

Årsredovisning

för

Nordika II Fastigheter AB

556963-2119

Räkenskapsåret

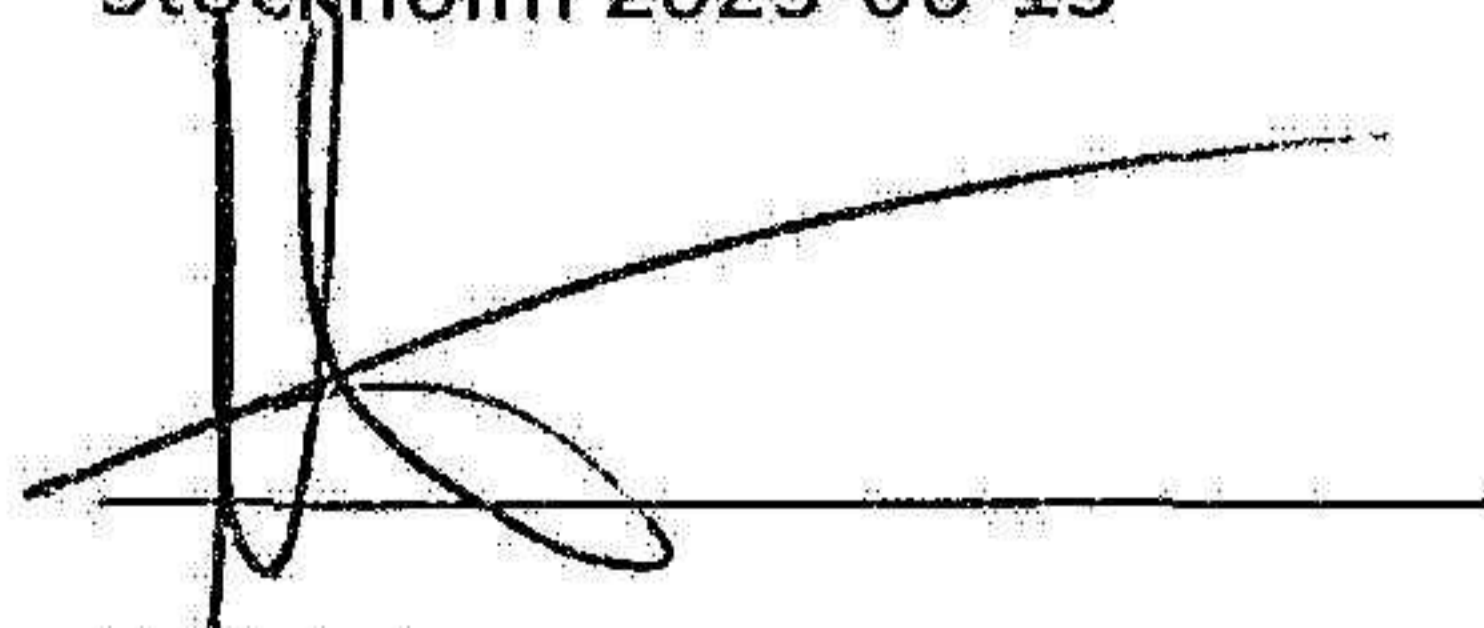
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordika II Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 10 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-15



Gabriel Cronstedt

9344677/23

ÅRSREDOVISNING

2022



NORDIKA II

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	sid. 3
Räkenskaper koncernen.....	sid. 5
Räkenskaper moderbolaget	sid. 9
Not. 1. Väsentliga redovisningsprinciper	sid. 13
Not. 2.Effekter av ändrade redovisningsprinciper	sid. 18
Not. 3. Väsentliga uppskattningar och bedömningar	sid. 18
Not. 4. Risk och känslighet	sid. 19
Not. 5. Intäkter.....	sid. 21
Not. 6. Fastighetsförvaltningskostnader	sid. 22
Not. 7. Ersättningar till revisorerna	sid. 22
Not. 8. Administration.....	sid. 22
Not. 9. Uppgifter om personal samt ersättning till styrelse.....	sid. 23
Not. 10. Inköp och försäljning mellan koncernbolag.....	sid. 24
Not. 11. Ränteintäkter och räntekostnader.....	sid. 24
Not. 12. Resultat från andelar i koncernföretag.....	sid. 24
Not. 13. Värdeförändring förvaltningsfastigheter	sid. 25
Not. 14. Uppskjuten skatt.....	sid. 26
Not. 15. Koncernbidrag till och från dotterföretag	sid. 27
Not. 16. Andelar i koncernföretag	sid. 27
Not. 17. Fordringar på dotterföretag.....	sid. 28
Not. 18. Inventarier.....	sid. 28
Not. 19. Nyttjanderätter och leasingskulder	sid. 29
Not. 20.Övriga kortfristiga fordringar	sid. 29
Not. 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	sid. 30
Not. 22. Finansiella instrument	sid. 31
Not. 23. Skulder på dotterföretag	sid. 33
Not. 24. Övriga kortfristiga skulder	sid. 33
Not. 25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	sid. 33
Not. 26. Ställda säkerheter	sid. 34
Not. 27. Eventualförpliktelser	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 2022. 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, om inte annat anges. Alla belopp redovisas i tusentals kronor, om inte annat anges.

KONCERNENS INRIKTNING

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.

ÅRET I KORTHET

- Hyresintäkterna uppgick till 125 mkr (118 mkr).
- Bolagets driftnetto uppgick till 73 mkr (64 mkr).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 201 mkr (152 mkr).
- Resultat före skatt uppgick till 239 mkr (167 mkr).
- Fastigheternas värde uppgick till 2 055 mkr (1 760 mkr).
- Belåningsgraden uppgick till 54% (60%).
- Soliditet inklusive aktieägarlån uppgick till 40% (38%).

HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Koncernens fastigheter har utvecklats väl och trots avyttringar under 2021 ökade såväl hyresintäkter som driftnetto under året. Ökade driftskostnader beror främst på ökat pris för energi som till viss del kompenseras genom fakturerade tillägg till hyresgäster. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 15 procent och driftnetto med 21 procent.
- Med avräkningsdag den 31 december 2022 avyttrades förvaltningsbolaget Nordika Fastigheter AB, förvaltningen kommer även fortsättningsvis att drivas vidare på samma sätt och på oförändrade villkor som innan avyttringen.
- I december tecknade bolaget ett aktieöverlåtelseavtal avseende försäljning av koncernens fastigheter i Partille, Göteborg. Tillträde sker i januari 2023.

HÅLLBARHET

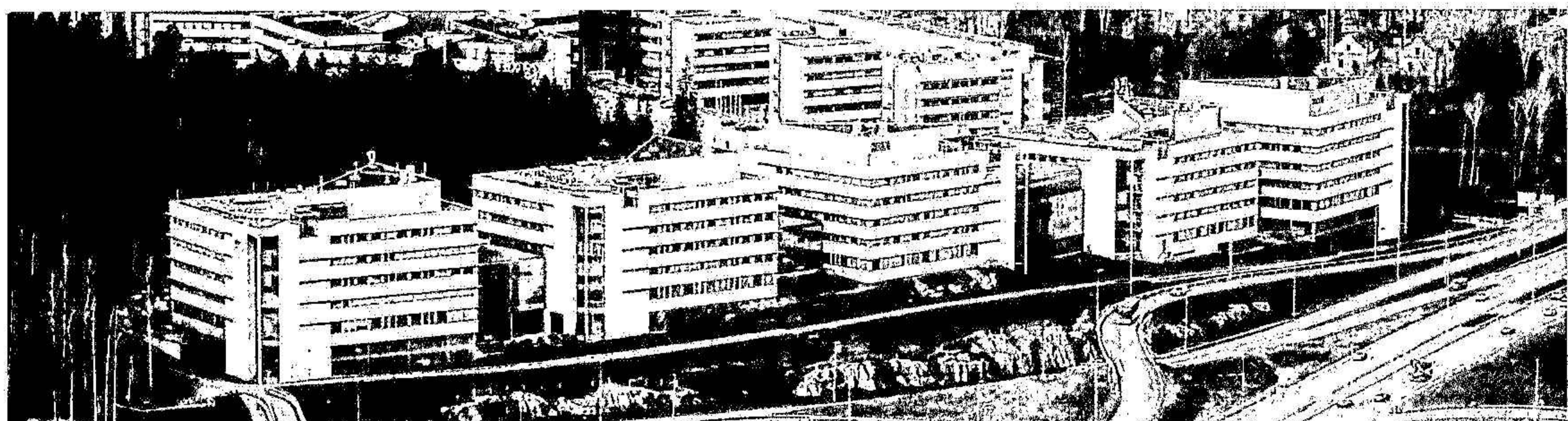
Förvaltningsbolaget Nordika Fastigheter AB har sedan oktober 2022 en heltidsanställd hållbarhetschef, rekryteringen innebär ytterligare ökat fokus på hållbarhetsfrågorna. Under 2023 kommer Nordika II att integrera hållbarhet i hela affärsmodellen.

Verksamheten förbinder sig till målen i Parisavtalet och vägleds av:

- 17 mål för hållbar utveckling (SDG) fastställda av FN.
- FN:s Global Compact tio principer om mänskliga rättigheter, arbete, miljö och antikorrupcion

För att strukturera sitt hållbarhetsarbete, öka transparens och jämförbarhet, så 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.



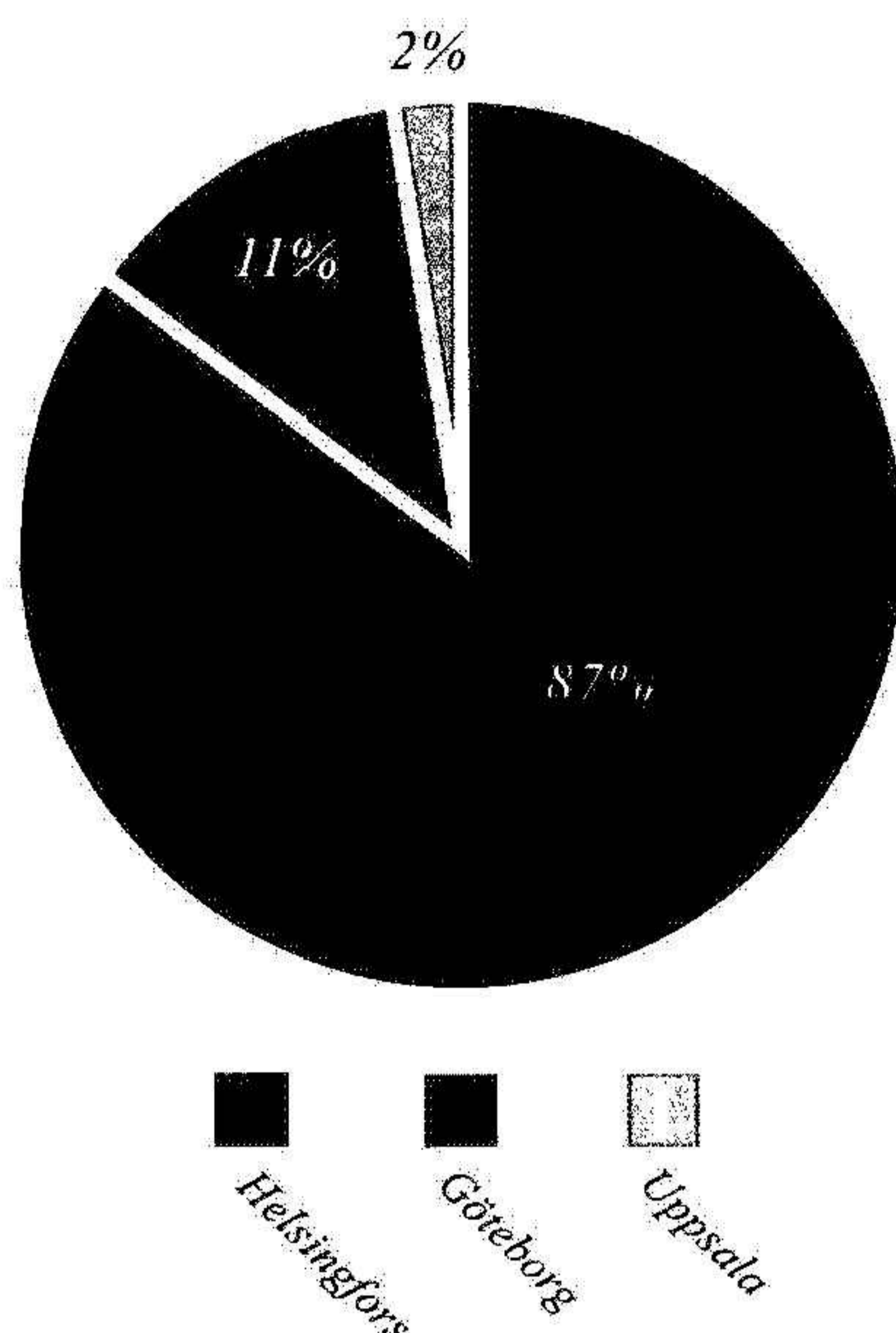
Säterinportti, Helsingfors.

FASTIGHETER

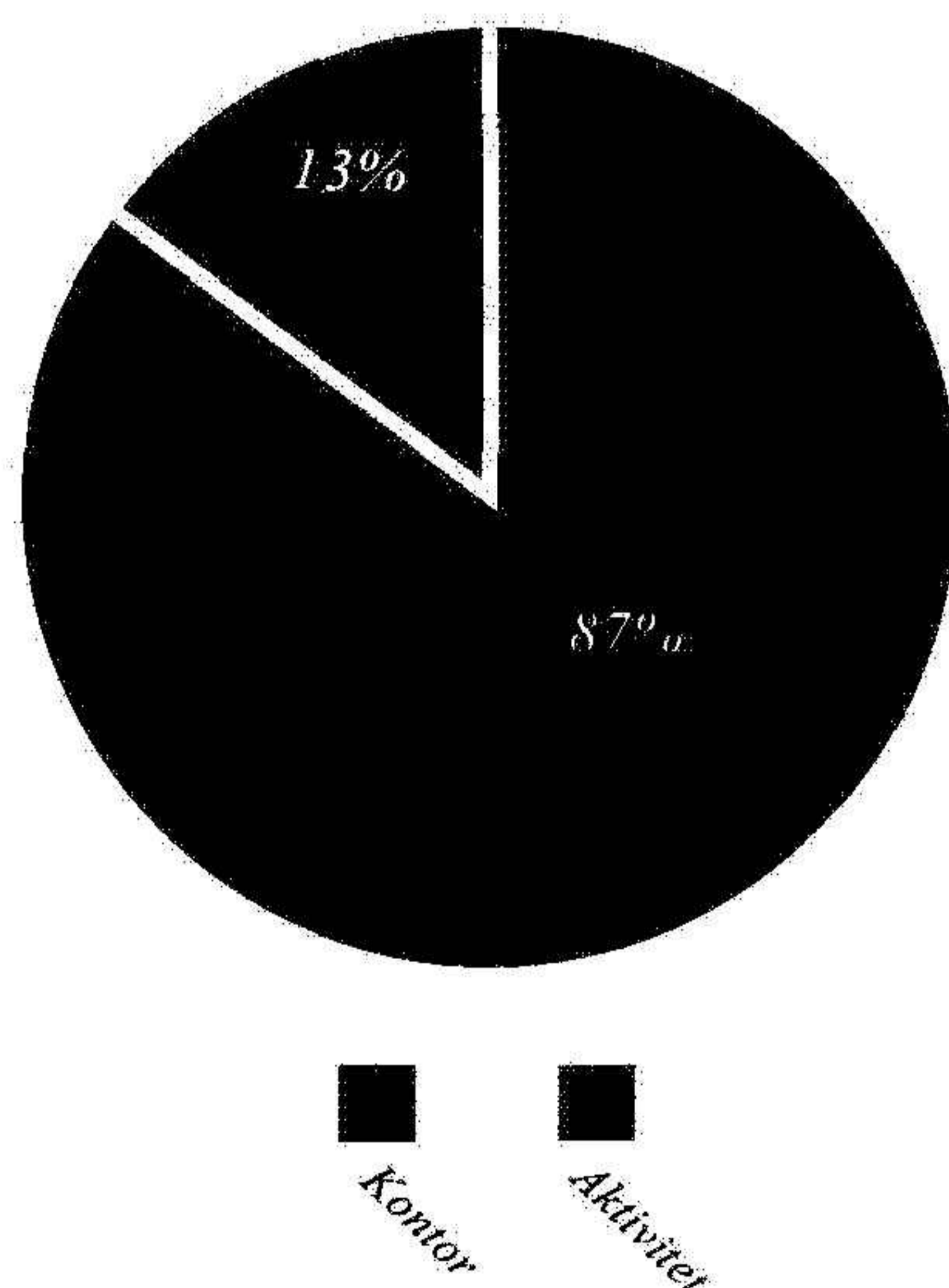
Nordika II ägde vid utgången av året fem registerfastigheter vara tre fastigheter belägna i Sverige och två i Finland, beståndet har under året varit oförändrat.

Vid årsskiftet fördelar sig koncernens fastighetsinnehav enligt följande. Fördelningen baserar sig på fastigheternas marknadsvärde.

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



FASTIGHETSVÄRDE PER SEGMENT



Fastighetsvärdet ökade med 295 mkr och uppgick vid årets slut till 2 055 mkr (1 760 mkr).

Belopp (tkr)	
Ingående verkligt värde 2022-01-01	1 759 719
Värdetförändringar	201 394
Tillkommande investeringar efter förvärv	36 801
Omräkningsdifferens	56 922
Verkligt värde vid årets slut	2 054 836

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 nettoomsättning uppgick under året till 1,5 mkr (1,9 mkr). Resultat efter finansiella poster uppgick till 36,2 mkr (177,5 mkr). Eget kapital uppgick till 182,0 mkr (186,2 mkr). Bolagets soliditet uppgick till 52 procent (50 procent). Eget kapital inklusive aktieägarlån uppgick till 336,1 mkr (328,2 mkr) motsvarande 97 procent (88 procent) av balansomslutningen.

AKTIEN

Moderbolagets aktier består av 150 000 aktier av serie A samt 27 500 aktier av serie B. Båda aktieslagen ger den rätt som bolagsordningen anger.

VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

Till årsstämmans förfogande står enligt moderbolagets balansräkning:

Belopp (tkr)	
Balanserat resultat	137 987 159
Årets resultat	43 796 559
Summa	181 783 718

Disponeras så att:

I ny räkning överföres	181 783 718
Summa	181 783 718

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	Not	2022	2021
Hysesintäkter	5	125 034	117 985
Försäkringsintäkter		2 694	-
Driftskostnader		-31 308	-26 577
Underhåll		-7 433	-9 839
Förvaltningsadministration		-6 182	-7 841
Fastighetsskatt		-9 593	-10 126
Driftnetto	6	73 212	63 602
Administration, intäkter	8	14 312	11 652
Centraladministration, kostnader	7, 8	-30 470	-26 876
Resultat före finansiella poster		57 054	48 378
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	507
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-35 896	-37 223
Valutakursdifferenser		3 037	-717
Nyttjanderätter	19	-104	-165
Resultat före värdeförändringar		24 101	10 780
Realiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	-66	60 387
Realiserade värdeförändring finansiella instrument	12	4 045	-
Orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	201 394	91 164
Orealiserade värdeförändring derivat		9 429	4 316
Resultat före skatt		238 903	166 647
Aktuell skatt	14 a	-53	9
Uppskjuten skatt	14 b	-49 830	-21 128
Årets resultat		189 020	145 528
Omräkningsdifferenser		-25 281	-4 947
Årets totalresultat		163 739	140 581

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	2 054 836	1 759 719
Inventarier	18	6 290	4 613
Nyttjanderätter	19	1 655	3 263
Summa anläggningstillgångar		2 062 781	1 767 595
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		1 305	2 336
Kundfordringar		-	47
Derivat	22	4 402	-
Övriga kortfristiga fordringar	20	3 370	341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	88 316	61 976
Summa kortfristiga fordringar		97 393	64 700
Likvida medel		48 454	135 965
Summa omsättningstillgångar		145 847	200 665
SUMMA TILLGÅNGAR		2 208 628	1 968 260
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		178	178
Balanserat resultat inklusive årets totalresultat		726 796	611 057
Summa eget kapital		726 974	611 235
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till aktieägare	22	154 168	142 088
Räntebärande skulder till kreditinstitut	22	968 236	-
Leasingskulder	19	-	1 631
Uppskjutna skatteskulder	14 b	172 553	122 723
Derivat		0	191
Övriga långfristiga skulder		2 035	795
Summa långfristiga skulder		1 296 992	267 428
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	22	142 050	1 055 443
Leasingskulder	19	1 655	1 631
Leverantörsskulder		15 933	13 200
Aktuella skatteskulder		1 021	645
Derivat		-	3 201
Övriga kortfristiga skulder	24	195	3 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	23 808	11 693
Summa kortfristiga skulder		184 662	1 089 597
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 208 628	1 968 260

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 2021-01-01	178	-	548 066	548 244
Årets resultat			145 528	145 528
Övrigt totalresultat			-4 917	-4 917
Årets totalresultat			140 611	140 611
Utdelning			-77 620	-77 620
Utgående eget kapital 2021-12-31	178	-	611 057	611 235
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

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) januari - 31 december	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		57 054	48 378
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Återläggning av avskrivningar	18, 19	2 397	2 109
- Övriga poster ej kassapåverkande		-183	-9 123
Erhållen ränta		10	507
Betald ränta		-33 675	-36 759
Betald skatt		0	-6 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		25 603	-1 788
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) omsättningstillgångar		-18 492	-1 913
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder		9 197	-3 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 308	-6 733
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Försäljning dotterföretag, netto		38	-
Försäljning förvaltningsfastigheter		-1 205	353 938
Realiserade värdeförändring finansiella instrument		4 045	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	13	-36 801	-25 733
Investeringar i inventarier	18	-2 205	-400
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-36 128	327 805
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning		-48 000	-77 620
Amortering räntebärande skulder, ägare		-	-63 318
Amorterade räntebärande skulder, kreditinstitut		-24 465	-220 380
Amorterade leasingskulder		-1 656	-1 631
Övriga skulder		1 049	-225
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-73 072	-363 174
Periodens kassaflöde		-92 892	-42 102
Likvida medel vid periodens början		135 965	174 818
Valutakursändring i likvida medel		5 381	3 249
Likvida medel vid periodens slut		48 454	135 965

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental kronor (tkr) januari - 31 december	Not	2022	2021
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		1 545	1 886
Övriga rörelseintäkter		7 667	4 743
Summa rörelsens intäkter	5, 10	9 212	6 629
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	7, 10	-6 478	-2 381
Personalkostnader	9	-5 357	-5 054
Summa rörelsens kostnader		-11 835	-7 435
Rörelseresultat		-2 623	-806
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	44 489	189 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	8 267	6 959
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-12 410	-14 804
Valutakursdifferenser		-1 551	-2 920
Resultat från finansiella poster		38 795	178 299
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		36 172	177 493
Koncernbidrag till och från dotterföretag	15	7 625	-8 711
Årets resultat		43 797	168 782
Årets totalresultat		43 797	168 782

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	104 651	104 851
Fordringar på koncernföretag	17	207 301	193 781
Summa finansiella anläggningstillgångar		311 952	298 632
Summa anläggningstillgångar		311 952	298 632
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag	17	6 991	1 381
Kundfordringar		-	5
Övriga fordringar	20	384	229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	19 974	9 158
Summa kortfristiga fordringar		27 349	10 773
Kassa och bank		7 596	63 090
Summa omsättningstillgångar		34 945	73 863
SUMMA TILLGÅNGAR		346 897	372 495
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		178	178
Summa bundet eget kapital		178	178
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		137 987	17 205
Årets resultat		43 797	168 782
Summa fritt eget kapital		181 784	185 987
Summa eget kapital		181 962	186 165
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till aktieägare	22	154 169	142 088
Summa långfristiga skulder		154 169	142 088
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	23	3	41 353
Leverantörsskulder		969	64
Aktuella skatteskulder		136	109
Övriga kortfristiga skulder	24	-	1 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	9 658	1 708
Summa kortfristiga skulder		10 766	44 242
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		346 897	372 495

MODERBOLAGETS EGET KAPITALRÄKNING

Belopp i tusental kronor (tkr)	Aktie- kapital	Villkorade aktieägartillskott	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	178	-	94 825	95 003
Årets resultat			168 782	168 782
Övrigt totalresultat			-	-
Årets totalresultat			168 782	168 782
Utdelning			-77 620	-77 620
Utgående eget kapital 2021-12-31	178	-	185 987	186 165
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 2022-12-31	178	-	181 784	181 962

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	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 623	-806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Övriga poster ej kassapåverkande		10 557	1 709
Erhållen ränta		8 267	6 959
Erlagd ränta		-12 410	-14 804
Betald skatt		-	-2 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 791	-9 789
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) omsättningstillgångar		-9 803	-5 102
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder		7 822	1 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 810	-13 553
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterföretag, netto		210	18 329
Resultat från andelar i koncernföretag	12	228	189 064
Ökning (-) / minskning (+) fordringar dotterföretag		-9 742	3 984
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 304	211 377
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Utdelning		-48 000	-77 620
Minskning av räntebärande skulder, ägare		-	-63 318
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-48 000	-140 938
Periodens kassaflöde		-55 494	56 886
Likvida medel vid periodens början		63 090	6 204
Likvida medel vid periodens slut		7 596	63 090

NOT 1. VÄSENTLIGA REDOVININGS-PRINCIPER

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 2023.

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. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Nordika II har i enlighet med undantagsreglerna för icke noterade företag valt att inte tillämpa IAS 33 "Resultat per aktie".

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också utgör rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen. 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.

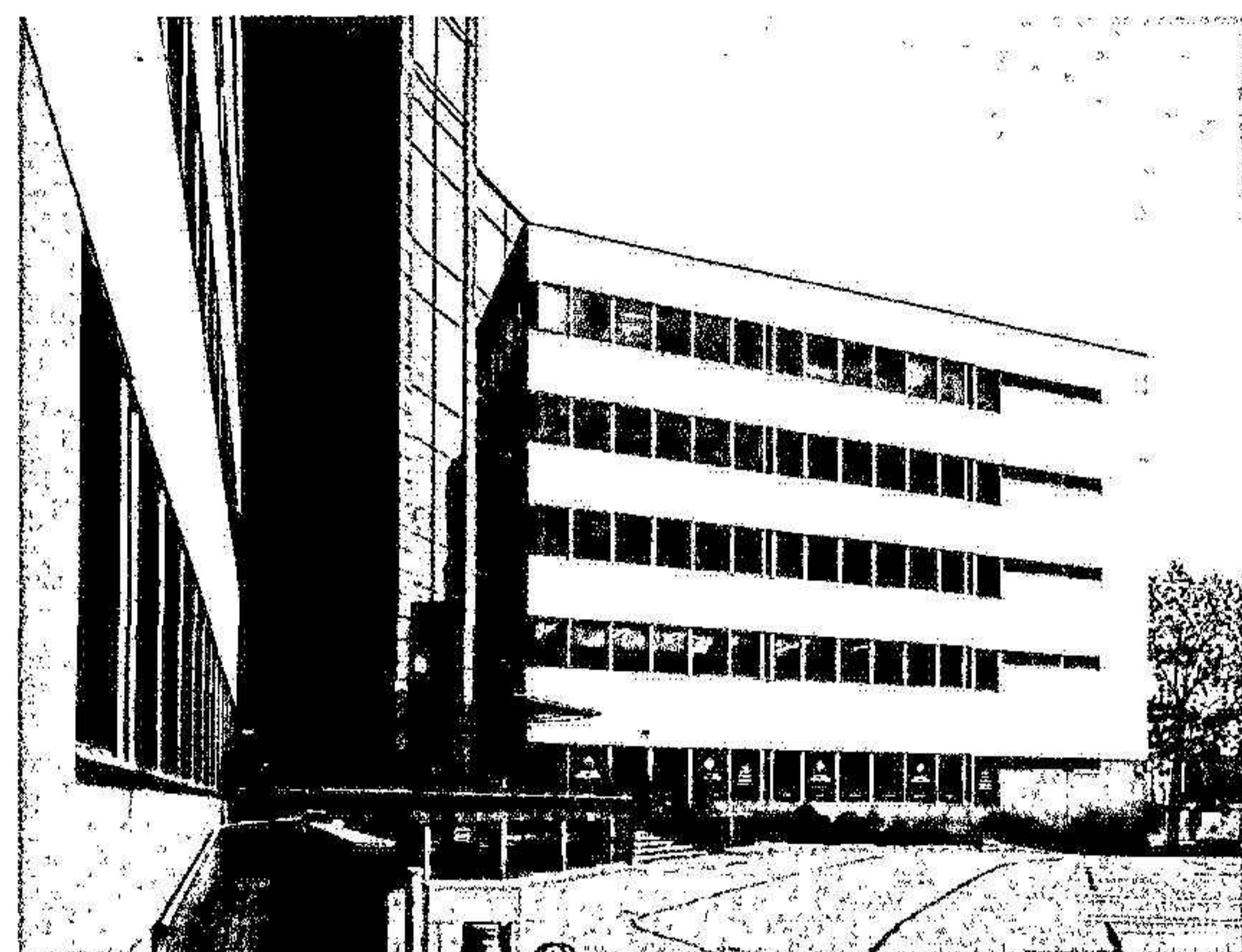
Räkenskaperna har upprättats baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter, med hänförlig uppskjuten skatt, och vissa finansiella instrument. Övriga tillgångar och skulder redovisas efter anskaffningsvärde.

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

DOTTERBOLAG

Dotterbolag är de företag som Nordika II har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande innebär att moderbolaget är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna. Dotterbolag medtas i koncern-

redovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Andelar i dotterbolag för vilkas aktier det tecknats avtal om överlåtelse redovisas som tillgångar som innehas för försäljning i det fall det är sannolikt att överlåtelsen kommer att ske. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen. Nordika II äger de redovisade dotterbolagen till 100 procent per 2022-12-31.



Takomotie Office, Helsingfors.

FÖRVÄRV

Förvärv redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderas till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Samtliga förvärv har klassificerat som tillgångsförvärv. Förvärvskostnader aktiveras i moderbolagets balansräkning som andelar i koncernföretag och som förvaltningsfastigheter i koncernens balansräkning.

OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

TRANSAKTIONER OCH BALANSPOSTER

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

Omräkningsdifferenser för icke-monetära finansiella tillgångar värderade till verkligt värde, såsom derivat som klassificeras som finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat redovisas i övrigt totalresultat.

KONCERNFÖRETAG

Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag (av vilka inget har en höginflationsvaluta som funktionell valuta) som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncernens rapportvaluta enligt följande:

- tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs;
- intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till genomsnittlig valutakurs (såvida denna genomsnittliga kurs utgör en rimlig approximation av den ackumulerade effekten av de kurser som gäller på transaktionsdagen, annars omräknas intäkter och kostnader till transaktionsdagens kurs), och
- alla valutakursdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat.

I koncernredovisningen redovisas valutakursdifferenser hänförliga till omräkningen av en nettoinvestering i en utlandsverksamhet, tillsammans med valutakursdifferenser hänförliga till upplåning eller andra finansiella instrument som klassificerats som säkringsinstrument för sådana investeringar, i övrigt totalresultat.

Akkumulerade vinster och förluster i eget kapital redovisas i resultaträkningen när utlandsverksamheten avyttras helt eller delvis.

RESULTATRÄKNINGEN

INTÄKTER

Koncernens intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter består främst av hyresintäkter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom fastighetsskatt, värmekostnad, övriga fastighetsrelaterade kostnader och omsättningsstillägg. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning och stöd under Covid-19 belastar den period de avser. Statliga stöd för inkomstbortfall eller kostnads- täckning som koncernen erhåller periodiseras och intäkts- redovisas i resultaträkningen över samma period stöden är avsedda att täcka.

Intäkter från administration avser externa förvaltningsuppdrag utanför koncernen. Administrativa intäkter aviseras i förskott och periodiseras så att endast den del av intäkterna som löper på perioden redovisas som intäkter. De administrativa intäkterna avser täcka del av koncernens totala administrationskostnader i form av exempelvis personal- och lokalkostnader etc.

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

Icke finansiella intäkter som inte hänförs till hyresintäkter eller intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas som övriga intäkter. Intäkter från externa förvaltningsuppdrag redovisas i den period intäkterna avser.

Försäkringsersättningar periodiseras och intäktsredovisas i resultaträkningen över samma period som de kostnader som försäkringarna är avsedda att täcka..

LEASINGAVTAL

En genomgång och analys av koncernens leasingavtal har genomförts varvid endast koncernens hyra av kontor identifierats som väsentligt. Skulden värderas vid inledningsdatumet till nuvärdet av alla framtida betalningar. Som diskonteringsränta används koncernens implicita ränta för nuvärdesberäkning av leasingkulden. Leasingkostnaden redovisas dels som avskrivning dels som finansiell kostnad.

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med dotterbolagen som leasegivare. Införandet av IFRS 16 har inte haft någon påverkan på bolaget så som leasegivare (uthyrare).

FASTIGHETSKOSTNADER

I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto 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 och uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning. Fastighetsskatten avser fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde.

CENTRAL ADMINISTRATION

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

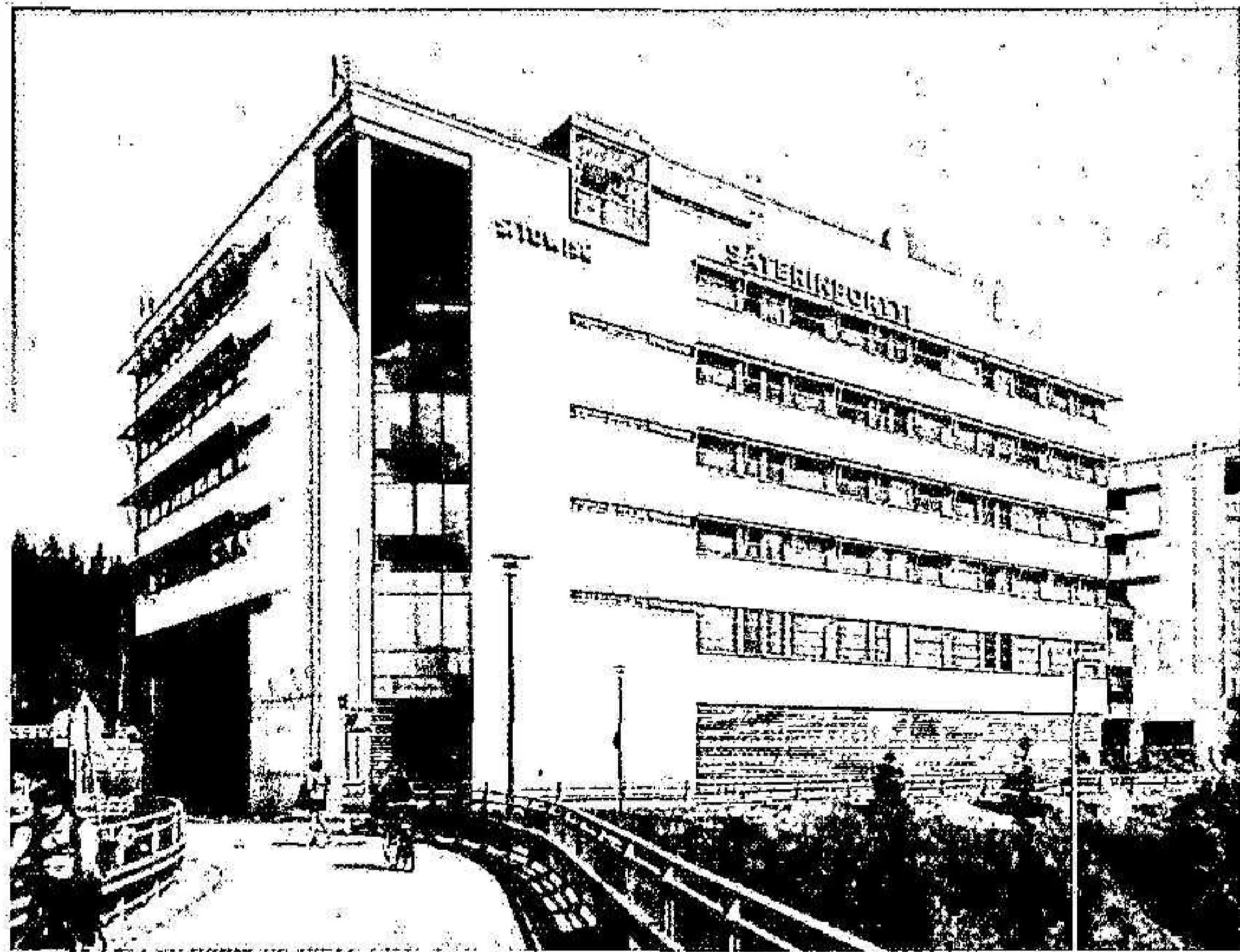
ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

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. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder periodiseras och redovisas i den period till vilken de hänförs. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas inte som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

Valutakursvinster och valutakursförluster nettoredovisas i resultaträkningen som antingen intäkt eller kostnad beroende på utfall. Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter redovisas under övrigt totalresultat.



Saterinportti Business Campus, Helsingfors.

SKATTER

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat

med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

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. Förändringen av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar och den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

BALANSRÄKNINGEN

KLASSIFICERING I BALANSRÄKNINGEN

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar tillgångar och skulder värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

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. Verkligt värde baseras i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje årsskifte görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen såsom realiserade eller orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter. Värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med hänsyn till periodens investeringar.

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.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella tillgångar som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan långfristiga fordringar, kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Bland skulder återfinns avsättningar, räntebärande skulder till aktieägare, räntebärande skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder, övriga skulder och derivatinstrument.

FÖRSTA REDOVISNINGSTILFÄLLET

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, för en tillgång eller finansiell skuld som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar och finansiella

skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i rapporten över totalresultat.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR - KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella tillgångar i kategorin upplupet anskaffningsvärde (skuldinstrument) samt verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen av investeringar i skuldinstrument beror på koncernens affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar och de avtalsenliga villkoren för tillgångarnas kassaflöden.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE

Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se Nedskrivning av finansiella tillgångar nedan). Räntentäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och ingår i finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som innehas för handel. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i rapporten över totalresultat. Koncernen har finansiella tillgångar i form av räntederivat och uppfyller inte kriterierna för att tillämpa säkringsredovisning. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen klassificeras som kortfristiga tillgångar om de förfaller inom 12 månader från balansdagen. Om dessa förfaller senare än 12 månader från balansdagen klassificeras dessa som långfristiga fordringar.

BORTBOKNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Finansiella tillgångar, eller en del av en finansiell tillgång, tas bort från balansräkningen när de avtalsrättsliga rättigheterna att erhålla kassaflöden från tillgångarna har löpt ut eller överförts och antingen (i) koncernen överför allt väsentligt alla risker och fördelar som är förknippade med ägande eller (ii) koncernen överför inte eller behåller i allt väsentligt alla risker och fördelar förknippade med ägandet och koncernen har inte behållit kontrollen över tillgången.

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella skulder som innehas för handel. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Koncernen har finansiella skulder i form av räntederivat som inte uppfyller kriterierna för att tillämpa säkringsredovisning.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i rapporten över totalresultat.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom 12 månader från balansdagen. Om dessa förfaller senare än 12 månader från balansdagen klassificeras dessa som långfristiga skulder.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE

Koncernens resterande finansiella skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Resterande finansiella skulder består av räntebärande skulder till aktieägare, räntebärande skulder till kreditinstitut, leverantörs-skulder, övriga skulder och upplupna kostnader.

BORTBOKNING FINANSIELLA SKULDER

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckt eller överförs till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i rapporten över totalresultat.

Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i rapport över totalresultat. Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

KVITTNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR SOM REDOVISAS TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE

Koncernen bedömer framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten övriga externa kostnader.

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 finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som skall göras.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

UPPSTÄLLNINGSFORM

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

DOTTERBOLAG

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag.

Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. När bokfört värde överstiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen om nedgången antas vara bestående, om tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Vid beräkning av det koncernmässiga värdet värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

INTÄKTER

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

AVSÄTTNING TILL PERIODISERINGSFOND

Moderbolagets avsättning till periodiseringsfond redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkning för moderbolaget.

KONCERNBIDRAG

Erhållna och lämnade koncernbidrag från dotterbolag redovisas som resultat efter finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen.

FINANSIELLA INSTRUMENT

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

FINANSIELLA GARANTIER

Moderbolagets finansiella garantiavtal är i förmån för dotterbolagen. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag.

Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikhet erfordras för att reglera åtagandet.

NOT 2. EFFEKTER AV ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Varken under året eller jämförelseåret har effekter på grund av ändrade redovisningsprinciper redovisats. För att bättre spegla verksamheten har uppställningen i resultaträkningen justerats varvid även jämförelseårets siffror har ändrats.

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft efter räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2023 har inte tillämpats i denna rapport. Inga standarder eller tolkningar väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

NOT 3. VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen i överensstämmelse med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar bokslutet gällande redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på erfarenhet och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar uppkommer. De mest väsentliga källorna till osäkerheter i uppskattningar beskrivs nedan.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning och stäms av med externa värderingsföretag. Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. För att fastställa verkligt värde i redovisningen har väsentliga bedömningar gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Underlag för värderingarna utgörs av den information som företagsledningen har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, ev. tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen införda investeringar, underhåll och reparationer. Därutöver använder de externa värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Nordika II:s interna fastighetsvärdering har stämts av med de externa värderingsföretagen NAI Svefa, GEM och CBRE. I det fall att företagsledningens bedöm-

ning av värdet skiljer sig från den externa värderingen används det lägre värdet från de båda värderingarna. Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av Nordika II alternativt externt värderingsföretag måste omprövas. Detta kan innebära stor variation i värdet på fastighetsbeståndet över tiden.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt utan diskontering. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent i Sverige samt 20 procent i Finland på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt och del på grund av tidsfaktorn.

NOT 4. 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 II 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.



Takomotie Office, Stad.

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. Ränterisken har begränsats i och med fast avtalad ränta avseende aktieägarlån och räntederivat om totalt 114 (779) mkr avseende lån från kreditinstitut. 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.

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 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	Resultatpåverkan, tkr
Bashyra inklusive index	+/- 1 procent	899
Fastighetskostnader*	+/- 1 procent	184
Övriga externa kostnader	+/- 1 procent	123

*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 hindra 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 transaktionsteamet. Transaktionerna genomförs till stor del med egen personal, men vid behov anlitas även externa konsulter.

LAGSTIFTNING OCH SKATT

Nordika II 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 skattetillegg 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 koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.



Säterinportti, Helsingfors.

NOT 5. INTÄKTER**KONCERNEN**

Totala hyresintäkter	2022	2021
Sverige	21 798	30 390
Finland	103 236	87 595
Summa	125 034	117 985

Totala hyresintäkter	2022	2021*
Sverige	21 798	18 901
Finland	103 236	82 944
Summa	125 034	101 845

* befintligt bestånd vid utgången av 2021.

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

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av 2022 till 124 476 (105 986).

Den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgick vid årsskiftet till 4,9 (5,1) år i Sverige och 4,2 (4,6) 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.

	2022	2021
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	103 306	95 170
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	97 017	81 342
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	85 442	72 654
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	73 428	55 434
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	60 910	45 118
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	114 591	146 793
Summa	534 695	496 512

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. Fakturering sker i enlighet med underliggande avtal. Av moderbolagets intäkter avser 9 195 tkr (6 601 tkr) fakturerade förvaltningsarvoden.

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

NOT 6. FASTIGHETSFÖRVALTNINGSKOSTNADER

	2022				2021			
	Sverige	Finland	Totalt	kr kvm	Sverige	Finland	Totalt	kr kvm
Driftskostnader	4 838	26 471	31 309	448	7 259	19 317	26 576	341
Underhåll	3 022	4 411	7 433	106	1 458	8 381	9 839	126
Förvaltningsadministration	583	5 599	6 182	88	1 106	6 735	7 841	101
Fastighetsskatt	902	8 691	9 593	138	1 738	8 388	10 126	130
Totalt	9 345	45 172	54 517	780	11 561	42 821	54 382	699

NOT 7. ERSÄTTNINGAR TILL REVISORERNA

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	326	485
Summa	326	485
<i>MODERBOLAGET</i>		
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	204	365
Summa	204	365

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.

Andra uppdrag avser främst revisionsnära konsultationer i samband med avyttringar, fusioner och skattefrågor.

NOT 8. CENTRALADMINISTRATION

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	Not	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>			
Externa förvaltningsarvoden		14 312	11 652
Personalkostnader	9	-14 631	-12 432
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	18	-741	-478
Avskrivningar nyttjanderätter	19	-1 656	-1 631
Övriga kostnader		-13 442	-12 335
Summa centraladministration		-30 470	-26 876
Netto centraladministration		-16 158	-15 224

NOT 9. UPPGIFTER OM PERSONAL SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	2022	2021
UPPGIFTER OM PERSONAL		
<i>KONCERNEN</i>		
Löner och ersättningar till ledande befattningshavare	1 800	1 800
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	7 332	5 917
Sociala kostnader	3 146	2 748
Pensionskostnader	1 346	1 397
Övriga personalkostnader	1 007	570
Summa	14 631	12 432

<i>MODERBOLAGET</i>		
Löner och ersättningar till ledande befattningshavare	1 800	1 800
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	1 655	1 273
Sociala kostnader	1 224	1 186
Pensionskostnader	617	680
Övriga personalkostnader	61	115
Summa	5 357	5 054

Ledande befattningshavare	Grundlön/Styrelsearvode	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande	75	-	75
Verkställande direktör	900	180	1080
Andra ledande befattningshavare	900	180	1080

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

Löner och andra ersättningar

Löner och andra ersättningar till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs enbart av fast lön. Med övriga ledande befattningshavare avses den person som tillsammans med verkställande direktören grundade Nordika II Fastigheter AB

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.

Pensioner

Pensionen är premiebestämd för samtliga anställda inom koncernen.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

KONCERNEN & MODERBOLAGET

Medelantal anställda	10	9
- varav kvinnor	3	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 10. INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNBOLAG

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	2022	0%	2021	0%
<i>MODERBOLAGET</i>				
Intäkter från koncernföretag	9 195	100%	6 601	99%
Inköp från koncernföretag	4 213	36%	1 455	61%

NOT 11. RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	-
Summa räntekostnader och liknade resultatposter	10	0
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader till aktieägare	-11 983	-14 416
Räntekostnader till kreditinstitut	-21 171	-16 912
Räntekostnader avseende derivat	-2 092	-5 846
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-650	-48
Summa räntekostnader och liknade resultatposter	-35 896	-37 223
<i>MODERBOLAGET</i>		
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter från koncernföretag	8 267	6 959
Summa	8 267	6 959
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader till aktieägare	-11 983	-14 416
Räntekostnader till koncernföretag	-315	-265
Räntekostnader till kreditinstitut	-110	-110
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-2	-13
Summa	-12 410	-14 804

NOT 12. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-66	60 387
Realiserade värdeförändring finansiella instrument	4 045	-
Summa	3 979	60 387
<i>MODERBOLAGET</i>		
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-	-613
Utdelning från dotterföretag	43 113	131 405
Realisationsresultat vid försäljningar	1 376	58 272
Summa	44 489	189 064

NOT 13. VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Redovisat värde vid årets början	1 759 719	1 915 292
Avyttrade fastigheter	-	-288 425
Tillkommande investeringar efter förvärv	36 801	25 733
Orealiserade värdeförändringar	201 394	91 164
Omräkningsdifferens	56 922	15 955
Redovisat värde vid årets slut	2 054 836	1 759 719

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, samtliga värderingar har gjorts under fjärde kvartalet 2022.

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 marknads 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	2,04%	2,22%	2,00%
Direktavkastningskrav	5,33%	7,06%	4,80%
Kalkylränta	7,45%	9,47%	6,85%

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändring av antagande	Förändring	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Driftavkastningskrav och kalkylränta	+ 0,5 procentenheter	-177,4	-8,75
Driftnetto	+/- 5 procent	+/-101,0	5,00
Drift- och underhållskostnader	+/- 50 kr/kvm	+/- 59,0	+/- 2,93

NOT 14. SKATT

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december

2022

2021

14 A) AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS

KONCERNEN

Resultat före skatt	238 903	166 647
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%)	-49 214	-34 329
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterföretag	-12	12 800
Övriga ej skattepliktiga intäkter	2 147	1 181
Ej avdragsgilla kostnader	-1 504	-2 251
Skattemässiga avskrivningar	3 571	3 840
Temporära skillnader avseende fastigheter	47 963	20 061
Övriga temporära skillnader	-3 135	805
Nyttjande av tidigare skattemässiga underskott	132	-
Ej aktiverat underskott	-	-2 117
Redovisad skatt	-53	-9
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	0	-9
Skatt hänförlig till årets resultat	-53	0
Effektiv skattesats	0%	0%

MODERBOLAGET

Resultat före skatt	43 797	168 782
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%)	-9 022	-34 769
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterföretag	157	12 004
Nedskrivning av finansiella tillgångar	126	-126
Utdelning	8 881	27 069
Ej avdragsgilla kostnader	-655	-1 618
Tidigare skattemässiga underskott	513	-
Ej aktiverat underskott	-	-2 560
Redovisad skatt	0	0
Effektiv skattesats	0%	0%

14 B) UPPSKJUTEN SKATT

KONCERNEN

Förändring av uppskjuten skatt hänförlig till orealiserade värdeförändringar	47 963	20 061
Förändring av uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar derivat	1 867	1 067
Summa	49 830	21 128

Uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring förvaltningsfastigheter	171 673	123 709
Uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring derivat	880	-986
Summa	172 553	122 723

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 2022 till EUR 1,9 miljoner i Finland och SEK 21,0 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 15. KONCERNBIDRAG TILL OCH FRÅN DOTTERFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	2022	2021
<i>MODERBOLAGET</i>		
Koncernbidrag från Nordika Fastigheter AB	-	232
Koncernbidrag från Nordika II QG AB	61	419
Koncernbidrag från Nordika II ECC AB	26	719
Koncernbidrag till Uppsala Berthåga 50:1 AB	246	-3 177
Koncernbidrag till Fastighets AB Lexby	5 000	-6 857
Koncernbidrag till Nordika Plus AB	2 295	-37
Koncernbidrag till Nordika II SHQ AB	-1	-8
Koncernbidrag till Laxfiskaren Fastigheter AB	-2	-2
Summa	7 625	-8 711

NOT 16. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december				
<i>Bolag som ingår i Nordika koncernen</i>	<i>Organisationsnummer</i>	<i>Säte</i>	<i>Kapitalandel (%)</i>	<i>Röstandel (%)</i>
Uppsala Berthåga 50:1 AB	556993-5843	Stockholm	100	100
Fastighets AB Lexby	556710-9359	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
Laxfiskaren Fastigheter AB	559194-1975	Stockholm	100	100
			<i>Bokfört värde</i>	<i>Bokfört värde</i>
<i>Bolag</i>	<i>Antal aktier</i>		<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Uppsala Berthåga 50:1 AB	500		16 847	16 847
Fastighets AB Lexby	1 000		386	386
Rasbora Oy	100		82 060	82 060
Nordika Plus AB	1 000		5 308	5 308
Nordika Fastigheter AB	500		-	200
Laxfiskaren Fastigheter AB	5 000		50	50
Summa			104 651	104 851
			2022	2021
Andelar i koncernföretag vid årets början			104 851	123 180
Avyttringar			-200	-17 716
Nedskrivningar			-	-613
Andelar i koncernföretag vid årets slut			104 651	104 851

NOT 17. FORDRINGAR PÅ DOTTERFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>MODERBOLAGET</i>		
<i>Långfristiga fordringar dotterföretag</i>		
Fastighets AB Lexby	56 633	58 633
Nordika II SHQ Oy	147 045	131 525
Uppsala Berthåga 50:1 AB	3 623	3 623
Summa	207 301	193 781
<i>Kortfristiga fordringar dotterföretag</i>		
Nordika II ECC AB	26	719
Uppsala Berthåga 50:1 AB	245	-
Nordika Fastigheter AB	-	233
Nordika Plus AB	4 991	-
Nordika II QG AB	61	419
Kiinteistö Oy Helsingin Takomotie 1-3	-	9
Kiinteistö Oy Espoon Säteriportti	1 668	-
Fastighets AB Lexby	-	1
Summa	6 991	1 381

Moderbolaget har inte under året eller under tidigare år haft några kreditförluster avseende lån till dotterföretag och några kommande kreditförluster förväntas ej.

NOT 18. INVENTARIER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Redovisat värde vid årets början	119 066	116 516
Årets förändringar		
- Inköp	2 205	400
- Försäljningar och utrangeringar	-329	-321
- Valutajustering	<u>9 974</u>	<u>2 471</u>
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>130 916</i>	<i>119 066</i>
Ingående avskrivningar	-114 453	-111 648
Årets förändringar		
- Försäljningar och utrangeringar	292	71
- Avskrivningar	-741	-478
- Valutajustering	<u>-9 724</u>	<u>-2 398</u>
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-124 626</i>	<i>-114 453</i>
Utgående restvärde enligt plan	6 290	4 613

NOT 19. NYTTJANDERÄTTER OCH LEASINGSKULDER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>Redovisade belopp i balansräkningen</i>		
I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:		
Tillgångar med nyttjanderätt		
Kontorslokal	1 655	3 263
Summa	1 655	3 263
Leasingskulder		
Långfristiga leasingskulder	-	1 631
Kortfristiga leasingskulder	1 655	1 631
Summa	1 655	3 263
<i>Redovisade belopp i resultaträkningen</i>		
Återläggning av kostnad för kontorshyra	1 821	1 766
Avskrivningar övrigt	-1 656	-1 631
Räntekostnader	-104	-165
Summa	61	-30

Koncernens leasingaktiviteter och redovisningen av dessa.

Koncernen innehar nyttjanderätt avseende kontorslokal för koncernens anställda, avtalet löper till december 2023.

NOT 20. ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

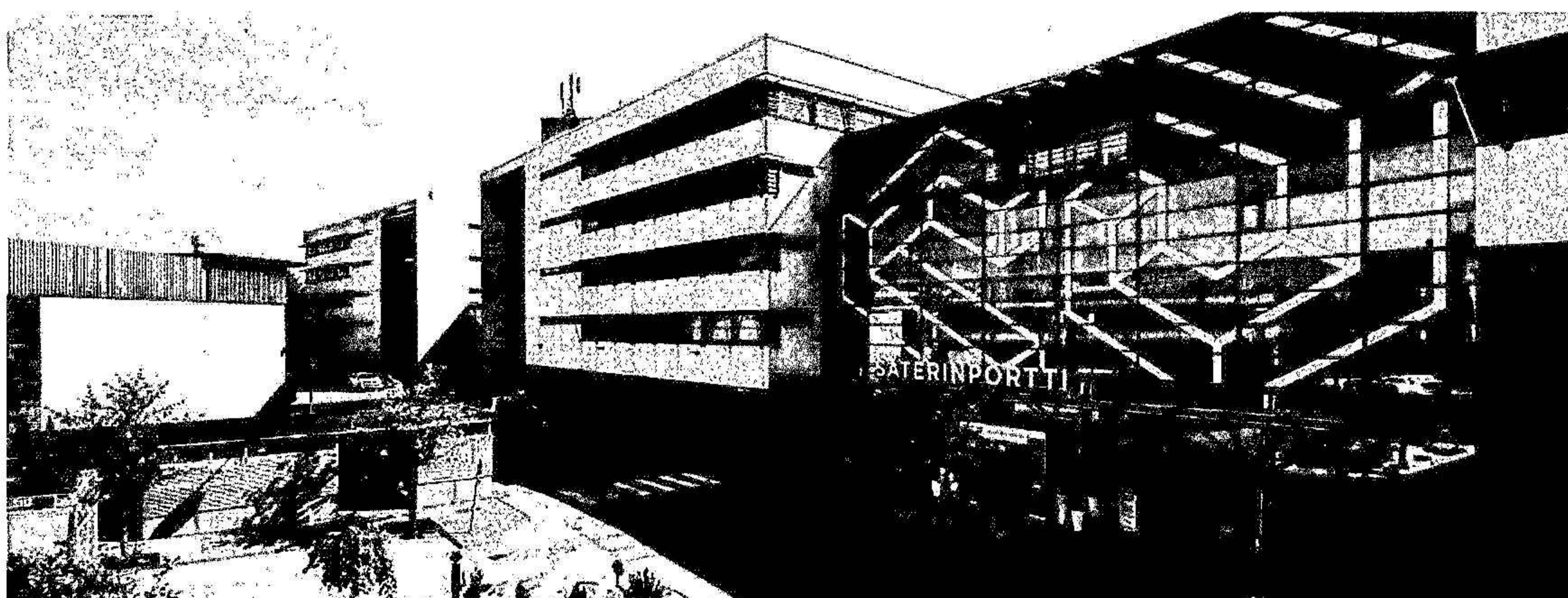
Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Skattefordringar	2 667	15
Moms	689	297
Övriga poster	14	29
Summa	3 370	341
<i>MODERBOLAGET</i>		
Skattefordringar	6	19
Moms	375	198
Övriga poster	3	11
Summa	384	229

NOT 21. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Upplupna hyresrabatter	59 225	43 906
Upplupna intäkter, hyresgäster	10 199	1 075
Förutbetalda försäkringspremier	559	541
Förutbetald försäljningskostnader	1 913	-
Övriga poster	16 421	16 454
Summa	88 316	61 976
<i>MODERBOLAGET</i>		
Förutbetalda försäkringspremier	12	22
Upplupna ränteintäkter koncernföretag	14 564	6 680
Upplupna förvaltningsintäkter koncernföretag	1 490	1 235
Fastställd tilläggsköpeskilling Odengatan	1 913	-
Övriga poster	1 995	1 221
Summa	19 974	9 158



Saterinportti Business Campus, Helsingfors.



Saterinportti Business Campus, Helsingfors.

NOT 22. FINANSIELLA INSTRUMENT

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

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>KONCERNEN</i>				
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Andra långfristiga fordringar				
Kundfordringar			-	47
Hysesfordringar			1 305	2 336
Derivat	4 402	-		
Övriga kortfristiga fordringar			3 370	341
Likvida medel			48 454	135 965
Summa	4 402	0	53 129	138 689
<i>Finansiella skulder</i>				
Skulder till aktieägare			154 168	142 088
Skulder till kreditinstitut			1 110 286	1 055 443
Derivat		191		
Övriga långfristiga skulder			2 035	795
Leverantörsskulder			15 933	13 200
Derivat		3 201		
Övriga kortfristiga skulder			195	3 784
Summa	0	3 392	1 282 617	237 745
<i>MODERBOLAGET</i>				
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Fordringar på koncernföretag			6 991	1 381
Kundfordringar			-	5
Övriga kortfristiga fordringar			384	229
Likvida medel			7 596	63 090
Summa	0	0	14 971	64 705
<i>Finansiella skulder</i>				
Skulder till aktieägare			154 169	142 088
Skulder till koncernföretag			623	41 353
Leverantörsskulder			969	64
Övriga kortfristiga skulder			-	1 008
Summa	0	0	155 761	184 513

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

(FORTS.) NOT 22. FINANSIELLA INSTRUMENT

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	Snittränta	2021	Snittränta
<i>KONCERNEN</i>				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till aktieägare	154 168	8 %	142 088	8 %
Skulder till kreditinstitut	968 236	1,93%	-	E/T
Summa	1 122 404		142 088	
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	142 050	1,93%	1 055 443	1,81 %
Summa	142 050		1 055 443	
Beviljad checkräkningskredit	15 000		20 000	
<i>MODERBOLAGET</i>				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till aktieägare	154 168	8 %	142 088	8 %
Summa	154 168		142 088	
Beviljad checkräkningskredit	15 000		20 000	

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning:				
inom 1 år från balansdagen	142 050	1 055 443	-	-
1-5 år från balansdagen	1 122 404	142 088	154 168	142 088
senare än 6 år efter balansdagen	-	-	-	-
Summa förfallostruktur	1 264 454	1 197 531	154 168	142 088

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 120 msek, lån i euro uppgår till 990 meur.

Samtliga av koncernens kreditavtal med externa kreditgivare innehåller lånevillkor om antingen en bestämd belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad (så kallade covenant). I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterbolag medan det i andra kreditavtal finns covenant kopplade till koncernens resultat och/eller finansiella ställning. Koncernen har under samtliga år efterlevt covenanterna enligt låneavtal.

NOT 23. SKULDER TILL DOTTERFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>MODERBOLAGET</i>		
<i>Kortfristiga skulder dotterföretag</i>		
Rasbora Oy	-	41 307
Nordika II SHQ AB	1	8
Laxfiskaren Fastigheter AB	2	2
Nordika Plus AB	-	36
Summa	3	41 353

NOT 24. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021*
<i>KONCERNEN</i>		
Moms	58	653
Förutbetalda hyresintäkter	-	46
Upplupna personalkostnader	-	243
Övriga poster	137	2 842
Summa	195	3 784
<i>MODERBOLAGET</i>		
Övriga poster	-	1 008
Summa	0	1 008

* Inklusive förvaltningsbolaget Nordika Fastigheter AB.

NOT 25. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Förutbetalda hyresintäkter	3 779	2 106
Upplupna räntekostnader kreditinstitut	6 007	3 584
Upplupna räntekostnader aktieägarlån	6 201	-
Upplupna personalkostnader	1 159	2 075
Övriga poster	6 662	7 129
Summa	23 808	14 894
<i>MODERBOLAGET</i>		
Upplupna räntekostnader koncernföretag	620	265
Upplupna räntekostnader aktieägarlån	6 201	-
Upplupna personalkostnader	1 159	1 015
Upplupna kostnader koncernföretag	-	58
Övriga poster	1 678	370
Summa	9 658	1 708

NOT 26. STÄLLDA SÄKERHETER

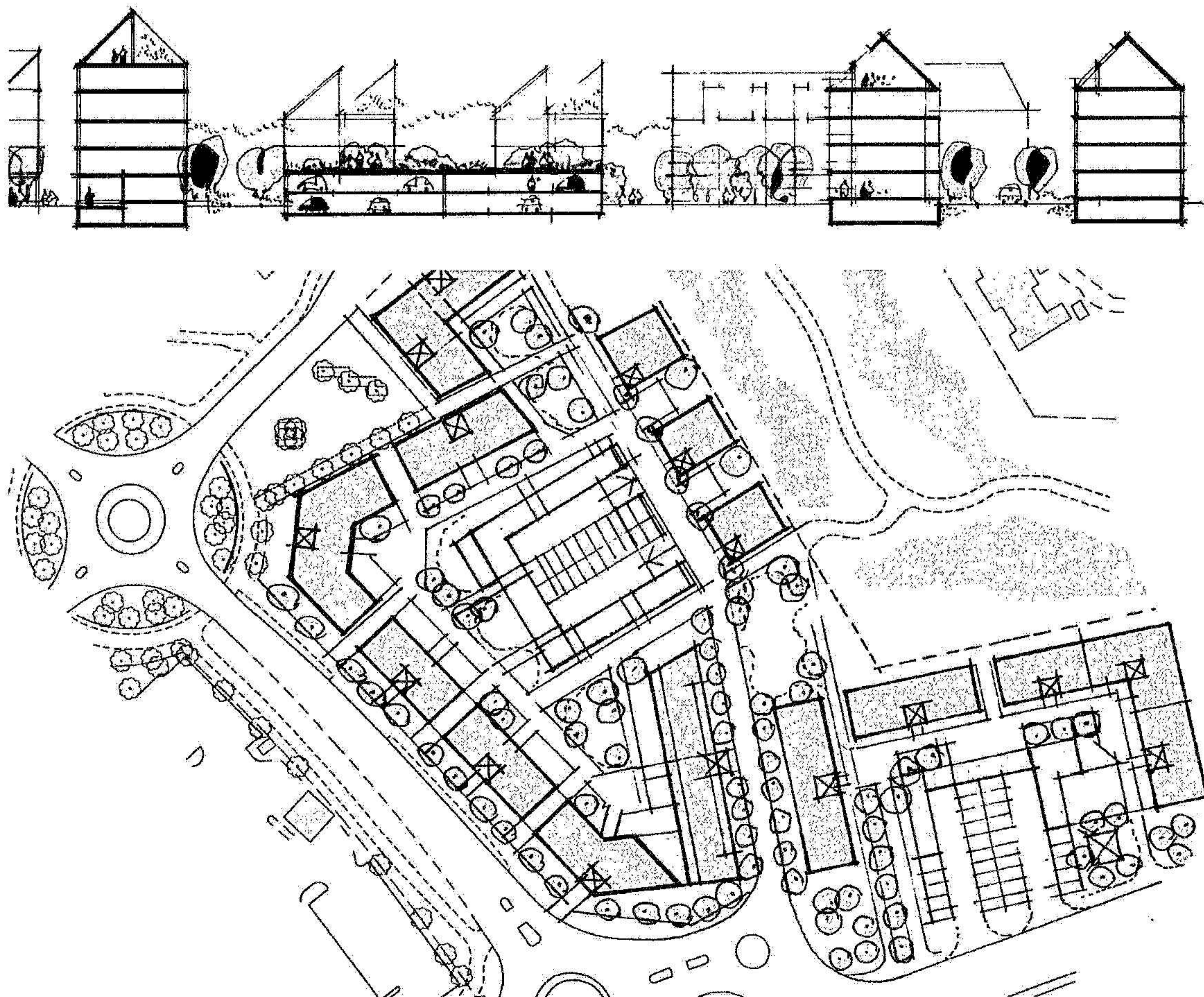
Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Fastighetsinteckningar	2 605 993	2 413 468
Summa	2 605 993	2 413 468

Moderbolaget har inga ställda säkerheter.

NOT 27. EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>MODERBOLAGET</i>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 110 286	1 055 443
Summa	1 110 286	1 055 443

Koncernen har inga eventalförpliktelser.



Stenhagen Development, Stad.

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 rapporteringsrekommendation 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 osäkerhetsfaktorer 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

NORDIKA II

Verifikat

Transaktion 09222115557491497121

Dokument

Nordika II Fastigheter AB Arsredovisning 2022
Huvuddokument
36 sidor
Startades 2023-04-25 09:23:09 CEST (+0200) av Benny
Ahlgren (BA)
Färdigställt 2023-04-27 10:27:23 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSSIE EVERUM"
Signerade 2023-04-25 09:54:27 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL CRONSTEDT"
Signerade 2023-04-25 15:24:47 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS GRANDÉR"
Signerade 2023-04-25 16:59:25 CEST (+0200)

Håkan Augustsson Hellaeus (HAH)
Personnummer 8312114914
hakan.hellaeus@volvo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN AUGUSTSSON HELLAEUS"
Signerade 2023-04-25 15:14:40 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557491497121

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER FRANZEN"
Signerade 2023-04-26 15:15:10 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Oskar Wall"
Signerade 2023-04-27 10:27:23 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 papperskopian 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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen 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. Risker 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.



2023091205922

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 dokumentnyckel: 30D2G-VQJAN-OZ5XM-X838Y-UAD6Y-YTE06

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: 19750603xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-04-27 08:43:54 UTC



2023062112974

Penneo dokumentnyckel: 30D2G-VQJAN-OZ5XM-X838Y-UAD6Y-YTE06

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 tidsstämplat 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>