från 2025 och senare

Ett antal nya och ändrade standarder och tolkningar har publicerats av IASB men har ännu inte trätt i kraft. Ingen av de nya eller ändrade standarderna eller tolkningarna har förtidstillämpats av koncernen. Nedan beskrivs de nya och ändrade standarder som skulle kunna påverka koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. Övriga nya eller ändrade standarder eller tolkningar som IASB har publicerat förväntas inte ha någon påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

#### *IFRS 18 Presentation and disclosures in financial statements*

I april 2024 publicerade IASB den nya standarden IFRS 18 Presentation and disclosures in financial statements, vilken kommer att ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. IFRS 18 träder i kraft 1 januari 2027 (förutsatt att den godkänns av EU) och skall tillämpas retroaktivt. Den nya standarden inför tre områden med nya krav som syftar till att öka de finansiella rapporternas jämförbarhet, transparens och användbarhet. Det första området inför nya krav på struktur i koncernens rapport över resultat genom införande av kategorier och kräver att företag presenterar två nya definierade delsummor ("Operating profit" och "Profit before financing and income taxes"). Det andra området innebär nya krav på upplysning om vissa nyckeltal som företaget använder i sin externa finansiella kommunikation, s.k. Management-defined performance measures, ("MPM"). Det tredje området som IFRS 18 inför syftar till att ge företag utökad vägledning för aggregering och disaggregering av information i räkningar och noter. Standarden ger även vägledning kring hur företag kan avgöra om information om en post skall inkluderas i de primära finansiella rapporterna eller i not. Som en följd av implementeringen av IFRS 18 kommer det även ske ändringar i andra standarder, exempelvis IAS 7 Rapport över

Nordlys har påbörjat en preliminär bedömning av effekterna av IFRS 18 och kommer fortsätta att bedöma effekterna under 2025. Införandet av IFRS 18 kommer att kräva en ändrad struktur av koncernens rapport över resultat samt bedömning kring gruppering av poster i räkningar och noter. Även uppställning i kassaflödesanalysen kommer att påverkas i och med implementeringen av IFRS 18.

#### Omräkning av utländsk valuta

##### Funktionell valuta och presentationsvaluta

Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är moderföretagets redovisningsvaluta och koncernens presentationsvaluta.

##### Transaktioner och balansposter i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan för respektive koncernföretag, utifrån de rådande valutakurserna på transaktionsdagen (avistakurs). Vinster och förluster i utländsk valuta till följd av reglering av sådana transaktioner och till följd av omvärdering av monetära poster till balansdagskursen redovisas i resultatet. Kursvinster och kursförluster från fordringar och skulder som är hänförliga till investeringsverksamheten eller finansieringsverksamheten redovisas som finansiella poster där kursdifferenser från fordringar redovisas som Övriga räntetäckter och liknande resultatposter och kursdifferenser från skulder redovisas inom Räntekostnader och liknande resultatposter.

##### Utlandsverksamheter

I koncernredovisningen räknas alla tillgångar, skulder och transaktioner i koncernföretag som har en annan funktionell valuta än SEK (Koncernens rapporteringsvaluta) om till SEK vid konsolideringen. Koncernföretagets funktionella valuta har varit oförändrad under rapportperioden.

Vid konsolideringen har tillgångar och skulder räknats om till balansdagskursen per balansdagen. Justeringar av verkligt värde som uppstår vid förvärv av en utlandsverksamhet har redovisats som tillgångar och skulder i utlandsverksamheten och omräknats till SEK till balansdagskursen. Intäkter och kostnader har omräknats till SEK enligt en genomsnittlig kurs under rapportperioden. Valutakursdifferenser bokförs direkt mot övrigt totalresultat och redovisas i valutaomräkningsreserven i eget kapital.

### **Hyresintäkter**

Koncernens intäkter avser huvudsakligen hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna.

Hyresintäkterna redovisas linjärt över hyresperioden och värderas till det verkliga värdet av de ekonomiska fördelar som koncernen erhåller eller kommer att erhålla för uthyrning av bostäder och lokaler, efter avdrag för eventuella hyresrabatter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I hyresintäkter ingår fakturerade tillägg såsom till exempel el, värme och fastighetsskatt. I de fall hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över kontraktets löptid såvida hyresreduktionen inte beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs omgående om inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

### **Räntor och utdelningar**

Ränteintäkter och räntekostnader periodiseras med hjälp av effektivräntemetoden. Utdelningar redovisas vid den tidpunkt när rätten att erhålla betalning är fastställd. Utdelningar som ska betalas till aktieägare ingår i posten Övriga skulder när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.

### **Materiella anläggningstillgångar**

#### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter eller för värdestegring, eller för båda. Dessa fastigheter redovisas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på extern värdering för varje enskild fastighet.

Förvaltningsfastigheter omvärderas årligen och ingår i rapport över finansiell ställning till sitt verkliga värde. De vinster och förluster som uppstår vid omvärderingen redovisas i resultaträkningen inom posten Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter.

Koncernen har inga rörelsefastigheter.

#### **Inventarier, verktyg och installationer**

Inventarier, verktyg och installationer redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnad inklusive direkta utgifter för att få tillgången på plats och i det skick som är nödvändigt för att den ska kunna användas enligt koncernledningens intentioner. Därefter värderas de till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

Avskrivning av inventarier, verktyg och installationer görs linjärt av anskaffningsvärdet minskat med beräknat restvärde. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

\* Inventarier, verktyg och installationer: 4–20 år

#### *Tillkommande utgifter*

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, uträngörs och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

### **Finansiella instrument**

Koncernens finansiella instrument består av likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, räntebärande lån, leverantörsskulder och övriga skulder. Samtliga av koncernens finansiella instrument värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden

#### *Nedskrivning av fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid nedskrivning av kundfordringar och redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid.

Likvida medel redovisas enligt den generella metoden (nedskrivningsmetod med tre stadier). Koncernen tillämpar en metod baserad på kreditbetyg för bedömning av förväntade kreditförluster hänförligt till Likvida medel.

Nedskrivning av fordringar presenteras inom driftskostnader.

### **Inkomstskatter**

Skattekostnaden som redovisas i resultatet består av summan av den uppskjutna skatt och aktuella skatt som inte redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Vid tillgångsförvärv redovisas inte uppskjuten skatt på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Koncernens förvärvade fastighet klassificerades som ett tillgångsförvärv.

### **Betydande bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna, uppskattningar och antaganden**

När finansiella rapporter upprättas gör koncernledningen ett antal bedömningar, beräkningar och antaganden om redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

#### Uppskattningar och antaganden

De nyckelantaganden avseende framtiden och andra källor till osäkerhet i uppskattningar som per balansdagen föreligger och som har en betydande risk att resultera i en väsentlig justering av tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår beskrivs nedanför:

##### Förvaltningsfastigheter

En väsentlig post i bokslutet som påverkas av uppskattningar och antaganden är värderingen av koncernens fastigheter till verkligt värde. Vid värdering av verkliga värden på förvaltningsfastigheter har externa värderingar verifierat värdena. Värdering har utförts av oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som Nordlys förvaltningsfastigheter har. För information om antaganden som har gjorts samt känslighetsanalys, se Not 30 Värdering till verkligt värde.

#### Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Moderföretaget upprättar sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderföretagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras jämfört med redovisning enligt IFRS.

Följande skillnader finns mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper:

- \* Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden.
- \* Moderföretaget redovisar aktieägartillskott direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.
- \* I moderföretaget redovisas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.
- \* Moderföretagets intäkter består av management fee, vilket är hänförligt till prestationsåtagandet att tillhandahålla managementtjänster till dotterbolagen. Intäkterna redovisas över tid i takt med att moderföretaget uppfyller sitt prestationsåtagande.
- \* Resultaträkning och balansräkning är för moderföretaget uppställda enligt årsredovisningslagens uppställningsformer, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

Verksamheten består av uthyrning av koncernens fastighet som finns i Åbo, Finland. Under 2024 härrörde 90 % (90 %) av koncernens intäkter från en enskild kund i Finland. Det finns inga andra kunder som överstiger 10 % av intäkterna. Moderbolagets intäkt utgörs av Management fee till dotterbolaget.

### Not 3 Driftskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Taxebundna driftskostnader	-440	-411	-	-
Reparation och underhåll	-11	-18	-	-
Fastighetsskatt	-888	11 275*	-	-
Fastighetsförvaltning	-721	-353	-	-
Övriga externa kostnader	676**	-1 060	-	-
Summa	-1 383	9 433	0	0

Under hela 2023 och 2024 har 100 % av fastigheten varit uthyrd. Därmed härrör inga kostnader till någon del av fastigheten med ledig vakans.

\*) Det finska bolaget, Turku Ausade Hotelli Oy, erhöll under 2023 beslut om ny fastighetstaxering både för 2023 samt för tidigare år. Då de nya taxeringsvärdena var betydligt lägre justerades även fastighetsskatten och återbetalning erhöles. Totalt återbetalades 1 186 teur, varav 137 teur avsåg fastighetsskatt för 2023 samt 1 049 teur avsåg fastighetsskatt för tidigare år.

\*\*\*) Under 2023 gjorde koncernen en nedskrivning om 1 060 tkr för befarade hyresförluster, främst på grund av en rekonstruktion för hyresgästen SuperPark. Under 2024 så har man lyckats återvinna 676 tkr av de befarade hyresförlusterna.

### Not 4 Administrationskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Avskrivningar	-299	-307	-	-
Köpta tjänster	-1 996	-4 183	-576	-595
Styrelsearvode	-808	-782	-808	-782
Övriga kostnader	-67	-49	-3	-11
Summa	-3 170	-5 321	-1 386	-1 388

På årsstämman i maj 2024 beslutades att ersättning skulle uppgå till 375 TDKK (375) till styrelseordföranden och 150 TDKK (150) till övriga styrelseledamöter. Resultatförda arvoden för 2024 uppgår till 808 TSEK (782).

Bolagets VD, Thue Stagsted, är innehavare till bolaget Stagsted Properties. Under 2024 har Stagsted Properties fakturerat Nordlys-koncernen för managementtjänster uppgående till ett belopp om 1 183 tkr (1 173).

Utöver styrelsearvode har inga andra ersättningar, förmåner eller pensionskostnader utgått till ledande befattningshavare.

Specifikation av styrelsearvode:	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Jens Heimbürger	-577	-558	-577	-558
Ib Henrik Rönje	-231	-224	-231	-224
	-808	-782	-808	-782

**Not 5 Ersättningar till revisor**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>KPMG</i>				
-revisionsuppdrag	-	-13	-	-13
-revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
-skatterådgivning	-	-	-	-
-övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	0	-13	0	-13

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>EY</i>				
-revisionsuppdrag	-243	-228	-140	-130
-revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
-skatterådgivning	-	-	-	-
-övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	-243	-228	-140	-130

Ovan redovisas arvoden och ersättningar till revisorer som kostnadsförts under året. Ersättning för konsultationer redovisas i de fall samma revisionsbyrå innehar revisionsuppdraget i det enskilda bolaget. Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga tjänster är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader kreditinstitut	-26 662	-26 211	-	-
Räntekostnader efterställt lån aktieägare	-1 289	-1 206	-1 289	-1 206
Övriga räntekostnader	-692	-632	-	-1
Valutakursförluster	-793	41	-773	69
Summa	-29 436	-28 008	-2 062	-1 138

Samtliga räntekostnader hänför sig till instrument som är värderade till upplupet anskaffningsvärde.

## Not 7 Skatt på årets resultat

De viktigaste komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats på 20,6 % och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	7 413	22 699	-1 731	-1 554
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-1 527	-4 676	357	320
Justering för skillnader i skattesats i utlandet	22	40	-	-
Skattefria intäkter	1	65	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-188	-215	-	-
Underskottsavdrag som ej redovisas som tillgång	-357	-320	-357	-320
Värdeuppgång som ej givit upphov till uppskjuten skatt	-	2 556	-	-
Redovisad skatt i resultaträkningen	-2 049	-2 550	0	0
Skattekostnaden består av följande komponenter:				
Aktuell skatt				
På årets resultat	-966	-1 617	-	-
Justering av tidigare år skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt				
Förändring av temporära skillnader	-1 083	-933	-	-
Redovisad skatt i resultaträkningen	-2 049	-2 550	0	0

Skattemässiga underskott hänförliga till verksamheten i Sverige uppgår till 37 726 tkr (36 030). De skattemässiga underskottsavdragen redovisas ej i balansräkningen eftersom man inte förväntas gå med vinst i tillräcklig omfattning de närmsta åren. Underskottsavdragen har ingen förfallotid.

## Not 8 Eget kapital, samt vinstdisposition

### Aktiekapitalets förändring sedan bolaget bildades

Händelse	Datum	Förändring av aktie-kapital, kr	Totalt aktie-kapital, kr	Förändring av aktier	Totalt antal aktier	Varav stamaktier*
Bolaget bildas	2006-10-13	100 000	100 000	1 000	1 000	1 000
Nyemission	2007-05-29	900 000	900 000	9 000	10 000	9 000
Nyemission	2007-10-04	3 000 000	4 000 000	30 000	40 000	30 000
Nyemission	2014-09-24	9 100 000	13 100 000	91 000	131 000	-
Nyemission, kvittning	2014-11-26	1 455 600	14 555 600	14 556	145 556	-
Indragning av akter	2020-08-19	-1 455 600	13 100 000	-14 556	131 000	-
Fondemission	2020-08-20	1 455 600	14 555 600	-	131 000	-

\* Vid nyemissionen 2014-09-24 utgavs 91 000 Pref aktier och vid kvittning 2014-11-26 14 556 Pref II aktier.

Totalt antal aktier är 131 000 st, varav stamaktier 40 000 st och preferensaktier 91 000 st. Kvotvärdet per aktie är 111,11 kr (111,11; 100). Enligt bolagsordningen kan aktiekapitalet vara som högst 20 000 tkr fördelat på 200 000 aktier. Preferensaktier har likvidationspreferens. Upplöses bolaget ska bolagets tillgångar fördelas enligt följande; (I) Preferensaktier skall erhålla ett belopp motsvarande genomsnittet av de belopp som vid utgivandet totalt betalats in, inklusive överkurs, för samtliga utgivna preferensaktier uppräknat med ett belopp om 15 % årligen efter utgivandet av den första Preferensaktien. (II) Återstående tillgångar ska fördelas lika mellan Stamaktier och Preferensaktier.

### Reserver

Reserver består i sin helhet av omräkningsdifferenser

### Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital består av överkursfond och aktieägartillskott

## Vinstdisposition

	Moderföretaget	
	2024	2023
<b>Till årsstämmans förfogande står följande ansamlade förlust/vinstmedel:</b>		
Ansamlad förlust	-146 349	-144 795
Överkursfond	147 262	147 262
Årets resultat	-1 731	-1 554
	<b>-818</b>	<b>913</b>

	Moderföretaget	
	2024	2023
<b>Styrelsen föreslår att ansamlad förlust/balanserad vinst disponeras så att:</b>		
Till aktieägare utdelas (0 kr per aktie)	-	-
I ny räkning överföres	-818	913
	<b>-818</b>	<b>913</b>

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna innefattar fastigheter i Finland som innehas för att generera intäkter i form av hyror och för värdestegring.

Ändringar i redovisade värden i rapporten över finansiell ställning kan sammanfattas enligt följande:

	Koncernen
<b>2024-12-31</b>	
Verkligt värde vid årets början	495 993
Förändring verkligt värde	2 297
Valutakursdifferens	17 455
Verkligt värde vid årets slut	<b>515 745</b>
<b>Taxeringsvärden</b>	
Byggnader	39 773
Mark	28 878
Summa	<b>68 651</b>
<b>2023-12-31</b>	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	484 082
Förändring verkligt värde	13 315
Valutakursdifferens	-1 404
Redovisat värde	<b>495 993</b>
<b>Taxeringsvärden</b>	
Byggnader	37 642
Mark	26 037
Summa	<b>63 679</b>

Redovisat värde är samma som verkligt värde. Verkligt värde har fastställts genom att fastigheterna per bokslutsdatum har värderats av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuell kunskap i värdering av fastigheter av denna typ och med de lägen som är aktuella, se not 30.

Förvaltningsfastigheter värderade till 515 745 tkr (495 993) är ställda som säkerhet för lån till finansiering av förvaltningsfastigheter, se not 17 och 20.

Fastigheterna hyrs ut enligt operationella leasingavtal. Hyresintäkterna uppgick till 38 201 tkr (32 499). Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter uppgår till -4 553 tkr (4 111 tkr).

Under 2023 har en del av den tidigare betalda fastighetsskatten, i det finska dotterbolaget Ausade Hotelli Oy, satts ner och återbetalats, vilket förklarar de positiva driftskostnaderna. En del av återbetalningen, ca 500 teur, reglerades mot hyresgästen och har därmed minskat nettoomsättningen för 2023, se vidare nedan i not 2 och 3.

Nordlys AB (publ)  
Org. nr 556712-8938

	Minimileaseavgifter					Summa
	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	Efter 5 år	
2024-12-31	38 042	38 803	39 579	40 370	290 164	446 958
2023-12-31	37 050	37 791	38 547	39 318	325 082	477 788

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Förändringar i redovisade värden avseende inventarier, verktyg och installationer är:

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 518	11 551
Inköp	-	-
Valutakursdifferenser	405	-33
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 923	11 518
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 784	-9 515
Valutakursdifferenser	-346	38
Årets avskrivningar	-299	-307
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 429	-9 784
Redovisat värde	1 494	1 734

Det finns inga väsentliga avtalsenliga åtaganden att förvärva fastigheter, maskiner och inventarier per 31 december 2024 (0).

### Not 11 Andelar i koncernföretag

#### Koncernens sammansättning

I koncernen ingår följande innehav i dotterföretag:

Namn/org nr/säte	Antal andelar	Andel % 2024	Andel % 2023
<i>Dotterbolag:</i>			
Ausade Holding Oy, 2071868-5, Helsingfors	1 000	100	100
<i>Dotterdotterbolag:</i>			
Turku Ausade Hotelli Oy, 2071867-7, Helsingfors	1 000	100	100

Förändring under året:

	Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 907	55 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 907	55 907
Redovisat värde	55 907	55 907

**Not 12 Fordringar hos koncernföretag**

	Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 830	24 154
Erhållna betalningar	-2 842	-664
Tillkommande	1 493	412
Årets valutakurs-/omräkningsdifferenser	831	-71
Omklassificering till skuld	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 312</b>	<b>23 830</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Återföring av nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Redovisat värde	23 312	23 830

**Not 13 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder**

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag summeras enligt följande:

**Koncernen 2024-12-31**

	2024-01-01	Redovisat i		2024-12-31
		övrigt total- resultat	resultat- räkningen	
Förändring under året:				
Förvaltningsfastigheter	-17 574	-624	-1 148	-19 346
Hysesfordringar	-818	-29	65	-782
Redovisat värde	-18 392	-653	-1 083	-20 128

**Koncernen 2023-12-31**

	2023-01-01	Redovisat i		2023-12-31
		övrigt total- resultat	resultat- räkningen	
Förändring under året:				
Förvaltningsfastigheter	-16 657	81	-998	-17 574
Hysesfordringar	-883	-	65	-818
Redovisat värde	-17 540	81	-933	-18 392

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 775	4 104	-	-
Nya fordringar	-	-	-	-
Avgående fordringar	-	-	-	-
Betalningar/amorteringar	-291	-277	-	-
Valutakursdifferenser	92	-52	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 576</b>	<b>3 775</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Redovisat värde	3 576	3 775	0	0

De långfristiga fordringarna avser nuvärdesberäkning av en långfristig hyresfordran avtalad med hyresgästen Holiday Club.

## Not 15 Kundfordringar och andra fordringar

Kundfordringar och andra fordringar består av följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	5 178	6 082	–	–
Reservering för kundförluster	–	-1 060	–	–
Kundfordringar	5 178	5 022	0	0
Fordringar hos koncernföretag	–	–	–	625
Övriga fordringar	1 082	1 049	18	7
Upplupna intäkter	–	–	–	–
Finansiella tillgångar	6 260	6 071	18	632
Förutbetalda kostnader	37	36	–	–
Icke-finansiella tillgångar	37	36	0	0
<b>Totalt</b>	<b>6 297</b>	<b>6 107</b>	<b>18</b>	<b>632</b>

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Åldersanalys av kundfordringar				
Inom 30 dagar	–	–	–	–
30-90 dagar	–	–	–	–
90-180 dagar	–	–	–	–
Senare än 180 dagar	5 178	5 022	–	–
	5 178	5 022	0	0

Alla koncernens kundfordringar och övriga fordringar har granskats för indikationer på nedskrivningsbehov. Vid bedömningen av de förväntade kreditförlusterna gör koncernen en uppföljning av konstaterade kundförluster under de senaste två räkenskapsåren. Enligt den senaste uppföljningen uppgick de konstaterade kundförlusterna till 384 (0) tkr. Vid bedömningen av kreditförluster gjorde koncernen förra året en nedskrivning för befarade kundförluster om 1 060 tkr. Detta främst på grund av en rekonstruktion för hyresgästen SuperPark. Under 2024 har 676 tkr av dessa lyckats återvinnas.

Majoriteten av de obetalda kundfordringarna avser hyresgästen Holiday Club och där finns en överrenskommelse om anstånd med betalning där reglering beräknas ske under 2025. Vid den individuella bedömning har inga andra omständigheter framkommit som är en indikation på att full betalning inte kommer att erhållas. Bankgaranti är erhållen från koncernens väsentligaste hyresgäster och är en integrerad del i bedömningen av kreditrisken. Bankgarantin täcker 12 månadshyror.

## Not 16 Likvida medel

Likvida medel innefattar följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel hos bank och i kassa:				
- SEK	1 039	221	1 039	221
- EUR	10 119	18 606	0	0
Redovisat värde	11 158	18 827	1 039	221

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	–	267 414	–	–
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	276 825	4 438	–	–
Redovisat värde	276 825	271 852	0	0
	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut förfaller enligt nedan:				
Inom 1 år	276 825	4 438	–	–
1-2 år	–	267 414	–	–
2-3 år	–	–	–	–
3-4 år	–	–	–	–
4-5 år	–	–	–	–
Senare än 5 år	–	–	–	–
Redovisat värde	276 825	271 852	0	0

Ett lån hos Norion Bank (tidigare Collector Bank) har under 2017 tagits upp i Turku Ausade Hotelli Oy om 25 MEUR. Under 2019 utökades lånet med ytterligare 4,75 MEUR. Per den 31 december 2024 uppgår lånet till 24,1 MEUR med en snittränta under 2024 uppgående till 8,61%. Lånets löptid sträcker sig till slutet av juli 2025. I april 2025 har man tecknat ett nytt utökat låneavtal för tre ytterligare år, vilket innebär att lånet löper fram till april 2028. Lånet är huvudsakligen kopplat till koncernens fastighetsbestånd. Skulden är säkerställd genom pantbrev i fastigheter, se not 20.

I låneavtalet finns avtalade åtaganden, "covenants", vilka är ICR (Interest Coverage Ratio) och LTV (Loan to Value) vilka testas med i avtalet utsatt periodicitet. Ett "Covenant compliance certificate" som visar på att bolaget uppfyller alla för 2024 är lämnat till banken.

**Not 18 Övriga skulder**

Övriga skulder består av följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Övriga långfristiga skulder</b>				
Efterställda lån från ägarna	46 791	45 436	46 791	45 436
Redovisat värde	46 791	45 436	46 791	45 436
<b>Övriga kortfristiga skulder</b>				
Aktieägarlån	8 993	8 050	–	–
Redovisat värde	8 993	8 050	0	0

Efterställda lån från ägarna löper med CIBOR 3M + 1,75%. De efterställda lånen står efter banken i förmånsrättsordning.

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	5 302	5 657	–	–
Upplupna styrelsearvoden	2 656	3 238	2 656	3 238
Återbetalning hyresintäkter	–	5 449	–	–
Övriga upplupna kostnader	518	1 353	443	405
Redovisat värde	8 475	15 697	3 099	3 643

## Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>				
<b>För egna avsättningar och skulder:</b>				
Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	515 745	495 993	–	–
Aktier i dotterbolag	162 544	148 231	55 907	55 907
	<u>678 289</u>	<u>644 224</u>	<u>55 907</u>	<u>55 907</u>
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga	Inga	Inga

## Not 21 Finansiella tillgångar och skulder

### Kategorier av finansiella tillgångar och skulder koncernen

Principerna beskriver respektive kategori av finansiella tillgångar och skulder samt tillhörande redovisnings- och värderingsprinciper. De redovisade värdena för finansiella tillgångar och skulder per kategori är enligt följande:

	Upplupet anskaffnings- värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<b>2024-12-31</b>			
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Kundfordringar	5 178	5 178	5 178
Övriga fordringar	1 082	1 082	1 082
Likvida medel	11 158	11 158	11 158
	<u>17 418</u>	<u>17 418</u>	<u>17 418</u>
	Upplupet anskaffnings- värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<b>2024-12-31</b>			
<b>Finansiella skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut - långfristiga	–	–	0
Övriga skulder - långfristiga	46 791	46 791	46 791
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga	276 825	276 825	276 825
Leverantörsskulder	776	776	776
Övriga skulder - kortfristiga	8 993	8 993	8 993
Upplupna kostnader	8 475	8 475	8 475
	<u>341 860</u>	<u>341 860</u>	<u>341 860</u>

Klassificeringen av finansiella instrument under föregående period är i enlighet med IFRS 9 enligt följande:

	Upplupet anskaffnings- värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<b>2023-12-31</b>			
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Kundfordringar	5 022	5 022	5 022
Övriga fordringar	1 049	1 049	1 049
Likvida medel	18 827	18 827	18 827
	<u>24 898</u>	<u>24 898</u>	<u>24 898</u>
	Upplupet anskaffnings- värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<b>2023-12-31</b>			
<b>Finansiella skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut - långfristiga	267 414	267 414	267 414
Övriga skulder - långfristiga	45 436	45 436	45 436
Skulder till kreditinstitut - kortfristiga	4 438	4 438	4 438
Leverantörsskulder	2 840	2 840	2 840
Övriga skulder - kortfristiga	8 050	8 050	8 050
Upplupna kostnader	15 697	15 697	15 697
	<u>343 875</u>	<u>343 875</u>	<u>343 875</u>

Övriga skulder - långfristiga, avser i sin helhet efterställda lån till ägarna.

Skulden till kreditinstitut säkras av förvaltningsfastigheter som ägs av Koncernen, se not 9 och 20.

#### Uppllysning om verkligt värde

##### Skulder till kreditinstitut

Ingen beräkning av det verkliga värdet har utförts då det redovisade värdet av skulder till kreditinstitut bedöms vara en god approximation av det verkliga värdet. Det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan är rörlig och motsvarar aktuell marknadsränta.

##### Övriga finansiella instrument

För följande kortfristiga tillgångar och skulder anses det redovisade värdet vara en god approximation av verkliga värdet:

- kundfordringar och andra fordringar
- likvida medel
- leverantörsskulder och andra skulder

Koncernen har inga finansiella instrument som omfattas av avtal om kvittning.

#### Not 22 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Följande icke kassapåverkande justeringar och justeringar för förändringar i rörelsekapital har gjorts i resultat före skatt för att komma fram till kassaflödet från den löpande verksamheten:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar på icke-finansiella poster	299	307	-	-
Förändring av verkligt värde på förvaltningsfastigheter	-2 286	-13 772	-	-
Ovriga ej kassaflödespåverkande poster	209	1 246	-44	863
Summa justeringar	-1 778	-12 219	-44	863

#### Not 23 Koncernuppgifter

Moderbolagets större aktieägare utgörs av:

Nordlys Herning ApS	52,15%
Kongeegen A/S	12,32%

#### Not 24 Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets innefattar samtliga styrelseledamöter och ledningen med sina respektive närståendekretsar. För utbetalning av styrelsearvoden se not 4. Moderföretaget har direkt inflytande över företagen i koncernen. Under 2024 finns mellanhavanden mellan moderbolaget och dotterföretagen, samt ränta på fordringar och skulder. Under 2024 har transaktioner och mellanhavanden med dotterföretagen utgjorts av räntor på fordringar och skulder samt vidarefakturerade kostnader. Nordlys har ett efterställt lån till sina aktieägare, se not 18, på vilket ränta har kapitaliserats med 1 289 tkr (1 205).

Bolagets VD, Thue Stagsted, är innehavare till bolaget Stagsted Properties. Under 2024 har Stagsted Properties fakturerat Nordlys-koncernen för managementtjänster uppgående till ett belopp om 1 183 tkr (1 173).

Såvida annat inte är angivet finns inga transaktioner med specialvillkor och inga garantier har utfästs eller tagits emot. Utestående saldon regleras vanligen med likvida medel.

#### Not 25 Medelantalet anställda

Moderbolaget och koncernen har, i likhet med föregående år, inte haft några anställda under räkenskapsåret. Inga löner eller andra ersättningar har därmed utbetalats.

#### Not 26 Könsfördelning

Av styrelsens ledamöter är 3 män (3) och 0 kvinnor (0).

### Not 27 Händelser efter balansdagen

Under 2025 har marknadsräntorna fortsatt att sjunka. Vi har också sett att inflationen har stabiliserats och ligger nu på en mer normaliserad nivå. Styrelsen bedömer fortsatt att kriget i Ukraina inte kommer påverka hyresgästen och därmed koncernen. Detta med anledning att hyresgästen inte är beroende av ryska gäster. Lånet hos Norion Bank (tidigare Collector Bank) som är upptaget av Turku Ausade Hotelli Oy, löper fram till slutet av juli 2025. I april 2025 tecknades ett nytt utökat låneavtal för tre ytterligare år, fram till april 2028, se vidare i not 29.

### Not 28 Definition av nyckeltal

#### *Direktavkastning*

Bruttoresultat i förhållande till bokfört värde av fastigheter

#### *Soliditet*

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

#### *Avkastning på eget kapital*

Resultat efter finansiella poster i förhållande till justerat eget kapital

#### *Räntetäckningsgrad*

Resultat efter finansiella intäkter justerat för realisationsresultat med återläggning av avskrivningar och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader

#### *Överskottsgrad*

Driftsnetto i förhållande till hyresintäkter

### Not 29 Risk avseende finansiella instrument

#### **Riskhanteringsmål och -principer**

Koncernen exponeras för olika risker när det gäller finansiella instrument. Sammanfattande information om koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder uppdelade i kategorier finns i not 21. De huvudsakliga risktyperna är marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk.

Koncernens riskhantering sker i nära samarbete med styrelsen. Långfristiga finansiella investeringar förvaltas för att generera bestående avkastning.

Koncernen bedriver inte aktivt handel med finansiella tillgångar i spekulationssyfte och utfärdar inte heller optioner. De mest betydande finansiella riskerna som koncernen exponeras för beskrivs nedan.

#### **Marknadsrisk**

##### *Ränterisk*

Räntekostnader är i dagsläget den väsentligaste kostnadsposten för koncernen. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi koncernen väljer för räntebindning. Nordlys har upplåning i form av ett banklån. Snitträntan på banklånet har under 2024 uppgått till 8,61%, banklånet löper till den 31 juli 2025, se not 17. Under de senaste åren har lånet amorterats och belåningsgraden är under 60 % i dotterbolaget. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Om de räntenivåer som koncernen betalar ökar, utan att det finns möjlighet för koncernen att höja sina intäkter i motsvarande mån skulle detta ha en negativ effekt på koncernens finansiella ställning och resultat. Koncernen har gjort underliggande beräkningar före upptagning av banklånet och man har således en likviditetsberedskap för hanteringen av en ökning i den rörliga räntan. Koncernen utvärderar löpande sin likviditet och den inverkan på resultatet som en angiven ränteändring skulle ha. Om räntor på upplåning i SEK per den 31 december 2024 varit 2 % högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten/förlusten efter skatt för räkenskapsåret och eget kapital varit 4 432 tkr (4 352) lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta. Koncernen har i dagsläget inga ränteswappar för att motverka en höjning i räntan.

#### *Risk värdeförändringar fastigheter*

Nordlys är exponerat mot förändringar av marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna. Nordlys redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar bedömda marknadsvärden. Sjunkande marknadsvärden på Nordlys fastigheter kommer att inverka negativt på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheterna kan påverkas både av marknadsspecifika försämringar och företagsspecifika försämringar, såsom ökade vakansgrader och lägre hyresnivåer. För känslighetsanalys se not 30.

#### *Valutarisk*

Koncernen exponeras för valutakursförändringar i Euro, då koncernens fastighet finns i Finland, se not 9 och 11. Förvaltningsfastigheten har ett värde om 515 745 tkr eller 44 900 KEUR (495 993 tkr eller 44 700 KEUR), hyresintäkterna avseende dessa fastigheter uppgår till 38 201 tkr eller 3 342 KEUR (32 497 tkr eller 2 832 KEUR). Fastighetsbeståndet och övriga tillgångar och skulder i Finland är omräknat till SEK enligt gällande valutakurs på balansdagen, resultatet är omräknat enligt genomsnittskursen för året. En ökning/minskning av Euro-kursen påverkar hyresintäkterna i koncernen, och därmed även resultatet, vid omräkningen till SEK men så gör även kostnaderna. Omräkningen av förvaltningsfastigheten och övriga tillgångar och skulder påverkar övrigt totalresultat.

Koncernen har inte ingått några valutaterminkontrakt. Valutaexponeringen avseende EUR är ej likviditetspåverkande eftersom alla löpande transaktioner sker i EUR (Intäkter och kostnader).

#### **Kreditrisk**

Kreditrisk är risken att en motpart inte uppfyller en förpliktelse gentemot Koncernen. Nordlys är beroende av att hyresgästerna betalar avtalade hyror i tid och det föreligger risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller inte fullgör sina förpliktelser. Om hyresgäster i större utsträckning än förväntat inte alls eller först efter inkassoåtgärder fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal, kan det få negativa följder för Nordlys resultat och, i den mån det leder till ökad vakansgrad med lägre fastighetsvärden som följd, för koncernens finansiella ställning. Kreditrisken hanteras på Koncernnivå baserat på Koncernens policys och rutiner. Kreditrisken med avseende på likvida medel och depositioner i banker hanteras genom diversifiering av bankinlåning och enbart hos stora och välrenommerade finansinstitut. När så är möjligt erhålls och används externa kreditletting och Koncernens policy är att endast acceptera kreditvärda motparter. Kreditvillkoren är 60 dagar och förhandlas fram specifikt med kunden och kräver godkännande internt genom en process som beaktar kundens kreditratingrapport. Den löpande kreditrisken hanteras genom åldersanalysen tillsammans med kreditgränserna per kund. För att minimera risken för uteblivna hyresinbetalningar övervakar koncernen på löpande basis förfallna hyresinbetalningar och kontakter direkt hyresgästen. Koncernen innehar också en bankgaranti, för vidare information se not 15.

#### **Likviditetsrisk**

Likviditetsrisken är risken att koncernen inte kan uppfylla sina förpliktelser. Koncernen hanterar likviditetsbehoven genom att övervaka planerade lånebetalningar för långfristiga finansiella skulder samt prognostiserade inbetalningar och utbetalningar i den dagliga verksamheten.

Nordlys verksamhet finansieras förutom av eget kapital, aktieägarlån och likvida medel av upplåning i form av ett lån från kreditinstitut. Upplåningen har gjorts av dotterbolaget Turku Ausade Hotelli Oy under 2017. Nordlys finansieringsrisker omfattar eventuella ökade kostnader för, och eventuella förseningar i samband med, finansieringen av verksamheten samt refinansieringen av utestående lån. Koncernens löpande hyresinbetalningar kommer att täcka koncernens kommande utbetalningar om 14 155 TSEK inom de närmsta 6 månaderna. Inom perioden 6-12 månader tillkommer amortering på skuld till kreditinstitut samt ränta. Även upplupna styrelsearvodet förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen. Nordlys koncernen kommer refinansiera sina skulder till kreditinstitut då lånet löper fram till slutet av juli 2025. I april 2025 tecknades ett nytt utökat låneavtal för tre ytterligare år. Om utvecklingen avviker från koncernens planer kan det inte uteslutas att ytterligare kapital kommer att behövas och det finns en risk i att sådant kapital inte kan anskaffas på villkor som är godtagbara för Nordlys. Om Nordlys misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle detta ha en negativ effekt på Nordlys verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Per 31 december 2024 har koncernens finansiella skulder avtalade löptider (inklusive räntebetalningar i tillämpliga fall) som kan sammanfattas enligt följande:

2024-12-31	Kortfristiga		Långfristiga	
	Inom 6 månader	6-12 månader	1-2 år	Senare än 3 år
Skuld till kreditinstitut	12 861	276 288	-	-
Efterställda lån till ägarna	-	-	-	52 786
Leverantörsskulder och förskott kunder	776	-	-	-
Aktieägarlån (Ovriga kortfristiga skulder)	-	-	-	8 993
Ovrigt (Ovriga kortfristiga skulder)	-	-	-	-
Upplupna kostnader	518	2 656	-	-
<b>Totalt</b>	<b>14 155</b>	<b>278 944</b>	<b>-</b>	<b>61 779</b>

Detta kan jämföras med löptiderna under tidigare rapportperioder för koncernens finansiella skulder enligt följande:

2023-12-31	Kortfristiga		Långfristiga	
	Inom 6 månader	6-12 månader	1-2 år	Senare än 3 år
Skuld till kreditinstitut	7 876	29 157	280 663	-
Efterställda lån till ägarna	-	-	-	53 103
Leverantörsskulder och förskott kunder	2 840	-	-	-
Aktieägarlån (Ovriga kortfristiga skulder)	-	-	-	8 050
Ovrigt (Ovriga kortfristiga skulder)	467	-	-	-
Upplupna kostnader	6 802	223	3 015	-
<b>Totalt</b>	<b>17 985</b>	<b>29 380</b>	<b>283 678</b>	<b>61 153</b>

### Not 30 Värdering till verkligt värde

#### Icke-finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Följande tabell visar nivåerna inom verkligt värde-hierarkin för icke-finansiella tillgångar som återkommande redovisas till verkligt värde per 31 december 2024 och 31 december 2023:

2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
<b>Förvaltningsfastigheter</b>				
Förvaltningsfastigheter, Finland	-	-	515 745	515 745
<b>Totalt</b>			<b>515 745</b>	<b>515 745</b>
<b>2023-12-31</b>	<b>Nivå 1</b>	<b>Nivå 2</b>	<b>Nivå 3</b>	<b>Totalt</b>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>				
Förvaltningsfastigheter, Finland	-	-	495 993	495 993
<b>Totalt</b>			<b>495 993</b>	<b>495 993</b>

Verkligt värde på koncernens huvudsakliga fastighetsinnehav baseras på värderingar utförda av oberoende, kvalificerade fastighetsvärderare. Väsentliga indata och antaganden har tagits fram i nära samarbete med styrelse och VD. Värderingsprocessen och förändringarna i verkligt värde har gått igenom av styrelsen vid varje rapporteringstidpunkt.

Cushman Wakefield (tidigare DTZ) har utfört värderingen av fastighetsbeståndet i Finland. Marknadsvärderingen är baserad på metoden "Discounted Cash Flow Analysis". Det är samma fastighetsvärderare och samma metod som är använd 2024 som föregående år.

Det finska fastighetsbeståndet består av ett hotell och en sporthall. Hotellet är uthyrt till Holiday Club Resorts Oy, kontraktet går ut i december 2035. Sporthallen är uthyrd till SuperPark Oy, kontraktet går ut i december 2025. Cushman Wakefields värdering är baserad på aktuella hyreskontrakt och en vakansgrad om 0%. Hyresnivån beräknas stiga med inflationen som i värderingen är satt till 2 % (2). Hyresgästerna ansvarar för samtliga underhållskostnader och ägaren endast för administrationskostnader. Administrationskostnaderna är beräknade utifrån en schablon per kvm och förväntas i värderingen att stiga med inflationen. För mer information om kvantitativ data se tabellen nedan. Värderingen kommer fram till ett marknadspris om 44 900 KEUR (44 700), motsvarande 515 745 tkr (495 993) per 2024-12-31. Cushman Wakefield har lagt in ett värdeintervall på +/- 3 500 KEUR. Förändringen om 19 752 tkr (11 911) i fastighetsbeståndets värde under 2024 består av förändring i verkligt värde om 2 297 tkr (13 315), valutakurseffekter om 17 455 tkr (- 1 404), hänförliga till förändringen i EUR-kursen, nyanskaffningar om 0 tkr (0) och utrangeringar om 0 tkr (0).

Kvantitativ data i värderingar av förvaltningsfastigheter	Finland	
	2024-12-31	2023-12-31
Förväntad hyra kommande första året	38 307	36 961
Förväntad hyra inkl fastighetsskatt och service kommande första året	.	.
Driftskostnader exkl förbättringar kommande första året **	-264	-255
Förväntad hyresutveckling, %	2	2
Förväntad kostnadsutveckling, %	2	2
Strukturell vakansgrad, %	0	0
Initial vakansgrad, %	0	0
Initial avkastning, %	7,4	7,4
Utgående avkastning, %	7,2	7,2
Diskonteringsränta, %	9,2	9,2
Exitpris	600 767	591 994
Marknadsvärde fastighet	515 745	495 993

<sup>1)</sup> Hyresgästen ska som en tillkommande hyra betala 25% av EBITDA överstigande 750 KEUR motsvarande 8 615 tkr (8 322).

\*\* ) Avser administrationskostnader, då hyresgästen själv står för driftskostnader.

Känslighetsanalys värdering av förvaltningsfastigheter Finland	2024-12-31	2023-12-31
Förändring av marknadsvärdet vid en ökning av diskonteringsräntan med 0,5%	-17 253	-17 609
Förändring av marknadsvärdet vid en minskning av diskonteringsräntan med 0,5%	18 103	18 541
Förändring av marknadsvärdet vid en ökning av utgående avkastning med 0,5%	-14 818	-13 371
Förändring av marknadsvärdet vid en minskning av utgående avkastning med 0,5%	17 023	15 368

Nordlys bedömer dessutom att riskerna i värderingarna är förändringar i vakansgraden och hyresnivån. I Finland finns det dock endast två hyresgäster där kontrakten sträcker sig till 2025 resp 2035.

### Not 31 Principer och rutiner för kapitalförvaltning

Koncernens mål med kapitalförvaltningen är:

- \* att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta verksamheten och
- \* att ge en lämplig avkastning till aktieägarna

Koncernen övervakar kapital på basis av det redovisade värdet för eget kapital såsom de redovisats i rapporten över finansiell ställning.

Ledningen bedömer koncernens kapitalbehov i syfte att upprätthålla en effektiv övergripande finansieringsstruktur. Koncernen hanterar kapitalstrukturen och gör justeringar i den vid ändrade ekonomiska förhållanden och med avseende på de underliggande tillgångarnas riskegenskaper. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen justera beloppet för utdelning till aktieägarna, betala tillbaka kapital till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna. Se vidare i not 17 för information om låneavtalets "covenants".

De belopp som förvaltas som kapital av koncernen för innevarande rapportperioder sammanfattas enligt följande:

	2024-12-31	2023-12-31
Totalt eget kapital	176 282	163 702
Kapital	176 282	163 702
Totalt eget kapital	176 282	163 702
Upplåning	332 609	325 338
Total finansiering	508 891	489 040
<b>Kapitaltäckningsgrad</b>	<b>0,35</b>	<b>0,33</b>

### Not 32 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Förändring i Koncernens skuld som är hänförliga till finansieringsverksamheten kan klassificeras enligt nedan:

	Koncernen		Moderföretaget	
	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder
<b>2024-01-01</b>	<b>312 850</b>	<b>4 438</b>	<b>45 436</b>	<b>-</b>
<i>Kassaflödespåverkande</i>				
Återbetalning/Amortering	-	-4 573	-	-
<i>Ej kassaflödespåverkande</i>				
Valutaomvärdering	9 477	135	66	-
Kapitaliserad ränta	1 289	-	1 289	-
Omklassificering skulder till kreditinstitut	-276 825	276 825		
<b>2024-12-31</b>	<b>46 791</b>	<b>276 825</b>	<b>46 791</b>	<b>-</b>
<b>2023-01-01</b>	<b>44 240</b>	<b>277 095</b>	<b>44 240</b>	<b>-</b>
<i>Kassaflödespåverkande</i>				
Återbetalning/Amortering	-	-4 591	-	-
<i>Ej kassaflödespåverkande</i>				
Valutaomvärdering	-661	-	-9	-
Kapitaliserad ränta	1 205	-	1 205	-
Omklassificering vid refinansiering	268 066	-268 066	-	-
<b>2023-12-31</b>	<b>312 850</b>	<b>4 438</b>	<b>45 436</b>	<b>-</b>

### Not 33 Godkännande av finansiella rapporter

Koncernens finansiella rapporter för den rapportperiod som slutade den 31 december 2024 (inklusive jämförelsetal) godkändes av styrelsen den 25 april 2025.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jens Heimbürger  
Styrelseordförande

Ib Henrik Rönje  
Styrelseledamot

Thue Stagsted  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB  
Stefan Svensson  
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."

## Thue Stagsted

VD

På uppdrag av: Nordlys AB

Serienummer: 98a13a1c-e547-402c-8870-c3886a69d26c

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-04-25 11:49:32 UTC



## Jens Heimburger

Styrelseordförande

På uppdrag av: Nordlys AB

Serienummer: c8971979-296f-46be-873e-173d7290ed8e

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-25 12:25:33 UTC



## Ib Henrik Rønje

Styrelseledamot

På uppdrag av: Nordlys AB

Serienummer: 61d4208c-20b3-4c19-b14b-d58949de5330

IP: 95.166.xxx.xxx

2025-04-25 12:30:27 UTC



## STEFAN SVENSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: c8c319d72b3e27[...]fab40309a715

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-25 12:50:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Jag intygar att denna kopia stämmer med original.

Thue  
THUE STAGSTED

EY

Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordlys AB (publ), org.nr 556712-8938

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordlys AB (publ) för år 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens 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 Redovisningsstandarder 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionell 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.



Shape the future  
with confidence

## 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 Nördlys AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Stefan Svensson  
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."

**STEFAN SVENSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: c8c319d72b3e27[...]fab40309a715

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-25 12:51:29 UTC



ank=20250701;2025070224000

Penneo dokumentnyckel: 7YKHM-HK73D-GSPEI-4SKGE-EGPMC-EU03C

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.