

Årsredovisning

för

Nordika III Fastigheter AB

559160-9358

Räkenskapsåret

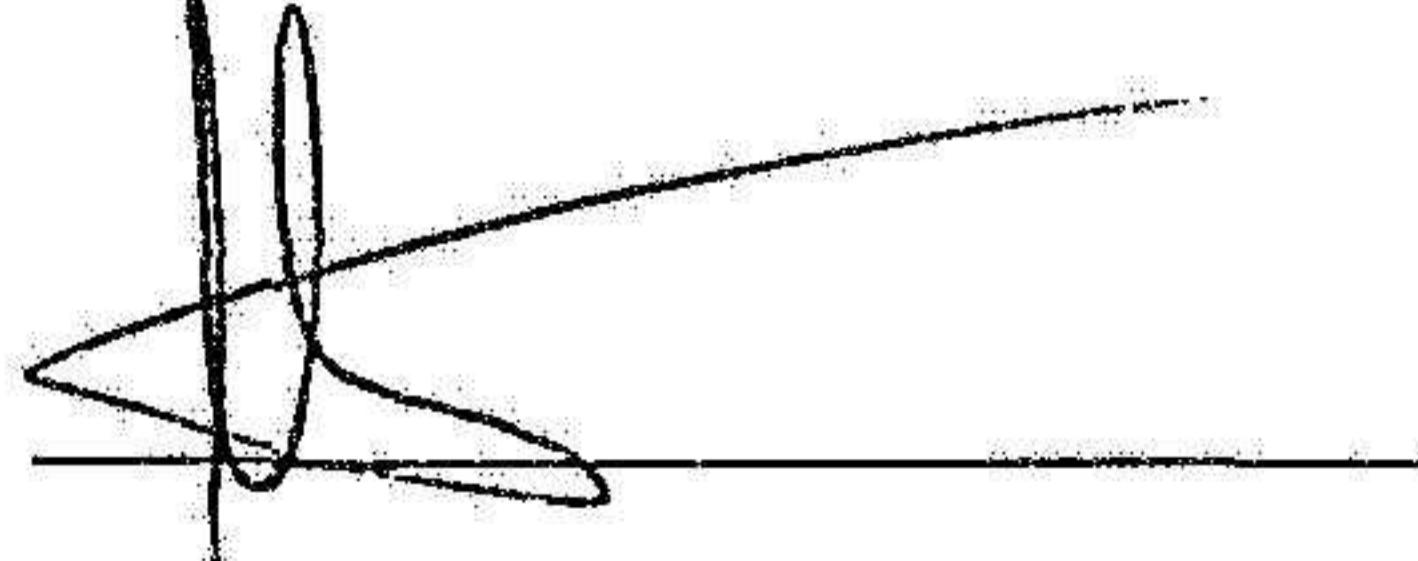
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordika III 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

ÅRSREDOVISNING

2022

NORDIKA III

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	sid. 3
Räkenskaper koncernen.....	sid. 6
Räkenskaper moderbolaget	sid. 10
Not. 1. Väsentliga redovisningsprinciper	sid. 14
Not. 2. Upplysningar om nya och kommande standarder.....	sid. 20
Not. 3. Väsentliga uppskattningar och bedömningar	sid. 20
Not. 4. Risk och känslighet	sid. 21
Not. 5. Hyresintäkter.....	sid. 23
Not. 6. Fastighetsförvaltningskostnader	sid. 23
Not. 7. Ersättningar till revisorerna	sid. 24
Not. 8. Central administration.....	sid. 24
Not. 9. Uppgifter om personal samt ersättning till styrelse.....	sid. 25
Not. 10. Inköp och försäljning mellan koncernbolag.....	sid. 26
Not. 11. Ränteintäkter och räntekostnader.....	sid. 27
Not. 12. Koncernbidrag till och från dotterbolag.....	sid. 27
Not. 13. Värdeförändring förvaltningsfastigheter.....	sid. 28
Not. 14. Immateriella anläggningstillgångar	sid. 29
Not. 15. Andelar i koncernföretag	sid. 29
Not. 16. Fordringar på dotterföretag.....	sid. 30
Not. 17. Övriga kortfristiga fordringar	sid. 30
Not. 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	sid. 30
Not. 19. Finansiella instrument	sid. 31
Not. 20. Skulder till dotterföretag	sid. 33
Not. 21. Övriga kortfristiga skulder	sid. 33
Not. 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	sid. 33
Not. 23. Uppskjuten skatteskuld.....	sid. 34
Not. 24. Nyttjanderätter & leasingskulder.....	sid. 35
Not. 25. Andelar i intresseföretag.....	sid. 35
Not. 26. Ställda säkerheter	sid. 36
Not. 27. Eventualförpliktelser	sid. 36
Not. 28. Händelser efter balansdagen.....	sid. 36
Underskrifter.....	sid. 37

2023082202412

NORDBANKEN FÖRSÄKRING AB



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Nordika III Fastigheter AB (Bolaget eller Nordika III), 559160-9358, 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 III 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. Fokus ligger främst på investeringar i Sverige och i Finland även om andra områden inte är att utesluta.

ÅRET I KORTHET



- Hyresintäkterna uppgick till 132 mkr (60 mkr).
- Koncernens driftnetto uppgick till 62,8 mkr (23,8 mkr).
- Värdeförändringar uppgick till 41,1 mkr (258 mkr).
- Resultat före skatt uppgick till 26,6 mkr (239 mkr).
- Fastigheternas värde uppgick till 1 865 mkr (1 689 mkr).
- Soliditeten inklusive aktieägarlån uppgick till 45,5% (53,7%).

HÄNDELSER UNDER ÅRET

I slutet av räkenskapsåret tecknade Nordika III avtal om att förvärva totalt ca 18 miljoner nyemitterade aktier i Logistea AB (publ). Förvärvet sker via en bolagsöverlåtelse och tillträde sker under första kvartalet 2023. Efter tillträdet kommer Nordika III kontrollera 13,2% av röster och kapital och därmed höra till de tre största ägarna i Logistea.

Under året har bolagets fastighet Tietokuja 2 i Helsingfors erhållit BREEAM In-Use very good. Solceller installerats på koncernens fastighet i Karlstad och Nordika III undersöker möjligheten att installera solceller på samtliga fastigheter där så anses lämpligt. Vidare har omfattande energi-effektiviserande åtgärder vidtagits i såväl Sverige som Finland. Åtgärderna är en del i Nordika III:s hållbarhetsarbete samtidigt som de bidrar till att hålla ner koncernens fastighetskostnader.

Under året har bolagets ledning varit anställda av Nordika III, i övrigt har koncernen förvaltats av Nordika Fastigheter AB. Ledningen har även ansvarat för ledningen av andra koncerner för vilka Nordika III har erhållit intäkter för administration. Med start efter årsskiftet kommer ledningen vara anställda i Nordika Fastigheter som även fortsättningsvis kommer sköta förvaltningen.

HÅLLBARHET

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

Verksamheten förbinder sig till målen i Parisavtalet och vägleds av:

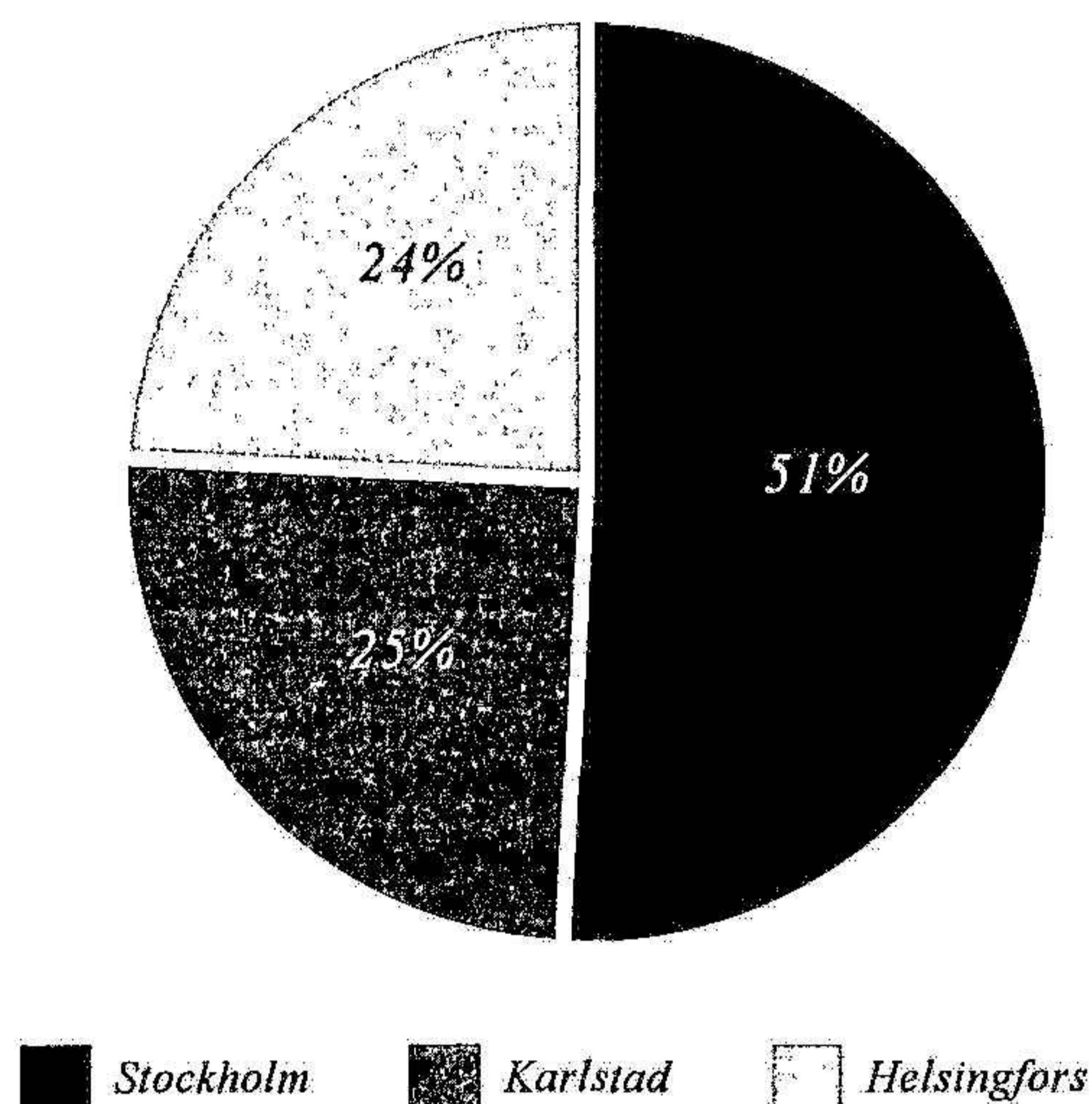
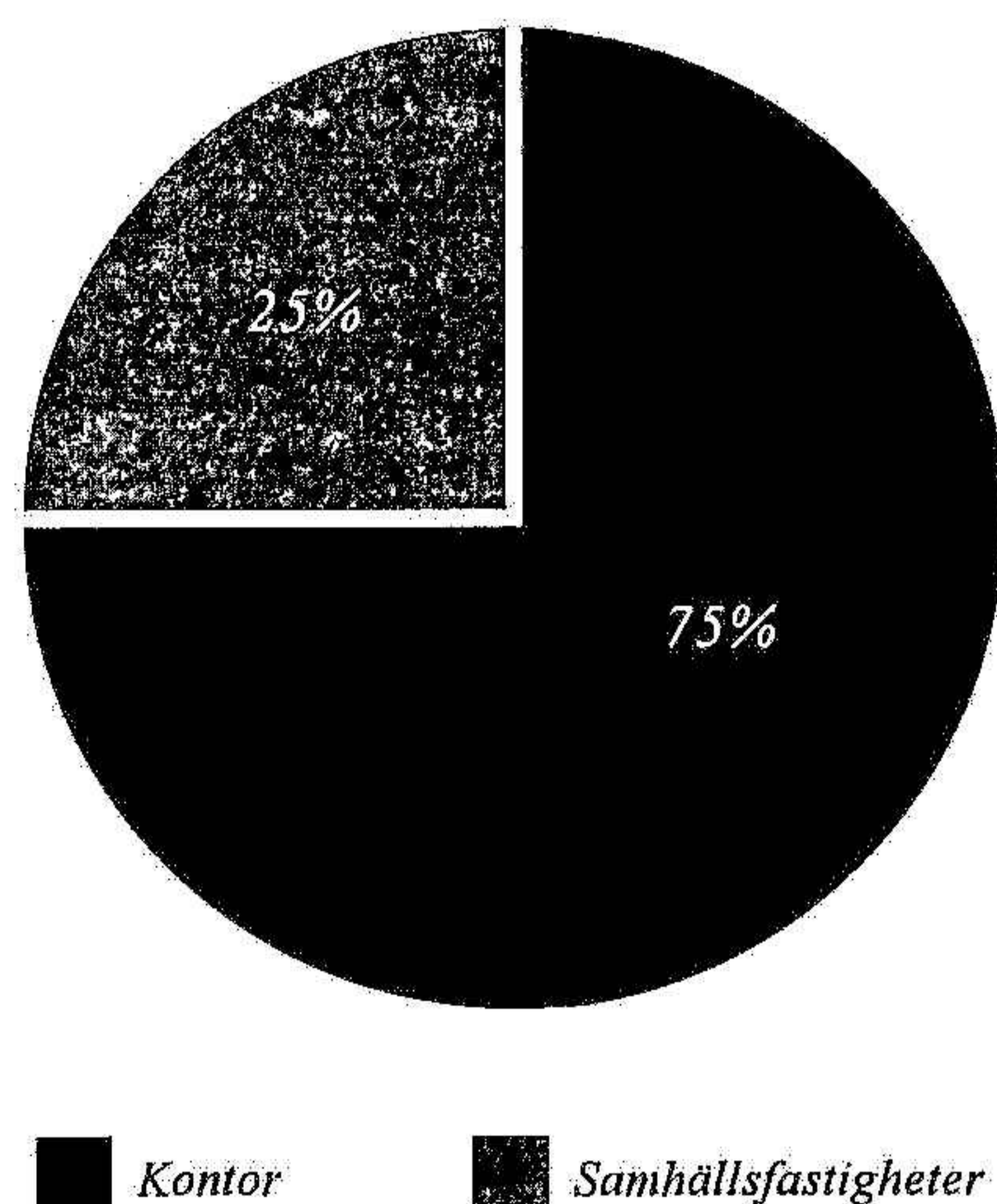
- 17 mål för hållbar utveckling (SDG) fastställda av FN.
- FN:s Global Compact tio principer om mänskliga rättigheter, arbete, miljö och antikorrupcion.

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

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

FASTIGHETER

Nordika III ägde vid utgången av 2022 fem registerfastigheter varav tre i Sverige och två i Finland.

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION**FASTIGHETSVÄRDE PER SEGMENT****FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING**

Fastighetsvärdet ökade med 176 mkr under året och uppgick vid årets slut till 1 865 mkr. Värdökningen berodde på orealiserade värdeförändringar och investeringar i befintliga fastigheter.

Ingående verkligt värde 2022-01-01	1 689
Värdoförändringar	41
Investeringar	108
Omräkningsdifferens	27
Verkligt värde vid årets slut	1 865

FINANSIERING

Att driva fastighetsbolag är kapitalintensivt. Nordika III finansieras genom eget kapital, aktieägarlån och lån från kreditinstitut. Fördelningen beror på vilka lånevillkor bolaget erbjuds från kreditinstitut och aktieägarnas lånepreferenser.

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna från kreditinstitut till 741 mkr (555 mkr). Belåningsgraden, från kreditinstitut, uppgick till 40 procent till 33 procent. Den genomsnittliga räntan på lån från kreditinstitut uppgick vid årets slut till 2,4 procent (1,87 procent).

Bolaget kan under vissa förutsättningar begära lån från dess aktieägare enligt ingångna avtal, dessa lån löper tills vidare med en årlig ränta på 7 procent. Bolaget kan initialt vid förvärv ta upp bryggglån från aktieägarna för att sedan ersätta dessa lån med lån från kreditinstitut, på så sätt har bolaget möjlighet att hålla tempo vid förvärv utan att vara beroende av extern finansiering. Vid årsskiftet uppgick lån från aktieägare till 433 mkr (535 mkr).

AKTIEN

Moderbolagets aktier består av 316 019 aktier av serie A samt 10 000 aktier av serie B. Båda aktieslagen ger den rätt som bolagsordningen anger.

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet är att fatta investeringsbeslut och genomföra transaktioner samt tillhandahålla koncernens övergripande funktioner såsom organisation, upphandling och samordning av förvaltning av koncernens fastigheter. Under året har bolaget haft 2 anställda, i övrigt har moderbolaget tjänster har tillhandahållits av externt förvaltningsbolag.

Moderbolagets omsättning uppgick under året till 12,6 mkr (9,2 mkr). Resultat efter finansiella poster uppgick till 268 tkr (5,6 mkr). Det egna kapitalet uppgick till 41,6 mkr (59,5 mkr) vilket innebär en soliditet på 7,2 procent (9,4 procent). Inklusivt aktieägarlån uppgick det egna kapitalet till 475,1 mkr (594,1 mkr), vilket innebär en soliditet inkl. aktieägarlån på 82 procent (93 procent).

VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition till årsstämman:

Till årsstämmans förfogande står enligt moderbolagets balansräkning:

Belopp (tkr)	2022-12-31
Balanserat resultat	59 192 994
Årets resultat	-17 884 068
Summa	41 308 926

Disponeras så att:

I ny räkning överföres	41 308 926
Summa	41 308 926

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

KORREKTUR AV FOTOGRAF



Tietokuja 2, Helsingfors.



Tietokuja 2, Helsingfors.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2022	2021
Hysesintäkter	5	131 534	59 676
Driftskostnader		-36 532	-15 949
Underhåll		-9 742	-7 707
Förvaltningsadministration		-11 350	-5 981
Fastighetsskatt		-11 098	-6 276
Driftnetto	6	62 812	23 763
Administration, intäkter	8, 10	1 922	1 461
Centraladministration, kostnader	7, 8, 10	-17 358	-15 735
Resultat före finansiella poster		47 376	9 489
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-56 172	-21 032
Valutakursdifferenser		1 657	114
Nyttjanderätter	24	-7 350	-7 245
Resultat före värdeförändringar		-14 475	-18 635
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	41 078	258 092
Värdeförändringar, finansiella instrument		-	41
Resultat före skatt		26 603	239 498
Aktuell skatt	23 A	-	-106
Uppskjuten skatt	23 B	-20 715	-38 417
Årets resultat		5 888	200 975
Omräkningsdifferenser		-2 860	-409
Årets totalresultat		3 028	200 566
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		7 215	196 249
Innehav utan bestämmande inflytande		-4 187	4 317
Årets totalresultat		3 028	200 566

2023082202416

NORDBANKEN FASTIGHETS AB



KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	14	2 340	4 340
Förvaltningsfastigheter	13	1 865 317	1 688 853
Nyttjanderätter	24	191 657	191 657
Andelar i intresseföretag	25	436	256
Summa anläggningstillgångar		2 059 750	1 885 106
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		2 997	4 886
Kundfordringar		101	27
Övriga kortfristiga fordringar	17	8 524	15 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	14 865	10 879
Summa kortfristiga fordringar		26 487	31 038
Likvida medel		85 211	96 902
Summa omsättningstillgångar		111 698	127 940
SUMMA TILLGÅNGAR		2 171 448	2 013 046
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		326	326
Övrigt tillskjutet kapital		5 673	5 673
Balanserat resultat inklusive årets resultat		547 886	540 671
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		553 885	546 675
Innehav utan bestämmande inflytande		259	4 370
Eget kapital		554 144	551 040
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder till aktieägare	19	433 489	534 540
Räntebärande skulder till kreditinstitut	19	634 029	538 562
Leasingskulder	24	191 657	191 657
Uppskjutna skatteskulder	23 B	133 940	113 224
Övriga långfristiga skulder		12 492	12 060
Summa långfristiga skulder		1 405 607	1 390 043
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	19	106 857	15 937
Leverantörsskulder		31 977	11 552
Aktuella skatteskulder		667	999
Övriga kortfristiga skulder	21	178	1 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	72 018	42 104
Summa kortfristiga skulder		211 697	71 963
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 171 448	2 013 046

2023082202417

Nettlokal AB, Åre, Åre, Åre

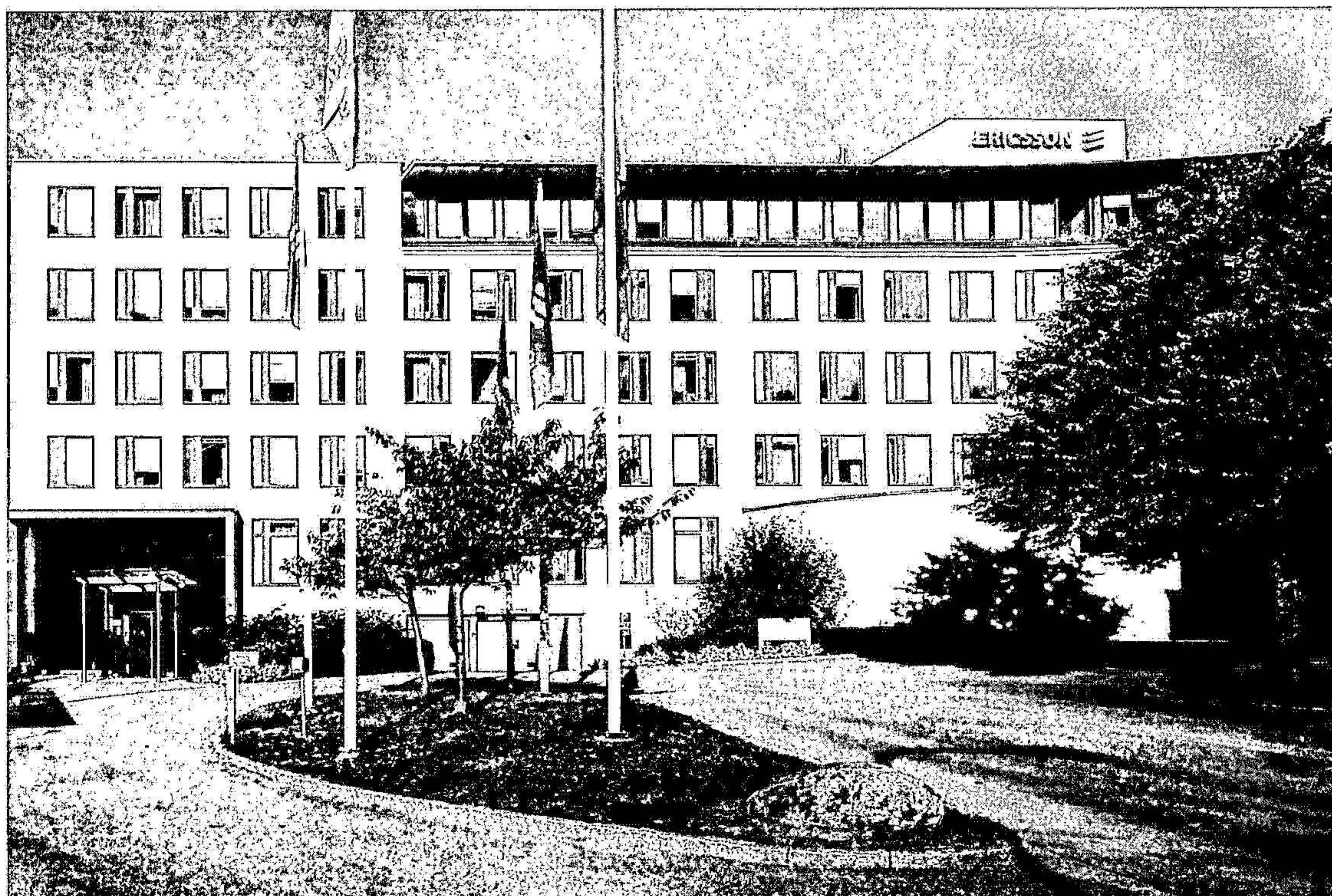


KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i tusental kronor (tkr)	<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>					
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Moder- bolagets aktieägare
Ingående eget kapital 2021-01-01	326	5 673	494 422	500 421		500 421
Årets resultat			196 658	196 658	4 317	200 975
Övrigt totalresultat			-409	-409		-409
Årets totalresultat			196 249	196 249	4 317	200 566
Förvärvade minoritetsandelar					53	53
Innehav utan bestämmande inflytande						0
Utdelning			-150 000	-150 000		-150 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	326	5 673	540 671	546 670	4 370	551 040
Ingående eget kapital 2022-01-01	326	5 673	540 671	546 670	4 370	551 040
Årets resultat			10 075	10 075	-3 745	5 888
Övriga totalresultat			-2 860	-2 860	-442	-2 860
Årets totalresultat			7 215	7 215	-4 187	3 028
Innehav utan bestämmande inflytande					76	76
Utgående eget kapital 2022-12-31	326	5 673	547 886	553 885	259	554 144

Antal aktier uppgår till 316 019 A-aktier med kvotvärde 1 kr och 10 000 B-aktier med kvotvärde 1 kr.

Båda aktieslagen ger den rätt som bolagsordningen anger.



Ericsson, Reykjavik.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		47 376	9 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Återläggning av avskrivningar	14	2 000	2 000
- Övriga poster ej kassapåverkande		2 654	-61 336
Erhållen ränta		14	39
Betald ränta		-32 833	-7 945
Betald skatt		-332	1 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		18 879	-56 521
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning omsättningstillgångar		4 551	-19 449
Ökning/minskning kortfristiga skulder		25 807	26 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten		49 237	-49 471
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i intressebolag	25	-180	-256
Investeringar i förvaltningsfastigheter	13	-108 377	-522 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-108 557	-523 075
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning		-	-150 000
Upptagna räntebärande skulder till ägare		-	437 555
Amortering räntebärande skulder till ägare		-121 636	-
Upptagna lån från kreditinstitut		182 140	500 725
Amortering av lån från kreditinstitut		-16 381	-224 854
Upptagna övriga skulder		432	9 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		44 555	572 876
Periodens kassaflöde		-14 765	330
Likvida medel vid periodens början		96 902	38 453
Valutakursändring i likvida medel		3 074	58 119
Likvida medel vid periodens slut		85 211	96 902

2023082202419

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5, 10	12 598	9 222
Summa rörelsens intäkter		12 598	9 222
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7, 10	-9 435	-6 798
Personalkostnader	9	-2 822	-2 894
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	14	-2 000	-2 000
Summa rörelsens kostnader		-14 257	-11 692
Rörelseresultat		-1 659	-2 470
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	38 211	20 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-36 284	-12 777
Resultat från finansiella poster		1 927	8 117
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		268	5 647
Koncernbidrag till och från dotterföretag	12	-18 152	-6 127
Årets resultat		-17 884	-480
Övrigt totalresultat			
Inga poster i övrigt totalresultat återfinns i moderbolaget		-	-
Årets totalresultat		-17 884	-480

2023082202420

KONCERNENS RESULTAT



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	14	2 340	4 340
Andelar i koncernföretag	15	51 914	30 535
Fordringar på koncernföretag	16	470 827	533 604
Övriga långfristiga fordringar		-	9 413
Summa anläggningstillgångar		525 081	577 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag	16	21 895	9 046
Kundfordringar		416	27
Övriga fordringar	17	93	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	26 848	9 171
Summa kortfristiga fordringar		49 252	18 282
Likvida medel		2 244	40 290
Summa omsättningstillgångar		51 496	58 572
SUMMA TILLGÅNGAR		576 577	636 464
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		326	326
Summa bundet eget kapital		326	326
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		59 193	59 673
Årets resultat		-17 884	-480
Summa fritt eget kapital		41 309	59 193
Summa eget kapital		41 635	59 519
Långfristiga skulder			
Aktieägarlån	19	433 489	534 540
Summa långfristiga skulder		433 489	534 540
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	20	61 590	27 172
Leverantörsskulder		16	9
Aktuella skatteskulder		-	7
Övriga kortfristiga skulder	21	178	54
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	39 669	15 163
Summa kortfristiga skulder		101 453	42 405
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		576 577	636 464

2023082202421

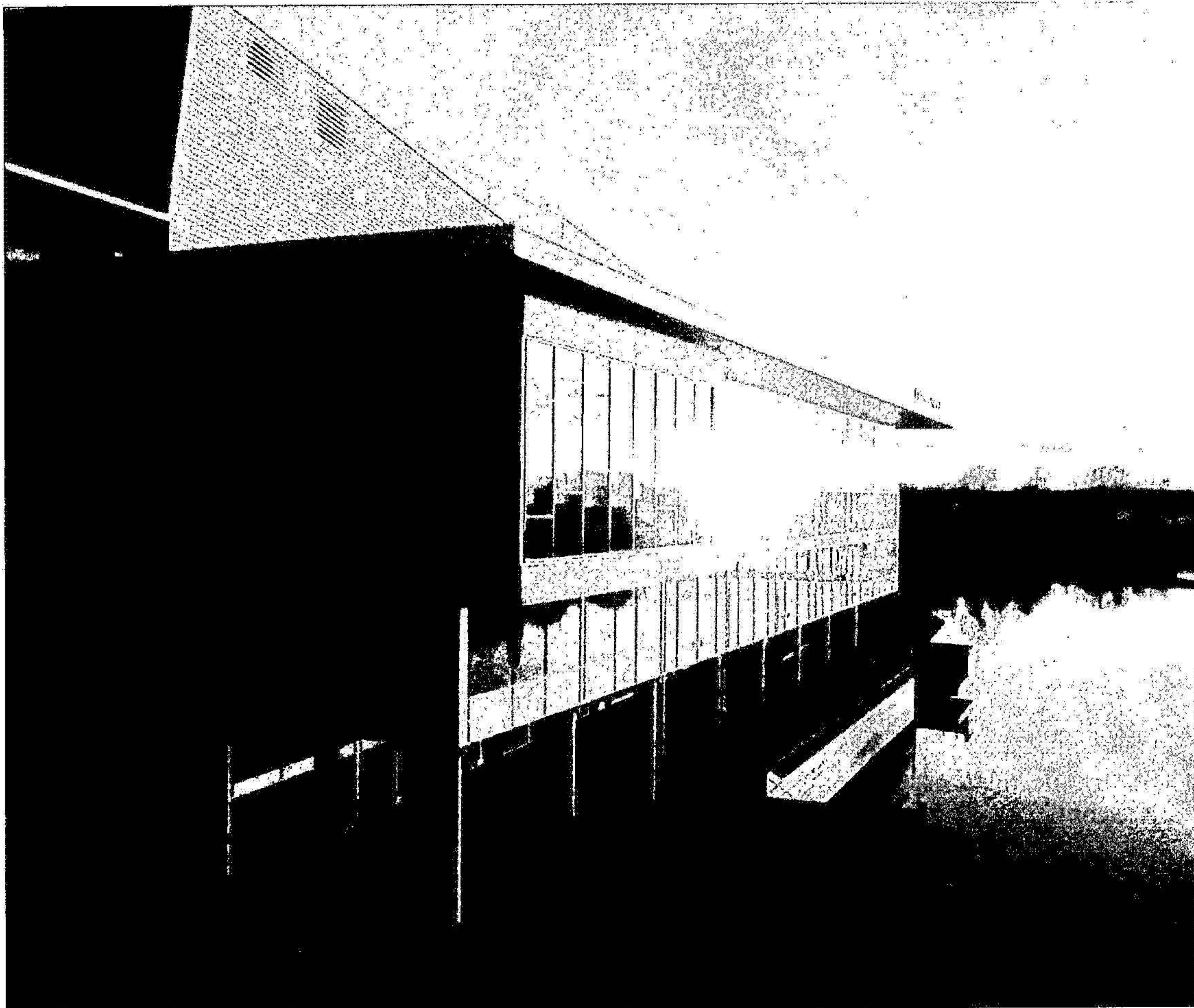
NORDEKA BLI 480042021



MODERBOLAGETS EGET KAPITALRÄKNING

Belopp i tusental kronor (tkr)	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	326	5 673	204 000	209 999
Årets resultat			-480	-480
Övrigt totalresultat			-150 000	0
Årets totalresultat		5 673	-480	-480
Utdelning				-150 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	326		53 520	59 519
Ingående eget kapital 2022-01-01	326	5 673	53 520	59 519
Årets resultat			-17 884	-17 884
Övriga totalresultat				0
Årets totalresultat			-17 884	-17 884
Utgående eget kapital 2022-12-31	326	5 673	35 636	41 635

Antal aktier uppgår till 316 019 A-aktier med kvotvärde 1 kr och 10 000 B-aktier med kvotvärde 1 kr.
Båda aktieslagen ger den rätt som bolagsordningen anger.



Karlstad CCC, Karlstad.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 659	-2 470
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Återläggning av avskrivningar	14	2 000	2 000
- Övriga poster ej kassapåverkande		21 185	3 598
Erhållen ränta		17 029	12 297
Erlagd ränta		-13 663	-
Betald skatt		-6	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		24 886	15 425
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) omsättningstillgångar		2 452	28 415
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder		2 024	-175
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 362	43 665
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterföretag, netto		-	-2 513
Ökning/minskning fordringar dotterföretag		44 815	-306 754
Ökning/minskning av långfristiga placeringar		9 413	-9 413
Kassaflöde från investeringsverksamheten		54 228	-318 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Utdelning		-	-150 000
Nyupptagning av räntebärande skulder från aktieägare		-121 636	437 555
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-121 636	287 555
Periodens kassaflöde		-38 046	12 540
Likvida medel vid periodens början		40 290	27 750
Likvida medel vid periodens slut		2 244	40 290

20230822202423

NOCH EN KASSAFLÖDE RAPPORT



NOT 1. VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Nordika III Fastigheter AB (Nordika III), organisationsnummer 559160-9358 och dess dotterbolag. Koncernens verksamhet är att äga, utveckla 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 årsstämman den 11 maj 2021.

GRUNDER FÖR KONCERNREDOVISNINGEN

Koncernens redovisning 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 III 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 inget annat anges. 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

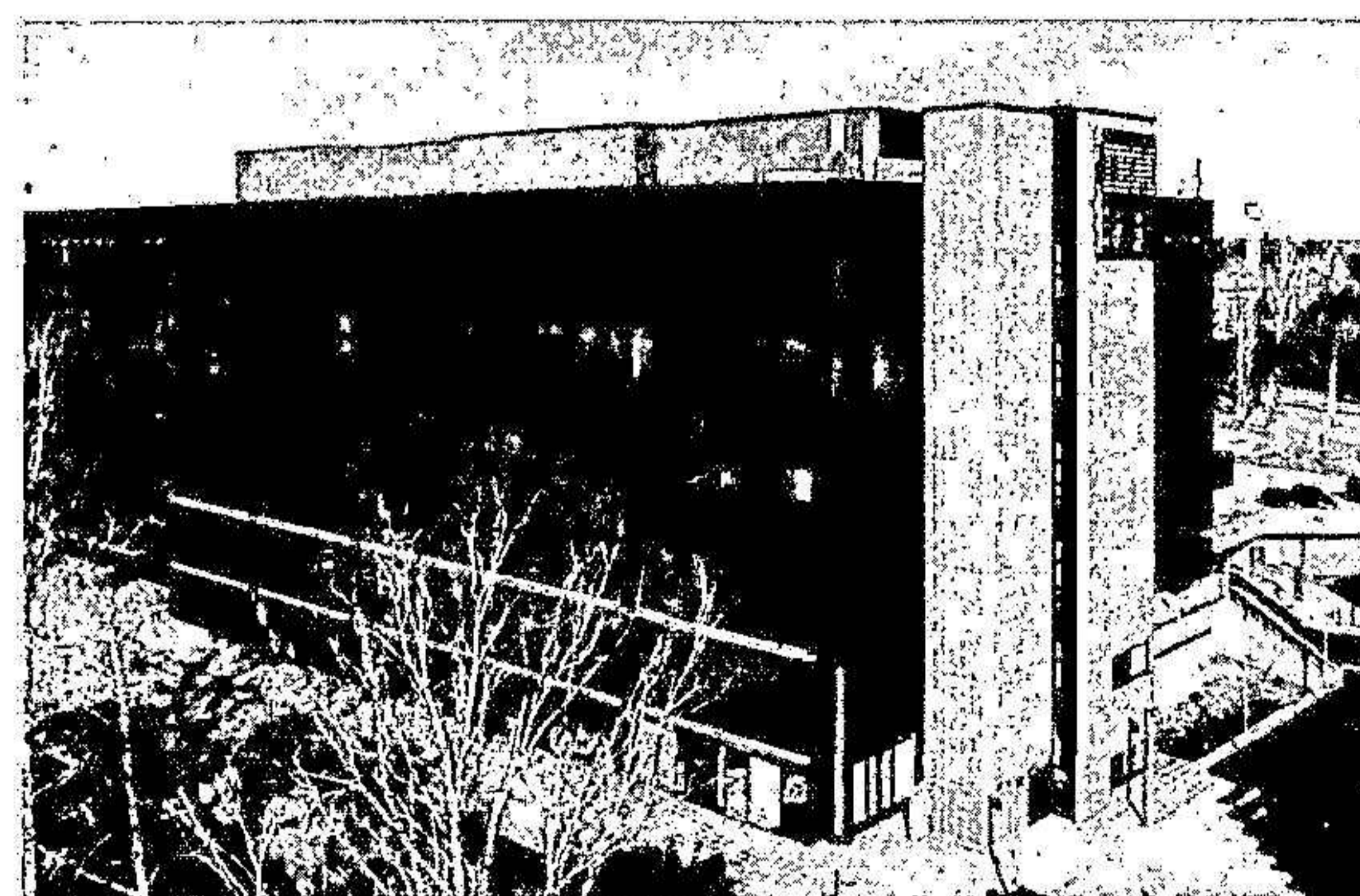
Dotterbolag är de företag som Nordika III har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande innebär att moderbolaget är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Bestämmande inflytande föreligger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

medtas i koncernredovisningen 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, mellanhanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

INTRESSEBOLAG OCH JOINT VENTURES

Som intressebolag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande. Inflytande presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna, samt att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse. Intressebolag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten.

Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intressebolag och joint venture ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat. De redovisade värdena prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer



Tietokuja 2, Helsingfors.

på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intressebolag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden ”Resultat från andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden” i resultaträkningen.

FÖRVÄRV

Förvärv redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderas till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Samtliga förvärv har klassificerats 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. Ackumulerade vinster och förluster i eget kapital redovisas i resultaträkningen när utlandsverksamheten avyttras helt eller delvis.

RESULTATRÄKNINGEN**RESULTATRÄKNINGENS 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 omsättningstillägg. 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 kostnadstäckning som koncernen erhåller periodiseras och intäktsredovisas i resultaträkningen över samma period stöden är avsedda att täcka.

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 av 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.

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

Bolagets innehav av leasingavtal avser tomträtter. Tomträtter ses som eviga hyresavtal. Skulden värderas vid inledningsdatumet till nuvärdet av alla framtida avgälder, utifrån den avgäldsnivå som rådde vid inledningsdatumet. Om inte diskonteringsräntan framgår av tomträttsavtalet används koncernens implicita ränta för nuvärdesberäkning av leasingkulden. Nyttjanderättstillgången redovisas vid inledningsdatumet till motsvarande belopp som leasingkulden. Leasingkulden amorteras inte eftersom skulden vid varje tidpunkt ska representera ett nuvärde av ett evigt kassaflöde av den aktuella tomträttsavgälden, skulden

reduceras således inte i samband med inbetalningar av tomträttsavgälden. Hela betalningen avseende tomträttsavgäld redovisas som en räntekostnad på leasingskulden. Nyttjanderättstillgången skrivs ej av på eftersom mark har en evig nyttjandeperiod och leasingperioden är evig.

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med dotterbolagen som leasegivare.

FASTIGHETSKOSTNADER

I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drifts och underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. av taxebundna kostnader som el, vatten,



Wilson Office, Helsingfors.

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 hänförliga sig. 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.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade 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.

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. Nordika III tillämpar dock den alternativa metoden att kvittningsvis beakta latent skattefordran som förelåg vid första redovisningstillfället vid beräkning av latent skatteskuld vid kommande redovisningstillfällen. 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 sig 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. Omsättnings-tillgångar 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. 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 räntebärande skulder till aktieägare, räntebärande skulder till kreditinstitut, leverantörs-skulder, övriga skulder och derivatinstrument.

FÖRSTA REDOVISNINGSTILLFÄLLET

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). Ränteintäkter 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

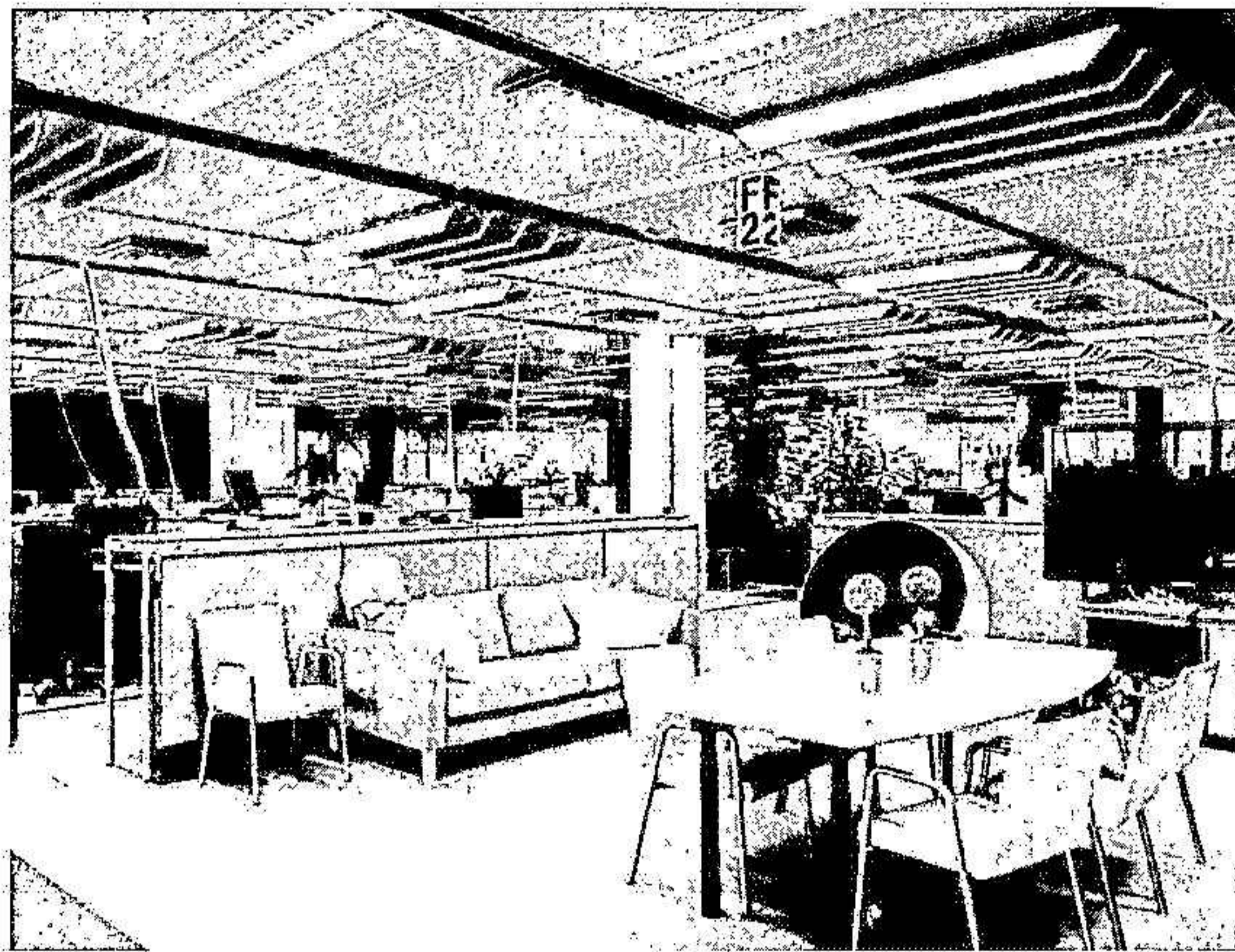
Finansiella tillgångar, eller en del av en finansiell tillgång, tas bort från balansräkningen när de avtalsrättsliga rättigheterna att erhålla kassaflöden från tillgångarna har löpt ut eller överförts och antingen (i) koncernen överför allt väsentligt alla risker och fördelar som är förknippade med ägande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



Tietokuja 2, Helsingfors.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när koncernen har en förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet samt att åtagandet är ovisst avseende belopp eller tidpunkt när det ska infrias. En avsättning redovisas när 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, leverantörsskulder, övriga skulder och upplupna kostnader.

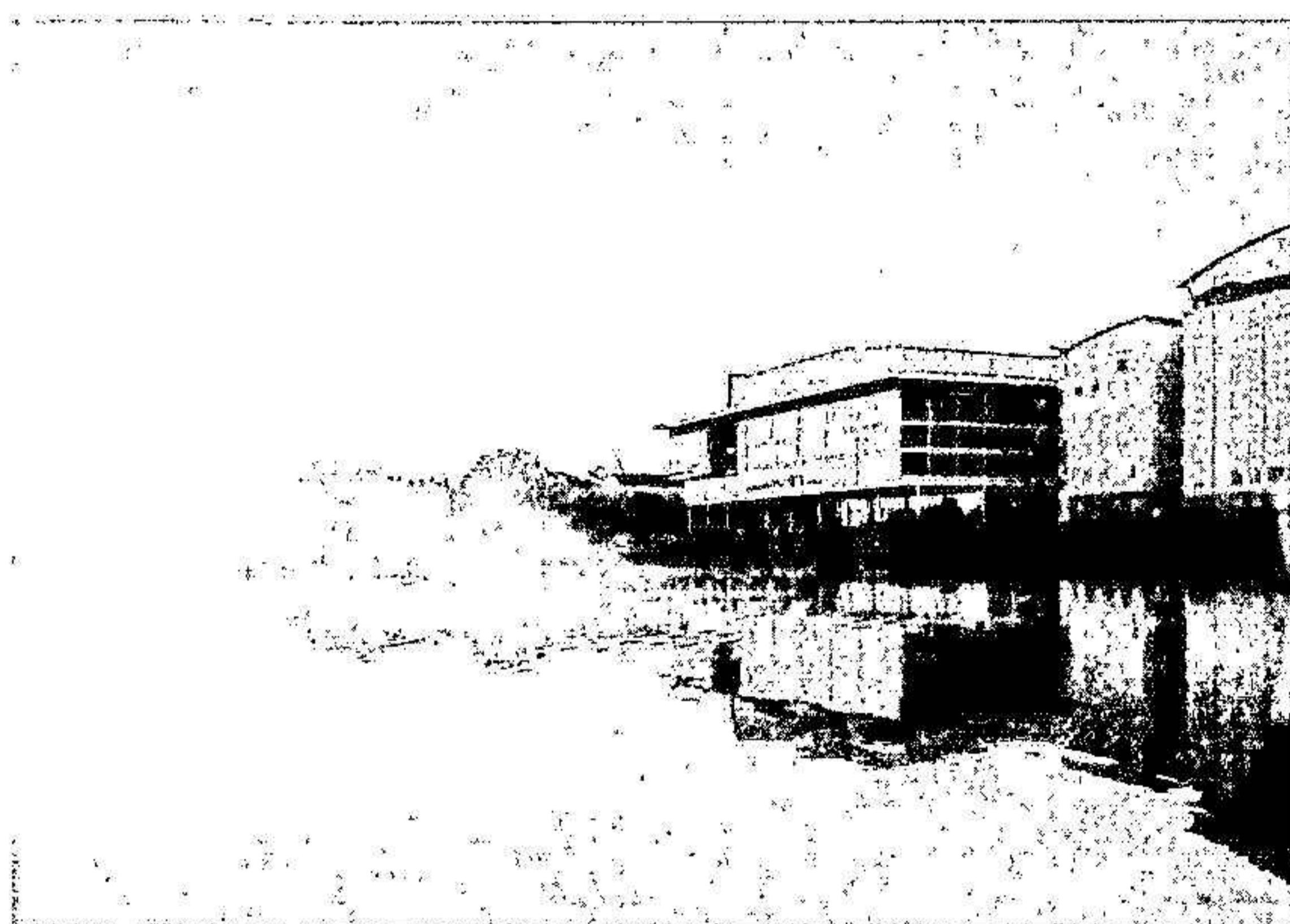
BORTBOKNING FINANSIELLA SKULDER

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 utsläcks 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.



Karlstad Congress Culture Center, Karlstad.

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. Vid beräkning av det koncernmässiga värdet värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Om tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

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.



Wilson Office, Helsingfors.

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 III:s interna fastighetsvärdering har stämts av med de externa värderingsföretagen NAI Svefa och Cushman & Wakefield. I det fall att företagsledningens bedömning 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 III alternativt externt värderingsföretag måste omprövas. Detta kan innebära stor variation i värdet på fastighetsbeståndet över tid.

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% 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. Värddeförändringarna påverkas dels makroekonomiska faktorer som konjunktur, tillväxt, inflation och räntenivåer och dels av fastighets-specifika 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 eget kapital, aktieägarlån och lån från kreditinstitut. Som en följd av det är Nordika III 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. Nordika III har genom avtal med bolagets aktieägare säkrat åtkomst till aktieägarlån upp till totalt 1 065 mkr, varav 456 mkr återstår att nyttjas.

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 inflations-takten och Riksbankens reporänta. Räntenivån och omfördelning mellan lån från aktieägare och lån från kreditinstitut kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

HYRESINTÄKTER

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

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Hyresgäster som hyr kommersiella lokaler har vanligtvis relativt långtgående ansvar för fastighetsskatt, drift och underhåll. Driftkostnader är huvudsakligen tariffbaserade, såsom kostnader för el, värme, kyla och vatten. Dessa varor och tjänster kan vid vissa tillfällen endast köpas från en leverantör, vilket kan påverka priset. Koncernen kan genom aktivt arbete minska fastigheternas energianvändning 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.

Känslighets-analys	Förändring av antagande	Resultatpåverkan, tkr
Bashyra inklusive index	+/- 1 procent	1 060,4
Fastighetskostnader*	+/- 1 procent	432,3
Central administration**	+/- 1 procent	125,4

*Fastighetskostnader som inte täcks av hg.

**Exklusive avskrivningar och vidarefakturerade kostnader.

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 att ett projekt inte kan genomföras.

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. Ombyggnation av hyresgästers lokaler genomförs främst efter att hyreskontrakt för lokaler är tecknade. Kvalitetssäkrade interna processer säkerställer hög kvalitet som uppfyller koncernens krav på såväl miljömässig som ekonomisk hållbarhet. Normalt minimeras riskerna vid större investeringar avtalsmässigt i förhållande till såväl entreprenörer som hyresgäster.

TRANSAKTIONER

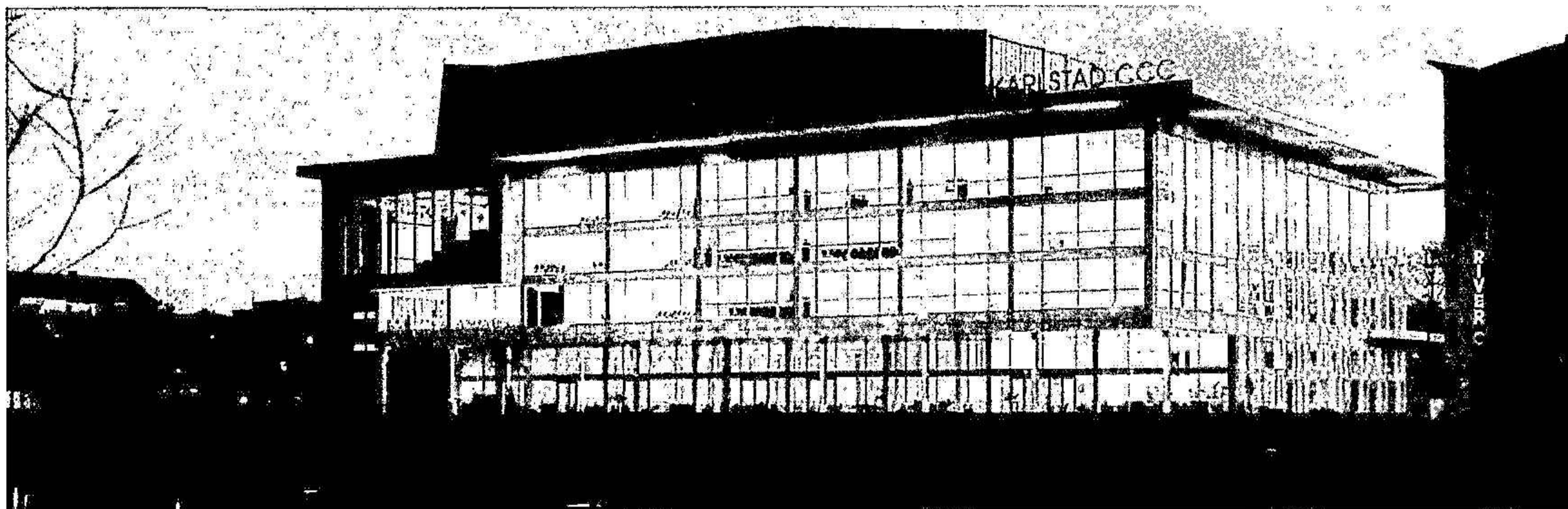
Förvärv och försäljning av fastigheter är ytterligare ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid transaktioner begränsas genom kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens i transaktionsteamet. Transaktionerna genomförs till stor del med egen personal, men vid behov anlitas även externa konsulter.

LAGSTIFTNING OCH SKATT

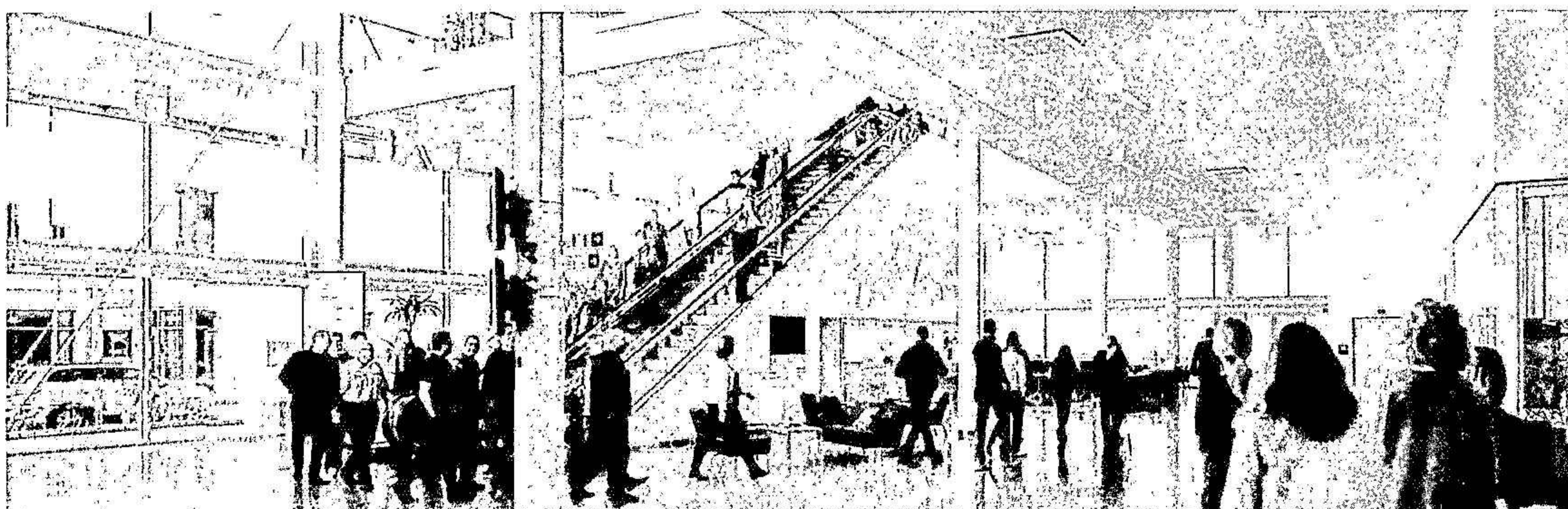
Nordika III strävar efter att följa lagar och regler, inte minst inom skatteområdet. För det fall att koncernens tolkning av gällande regler eller dess tillämpning visar sig vara felaktig, om en statlig myndighet framgångsrikt gör negativa skattejusteringar eller om de tillämpade reglerna förändras även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

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

NORDIKA III - ar-st - netat 31



Exteriör, Karlstad Congress Culture Center, Karlstad.



Interiör, Karlstad Congress Culture Center, Karlstad.



NOT 5. HYRESINTÄKTER

De totala hyresintäkterna i koncernen uppgår till 131 534 tkr (59 676 tkr), varav 66 679 tkr (39 744 tkr) i Sverige och 64 956 tkr (19 931 tkr) i Finland.

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

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av 2022 till 136 063 tkr (109 974 tkr).

Den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgick vid årsskiftet till 6,9 år (4,0 år) i Sverige och 1,7 år (2,0 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.

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

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 försäljning avser 10 655 tkr (7 761 tkr) fakturerade förvaltningsarvodena.

Moderbolaget har under året eller under föregående år inte gjort några inköp från bolag inom koncernen.

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER

Förfallostrukturen avssende ej uppsägningsbara hyresavtal framgår av tabellen nedan.

	2022	2021
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	102 122	106 186
Avtalade hyresintäkter inom 1 och 2 år	88 254	76 858
Avtalade hyresintäkter inom 2 och 3 år	77 825	63 237
Avtalade hyresintäkter inom 3 och 4 år	51 451	51 916
Avtalade hyresintäkter inom 4 och 5 år	38 195	31 771
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	196 477	201 015
Summa	554 324	530 982

NOT 6. FASTIGHETSFÖRVALTNINGSKOSTNADER

	2022				2021			
	Sverige	Finland	Totalt	kr/kvm	Sverige	Finland	Totalt	kr/kvm
Driftskostnader	12 385	24 147	36 532	424	5 629	10 319	15 948	325
Underhåll	2 517	7 225	9 742	113	2 366	5 341	7 707	157
Förvaltningsadministration	4 291	7 059	11 350	132	1 706	4 274	5 980	122
Fastighetsskatt	5 052	6 046	11 098	129	5 074	1 202	6 276	128
Totalt	24 245	44 477	68 722	798	14 775	21 136	35 911	731

NOT 7. ERSÄTTNINGAR TILL REVISORERNA

Belopp i tusental kronor (tkr) 1 januari - 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	266	364
Summa	266	897
<i>MODERBOLAGET</i>		
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	191	315
Summa	191	315

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 föränleds 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. CENTRAL ADMINISTRATION

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	Not	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>			
Externa förvaltningsarvoden	8	1 922	1 461
Personalkostnader	9	-2 822	-2 894
Avskrivningar	15	-2 000	-2 000
Övriga kostnader		-12 537	-10 841
Summa centraladministration		-17 359	-15 735
Netto centraladministration		-15 437	-14 274

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 & MODERBOLAGET</i>		
Löner och ersättningar till ledande befattningshavare	1 800	1 804
Sociala kostnader	661	660
Pensionskostnader	360	360
Övriga personalkostnader	1	70
Summa	2 822	2 894

Ledande befattningshavare	Grundlön/Styrelsearvode	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande	75	-	75
Verkställande direktör	900	180	1 080
Andra ledande befattningshavare (1 person)	900	180	1 080

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 III 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	2	2
- varav kvinnor	-	-

KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE*KONCERNEN*

Styrelseledamöter	5	4
- varav kvinnor	-	-
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1
- varav kvinnor	-	-

MODERBOLAGET

Styrelseledamöter	5	4
- varav kvinnor	-	-
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1
- varav kvinnor	-	-

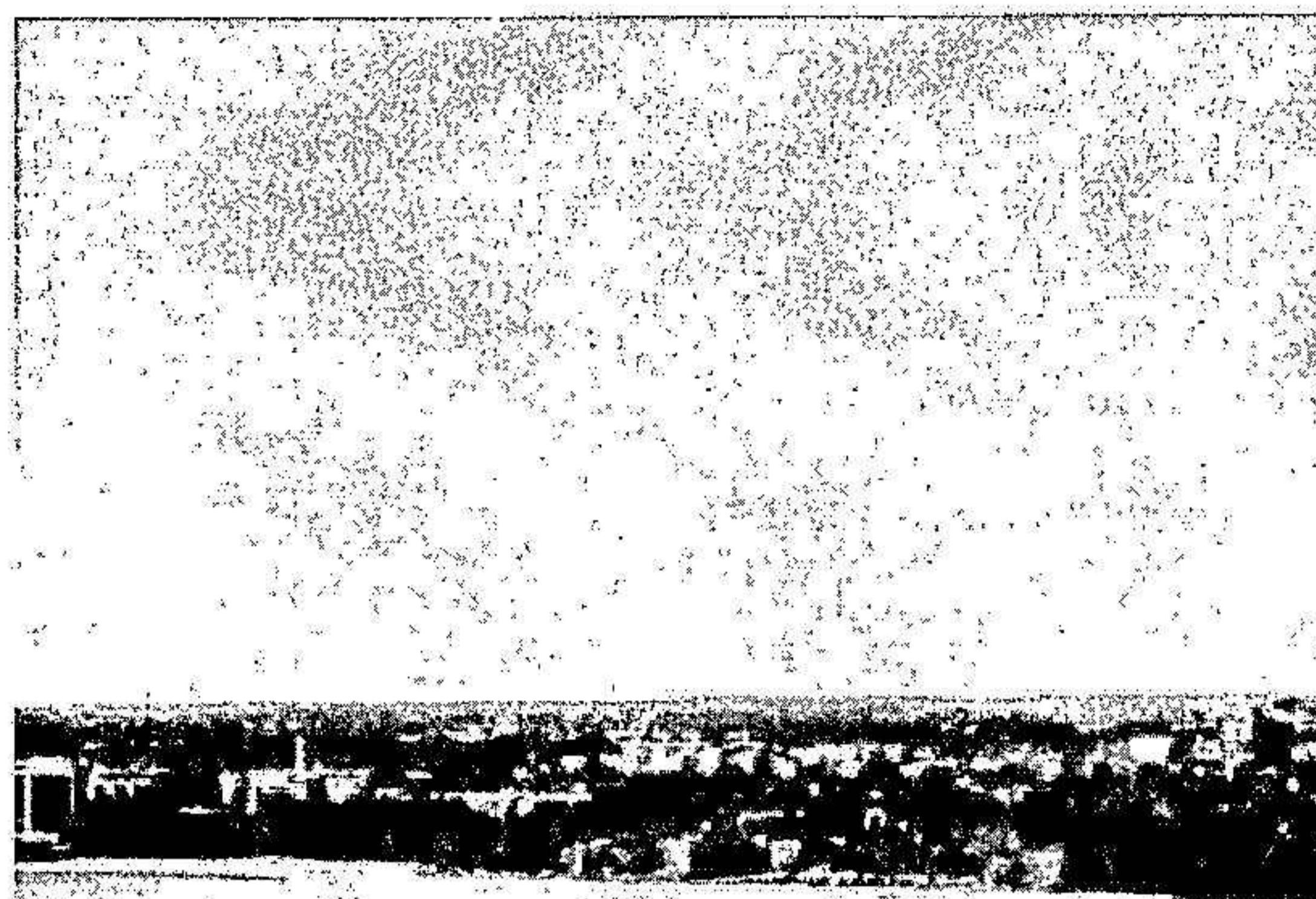
NOT 10. INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNBOLAG SAMT NÄRSTÅENDE TRANSAKTIONER

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 0 (0) procent inköp från koncernbolag. Av moderbolagets försäljning 12 578 (9 222) avser 85 (84) procent försäljning till koncernbolag.

De koncerninterna intäkterna består av kostnader för fastighetsförvaltning som moderbolaget vidarefakturerar till de fastighetsägande koncernbolagen.

NÄRSTÅENDE TRANSAKTIONER

Nordika III förvaltas av Nordika Fastigheter AB där Bolagets VD har ett betydande inflytande. Under året har Bolaget erhållit 1 922 tkr (1 461 tkr) och erlagt 8 100 tkr (5 858 tkr) till Nordika Fastigheter AB för dessa tjänster.



Tietokuja 2, Helsingfors.

NOT 11. RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

Belopp i tusental kronor (tkr)	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader till aktieägare	-36 850	-12 776
Räntekostnader från upplåning bank	-17 506	-6 449
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-1 816	-1 807
Summa räntekostnader och liknade resultatposter	-56 172	21 032
<i>MODERBOLAGET</i>		
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter från koncernföretag	37 602	20 778
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	609	116
Summa ränteintäkter och liknade resultatposter	38 211	20 894
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader till aktieägare	-36 220	-12 776
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-64	-1
Summa räntekostnader och liknade resultatposter	-36 284	-12 777

NOT 12. KONCERNBIDRAG TILL OCH FRÅN DOTTERFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>MODERBOLAGET</i>		
Koncernbidrag till Rey Holding AB	-2	-2
Koncernbidrag till M91 AB	-2	-2
Koncernbidrag till Rey Komplementär AB	-20 434	-15 168
Koncernbidrag till Harvesta Fastigheter AB	-1	-1
Koncernbidrag till Nock Hyresbostäder AB	-1 170	-
Koncernbidrag från Karlstad Hyttan 16 AB	-9 393	-
Koncernbidrag från Karlstad Hyttan AB	12 850	9 046
Summa	-18 152	-6 127

NOT 13. VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
KONCERNEN		
Redovisat värde vid årets början	1 688 853	904 322
Tillkommande förvärv	-	492 566
Tillkommande investeringar efter förvärv	108 377	30 401
Omklassificeringar	-	-147
Värdeförändringar	41 078	258 092
Omräkningsdifferens	27 009	3 620
Summa	1 865 317	1 688 853

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

Fastställande av verkligt värde

Förvaltningsfastigheternas värde har bedömts av Nordika och jämförts med externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. De oberoende värderingarna har utförts av NAI Svefa och Cushman&Wakefield. Värderingen av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter avser förhållandena vid årsskiftet, vilket även är den tidpunkt den oberoende värderaren tillhandahåller sin bedömning. I det fall att den oberoende värderarens bedömning av verkligt värde avviker från Nordikas bedömning används den lägre bedömningen.

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 om särskilda omständigheter inte föreligger 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 tio 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.

I det fall att anskaffningsvärdet väsentligt understiger verkligt värde enligt extern värdering, samtidigt som anskaffningstidpunkten ligger i nära anslutning till bokslutsdagen, beaktas detta vid fastställande av verkligt värde

KALKYLANTAGANDE

Nedanstående tabell redovisar antaganden vid värderingen.

Värderingsantaganden	Vägt genomsnitt	Högsta	Lägsta
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	1,4%
Direktavkastningskrav	5,3%	7,3%	5,1%
Kalkylränta	7,9%	9,5%	7,2%

KÄNSLIGHETSANALYS

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

Känslighetsanalys	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Driftavkastningskrav och kalkylränta	+0,5 procentenheter	-147,7	-8,0
Driftnetto	+/- 5 procent	91,8	5,0
Drift- och underhållskostnader	+/- 50 kr/kvm	-78,9	-4,30

NOT 14. IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 998	10 145
- Omklassificeringar	-	-147
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>9 998</i>	<i>9 998</i>
Ingående avskrivningar	-5 659	-3 658
- Avskrivningar	-2 000	-2 000
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-7 658</i>	<i>-5 659</i>
Redovisat värde vid årets slut	2 340	4 340

NOT 15. 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>Kapital andel (%)</i>	<i>Röst andel (%)</i>	
Rey Holding AB	559162-3284	Stockholm	100	100	
Rey Komplementär AB	559162-3292	Stockholm	100	100	
Kommanditbolaget Reykjavik 1	969633-7774	Stockholm	100	100	
Karlstad Hyttan AB	559328-3525	Stockholm	100	100	
Mötesplatsen KB	969645-9859	Stockholm	100	100	
Karlstad Hyttan 16 AB	556771-4547	Stockholm	100	100	
Harvesta Fastigheter AB	559279-4712	Stockholm	100	100	
M91 AB	559232-2720	Stockholm	100	100	
Mäkelänkatu 91 Holding Oy	3111722-8	Helsingfors	100	100	
Kiinteistö Oy, Mäkelänkatu 91	2190642-6	Helsingfors	100	100	
Nordika Avant AB	559335-5000	Stockholm	92	92	
Tietokuja 2 AB	559335-5018	Stockholm	100	100	
Tietokuja 2 Holding Oy	3241402-1	Helsingfors	100	100	
Kiinteistö Oy Tietokuja 2	3241404-8	Helsingfors	100	100	
Nock Hyresbostäder AB	559347-5469	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>	
Rey Holding AB		50 000	245	245	
Rey Komplementär AB		50 000	31 416	14 579	
Karlstad Hyttan AB		25 000	2 371	2 371	
Harvesta Fastigheter AB		100	25	25	
M91 AB		50 000	16 262	12 644	
Nordika Avant AB		100 000	1 570	646	
Nock Hyresbostäder AB		25 000	25	25	
Summa			51 914	30 535	
Andelar i koncernföretag			2022	2021	
Andelar i koncernföretag vid årets början			30 535	11 178	
Nyanskaffningar			-	2 513	
Aktieägartillskott			21 379	16 844	
Andelar i koncernföretag vid årets slut			51 914	30 535	

2023082202439

SKANSKA AB KONCERNENS RFR



NOT 16. FORDRINGAR PÅ DOTTERFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>MODERBOLAGET</i>		
<i>Långfristiga fordringar dotterföretag</i>		
Nordika Avant	113 139	219 519
Karlstad Hyttan AB	100 000	100 000
Rey Komplementär AB	162 053	162 053
M91 AB	95 635	52 032
Summa	470 827	533 604
<i>Kortfristiga fordringar dotterföretag</i>		
Karlstad Hyttan AB	21 895	9 046
Summa	21 895	9 046

NOT 17. ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Fordringar avseende moms och skatt	8 271	3 720
Fordringar på innehav utan bestämmande inflytande	0	2 051
Näringsbetingande lån	0	9 413
Övriga poster	253	63
Summa	8 524	15 246
<i>MODERBOLAGET</i>		
Övriga poster	93	38
Summa	93	38

NOT 18. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Upplupna intäkter	2 499	4 112
Upplupna hyresrabatter	6 318	4 093
Förutbetalda tomträttsavgäld	-	1 014
Förutbetalda försäkringspremier	199	187
Övriga poster	5 849	1 473
Summa	14 865	10 879
<i>MODERBOLAGET</i>		
Upplupna ränteintäkter koncernföretag	24 064	8 597
Upplupna intäkter koncernföretag	1 937	380
Förutbetalda försäkringspremier	3	3
Övriga poster	844	191
Summa	26 848	9 171

NOT 19. 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>				
Hysesfordringar			2 997	4 886
Kundfordringar			101	27
Övriga kortfristiga fordringar			8 524	15 246
Likvida medel			85 211	96 902
Summa	0	0	96 833	117 061
<i>Finansiella skulder</i>				
Skulder till aktieägare			433 489	534 540
Skulder till kreditinstitut			634 029	554 499
Övriga långfristiga skulder			12 492	12 060
Leverantörsskulder			31 977	11 552
Övriga kortfristiga skulder			178	1 371
Summa	0	0	1 112 165	1 114 022
<i>MODERBOLAGET</i>				
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Fordringar på koncernföretag			492 722	542 650
Övriga långfristiga fordringar			-	9 413
Kundfordringar			416	27
Övriga kortfristiga fordringar			93	38
Likvida medel			2 244	40 290
Summa	0	0	495 475	592 418
<i>Finansiella skulder</i>				
Skulder till aktieägare			433 489	534 540
Skulder till koncernföretag			61 590	27 172
Leverantörsskulder			16	9
Övriga kortfristiga skulder			178	54
Summa	0	0	495 273	561 775

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

2023082202441

verklighet



(FORTS.) NOT 19. FINANSIELLA INSTRUMENT

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	Snittränta	2021	Snittränta
<i>KONCERNEN</i>				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till aktieägare	433 489	7 %	534 540	7 %
Skulder till kreditinstitut	634 029	2,40 %	457 188	1,85 %
Summa	1 067 518		991 728	
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	106 857	2,37 %	14 250	1,85 %
Summa	106 857		14 250	
<i>MODERBOLAGET</i>				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till aktieägare	433 489	7 %	534 540	7 %
Summa	433 489		534 540	

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	106 857	14 250	-	-
1-5 år från balansdagen	634 029	457 188	-	-
senare än 6 år efter balansdagen	433 489	534 540	433 489	534 540
Summa förfallostruktur	1 174 375	1 005 978	433 489	534 540

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 760 msek, lån i euro uppgår till 259 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.

För skulder till kreditinstitut har fastighetsinteckningar om 289 miljoner kronor ställts, moderbolaget har gått i borgen för dotterbolagets skulder.

Avseende långfristiga skulder så förfaller samtliga skulder till aktieägarna senare än fem år efter balansdagen. Skulder till kreditinstitut förfaller i sin helhet tidigare än fem år efter balansdagen.

NOT 20. SKULDER TILL DOTTERFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>MODERBOLAGET</i>		
<i>Kortfristiga skulder dotterföretag</i>		
Rey Komplementär AB	52 171	27 168
Rey Holding AB	2	2
Karlstad Hyttan 16 AB	9 393	-
Nock Hyresbostäder AB	21	-
Harvseta Fastigheter AB	1	1
M91 AB	2	2
Summa	61 590	27 172

NOT 21. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Moms	178	912
Övriga poster	-	459
Summa	178	1 371
<i>MODERBOLAGET</i>		
Moms	178	-
Övriga poster	-	54
Summa	178	54

NOT 22. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Förutbetalda hyresintäkter	29 232	23 025
Upplupna räntekostnader kreditinstitut	726	310
Upplupna räntekostnader aktieägarlån	37 775	14 450
Övriga poster	4 285	4 319
Summa	72 018	42 104
<i>MODERBOLAGET</i>		
Upplupna räntekostnader aktieägarlån	37 444	14 450
Övriga poster	2 225	713
Summa	39 669	15 163

NOT 23. SKATT

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
23 A) AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS		
<i>KONCERNEN</i>		
Resultat före skatt	26 603	239 498
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%)	-5 480	-49 337
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterföretag	-2 363	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter	3	-
Ej avdragsgilla kostnader	-4 633	-5 860
Skattemässiga avskrivningar	7 412	5 231
Temporära skillnader avseende fastigheter	20 716	39 062
Övriga temporära skillnader	-12 233	14 186
Ej aktiverat underskott	-3 422	-3 389
Redovisad skatt	0	-106
Skatt hänförlig till årets resultat	0	-106
Effektiv skattesats	0%	0%
<i>MODERBOLAGET</i>		
Resultat före skatt	-17 884	-480
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (20,6%)	3 684	99
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	177	1 647
Ej aktiverat underskott	-3 861	-1 746
Redovisad skatt	0	0
Effektiv skattesats	0%	0%
23 B) UPPSKJUTEN SKATT		
<i>KONCERNEN</i>		
Förändring av uppskjuten skatt hänförlig till orealiserade värdeförändringar	20 716	38 417
Uppskjuten skatt vid årets utgång	20 716	38 417
<i>KONCERNEN</i>		
Förändring av uppskjuten skatt hänförlig till orealiserade värdeförändringar	133 940	113 224
Summa	133 940	113 224

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden.

Av uppskjuten skatteskuld förväntas 0 (0) kronor falla ut inom ett år.

2023082202444

NORFOLK AB Fastigheter AB



NOT 24. NYTTJANDERÄTTER & LEASINGSKULDER

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs av avtal avseende tomträtter. I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leaseingskulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
Nyttjanderätt tomträtter		
Ingående balans	191 657	191 657
Tillkommande avtal	0	0
Summa	191 657	191 657
Leasingskulder		
Tomträtter vid årets början	191 657	191 657
Tillkommande avtal	0	0
Tomträtter vid årets slut	191 657	191 657

Nedan presenteras de belopp som redovisats i koncernens resultaträkning under året hänförliga till leasingverksamheten.

Räntekostnad avseende tomträtt	7 350	7 245
Summa	7 350	7 245

Innehavare av tomträtt	Avgäldsrenta	Avgäldsperiod	Villkorsändring
Stockholms kommun (tkr)	3,25%	10 år	2026
Helsingfors Kommun (tEUR)	5%	30 år	2065

NOT 25. ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Bolag som ingår i Nordika-koncernen	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel (%)	Röstandel (%)
Visit Karlstad AB	556766-0013	Karlstad	27	27
			<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>
Visit Karlstad AB		5 400	436	256
Summa			436	256

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	256	-
Nyanskaffningar	180	256
Andelar i intresseföretag vid årets utgång	436	256

NOT 26. STÄLLDA SÄKERHETER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Fastighetsinteckningar	1 128 117	723 344
Summa	1 128 117	723 344

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	740 886	554 499
Summa	740 886	554 499

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

NOT 28. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagens slut har Bolaget förvärvat ca 18 miljoner nyemitterade aktier i Logistea AB (publ) och tillhör därmed de tre största ägarna i Logistea.



Wilson Office, Helsingfors.

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 RFR2:3. 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

Christer Franzén

Håkan Hellaeus

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

NORDIKA III

Verifikat

Transaktion 09222115557491497266

Dokument

Nordika III Fastigheter AB Arsredovisning 2022
Huvuddokument
38 sidor
Startades 2023-04-25 09:26:10 CEST (+0200) av Benny Ahlgren (BA)
Färdigställt 2023-04-27 10:47:59 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSSIE EVERUM"
Signerade 2023-04-25 09:55:22 CEST (+0200)

Jonas Grandér (JG)
jg@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS GRANDÉR"
Signerade 2023-04-25 16:58:29 CEST (+0200)

Gabriel Cronstedt (GC)
gc@nordika.se



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

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN AUGUSTSSON HELLAEUS"
Signerade 2023-04-25 15:15:54 CEST (+0200)

Christer Franzén (CF)

Oskar Wall (OW)



Verifikat

Transaktion 09222115557491497266

2023082202450

christer.franzen@ericsson.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER FRANZEN"
Signerade 2023-04-26 15:15:45 CEST (+0200)*

oskar.wall@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Oskar Wall"
Signerade 2023-04-27 10:47:59 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i 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 III Fastigheter AB, org.nr 559160-9358

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordika III 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 revisionsred 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.

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 Nördika III 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 revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750603xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-04-27 08:49:43 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst 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>

2023082202453

Penneo dokumentnyckel: 57BC8-DO632-VWEW1-2B70X-HE4LE-XSCTE