ank=20250702-20250707033838

Nordiqus Eldsboda 1:293 AB
Org nr 556742-5664

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

		Sida
-	förvaltningsberättelse	2
-	resultaträkning	4
-	balansräkning	5
-	förändringar i eget kapital	7
-	kassaflödesanalys	8
-	noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Nordiqus Eldsboda 1:293 AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den
2025-06-26

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2025-07-02

Cornelia Montille

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

ank=20250702:20250703033839

Nordiqus Eldsboda 1:293 AB
Org nr 556742-5664

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolagets administration hanteras genom avtal med Newsec som löpande fakturerar för utförda tjänster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	tkr	6 182	6 153	5 411	5 167	5 284
Driftnetto	tkr	2 371	2 763	1 860	2 202	1 873
Balansomslutning	tkr	31 827	30 050	28 989	26 737	25 762
Soliditet	%	11,9	12,1	9,3	7,7	4,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

ank=20250702;20250703338340

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		3 469 788
Årets resultat		66 374
	kronor	3 536 162

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		3 536 162
	kronor	3 536 162

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

Resultaträkning	**Not**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter	5	6 182	6 153
Övriga rörelseintäkter		71	56
Driftkostnader		-3 034	-2 847
Underhåll		-688	-480
Förvaltningsadministration		-160	-119
Driftnetto	5	2 371	2 763
Centraladministration		-48	-120
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-864	-865
Rörelseresultat	6	1 459	1 778
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 449	1 204
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 471	-1 696
Summa resultat från finansiella poster		-1 022	-492
Resultat efter finansiella poster		437	1 286
Bokslutsdispositioner	10	-256	-80
Skatt på årets resultat	11	-115	-344
Årets vinst		66	862

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

ank=20250702-20250703033841

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	21 594	22 458
Finansiella anläggningstillgångar	13		
Fordringar hos koncernföretag	6, 14	55	-
Summa anläggningstillgångar		21 649	22 458
Omsättningstillgångar	13		
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		-	10
Fordringar hos koncernföretag	6	9 498	7 340
Övriga kortfristiga fordringar		670	235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10	7
		10 178	7 592
Summa omsättningstillgångar		10 178	7 592
Summa tillgångar		31 827	30 050

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital	15		
Balanserat resultat		3 470	2 607
Årets vinst		66	862
		3 536	3 469
Summa eget kapital		3 636	3 569
Obeskattade reserver	16	174	80
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	1 020	963
Summa avsättningar		1 020	963
Långfristiga skulder	13		
Skulder till koncernföretag	6, 18	22 831	22 617
Summa långfristiga skulder		22 831	22 617
Kortfristiga skulder	13		
Leverantörsskulder		189	-
Skulder till koncernföretag	6	1 676	424
Aktuella skatteskulder		107	49
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 194	2 348
Summa kortfristiga skulder		4 166	2 821
Summa eget kapital och skulder		31 827	30 050

ank=20250702:20250703338442

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital Aktiekapital	Bundet eget kapital Uppskrivnings-fond	Bundet eget kapital Reservfond	Fritt eget kapital Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	**100**	**-**	**-**	**2 607**	**2 707**
Årets resultat och totalresultat	-	-	-	862	862
Eget kapital 2023-12-31	**100**	**0**	**0**	**3 469**	**3 569**
Justering fg års resultat	-	-	-	1	1
Årets resultat och totalresultat	-	-	-	66	66
Eget kapital 2024-12-31	**100**	**0**	**0**	**3 536**	**3 636**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1.000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Fritt eget kapital
Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Årets resultat
Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 0 tkr (0tkr)

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

Kassaflödesanalys	**Not**	**2024**	**2023**
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 459	1 778
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet			
- Avskrivningar m.m. materiella anläggningstillgångar		864	865
		-	-
Erhållen ränta		3 449	1 204
Erlagd ränta		-4 471	-1 696
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		1 301	2 151
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 586	-2 486
Förändring av kortfristiga skulder		1 287	384
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		2	49
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		-55	683
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12	-	-124
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-55	559
Förändring av skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)		53	-608
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		53	-608
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel infusionerade bolag		-	-
Likvida medel vid årets slut	19	0	0

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

ank=20250702033843

Noter

Not 1 Allmän information

Nordiqus Eldsboda 1:293 AB med org nr 556742-5664 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Nordiqus HoldCo 13 AB, org. nr 559408-0920 med säte i Stockholm.

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Nordiqus Eldsboda 1:293 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Nordiqus Infrastructure AB org nr 559486-8456, med säte i Stockholm.

Nordiqus Eldsboda 1:293 AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

Nya standarder

Under räkenskapsåret 2024 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2024 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Nordiqus AB finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär begränsningar av undantaget för initial redovisning av temporära skillnader enligt IAS 12, i de fall då transaktioner som ger upphov till lika stora skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader.

Ändringen i IAS 12 har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Nordiqus AB finansiella rapporter.

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

Ändrade redovisningsprinciper

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta
Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

RESULTATRÄKNING

Intäkter
Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ev hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresavtalets kontraktstid även om betalning inte sker på samma sätt.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Personal
Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

ank=20250702-20250703338844

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Lånekostnader
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Kostnader för uttag av pantbrev vid köp av fastighet beaktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras och fördelas på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar. Kostnader för nya pantbrev som inte är direkt förknippande med förvärv aktiveras enbart på byggnad och skrivs av enligt principerna för byggnad som beskrivs under avskrivningar. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatter
Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttras.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50-100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Hyresgästanpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar
När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till detta återvinningsvärde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

ank=20250702-20250703033845

Leasing
Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal.

Likvida medel
Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan aktier och andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande (finansiella tillgångar värderade till verkligt värde), derivatinstrument, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, obligationslån, företagscertifikat, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Upplåning
Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Aktieägartillskott
Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas
Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

<u>Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter</u>
Den externa värderingen av förvaltningsfastigheterna är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Koncernen har under året tillämpat 2-6 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

ank=20250702:20250703338846

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk.
Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

Marknadsrisk

Ränterisk
Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Valutarisk
Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Kredit och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.
Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

Värdering av finansiella instrument

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

Skuldinstrument
Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärdevärderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not Finansiella risker.

Egetkapitalinstrument
Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade) samt övriga värdepapper. Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Derivat
Klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat". Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Klassificering och värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat". Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

Hyresfordringar
Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde
För Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Övriga kortfristiga fordringar samt Likvida medel tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 31 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger.

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

ank=20250702-20250703033847

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv.

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Hantering av kapitalrisk
Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Not 5 Operationella leasingavtal

	2024	2023
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	5 040	4 970
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	20 159	19 877
Förfaller till betalning senare än fem år	15 119	19 877
	40 318	44 724

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster avseende uthyrning av förvaltningsfastigheter. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor mellan 0-30 år med fast hyra samt avtalad indexuppräkning.

Operationella leasingåtaganden

Inga väsentliga operationella leasingåtaganden föreligger.

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

Not 6 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Nordiqus AB koncernen.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		2024	2023
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	70	158
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	55	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	9 498	7 340
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	22 831	22 617
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	1 676	424

Not 7 Avtalade framtida tomträttsavgälder

Tomträttsavgälder är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Framtida avtalade tomträttsavgälder förfaller till betalning enligt nedan.

	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade tomträttsavgälder inom ett år	112	112
Avtalade tomträttsavgälder mellan ett och fem år	413	413
Avtalade tomträttsavgälder senare än fem år	2 921	2 921
Summa	3 446	3 446

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter koncernföretag	3 448	1 203
Övriga ränteintäkter	1	-
Summa	3 449	1 203

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

ank=20250702-20250703338348

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader koncernföretag	-4 471	-1 695
Övriga räntekostnader	-	-1
Summa	-4 471	-1 696

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av periodiseringsfond	-93	-80
Lämnat koncernbidrag	-163	-
Summa	-256	-80

Not 11 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skattekostnad	-58	-49
Uppskjuten skattekostnad	-57	-295
Total skattekostnad	-115	-344
Redovisat resultat före skatt	181	1 207
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	-37	-249
Bokföringsmässiga avskrivningar	-178	-178
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	249
Skattemässiga avskrivningar	234	-
Ej avdragsgillt räntenetto	-77	-
Justering uppskjuten skatt temorära skillnader	-57	-71
Justering uppskjuten skatt underskott	-	-95
Redovisad skattekostnad	-115	-344

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	32 686	32 562
Inköp	-	124
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 686	32 686
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 228	-9 363
Årets avskrivningar	-865	-865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 093	-10 228
Utgående restvärde enligt plan	21 593	22 458

Under året har byggnadsinventarier omklassificerats från inventarier, verktyg och installationer till förvaltningsfastigheter för att spegla valda redovisningsprinciper.
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar har rubricerats om och ingår i Förvaltningsfastigheter. Även jämförelseåret har rubricerats om.

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter
Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 33 mkr (33 mkr). Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts kvartalsvis av oberoende värderare.

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata).

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

ank=20250702:20250703338849

Not 13 Finansiella instrument

tkr, 2024-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar		
Hyresfordringar	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	670	0
Summa	**670**	**0**
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	189	0
Upplupna kostnader	2 194	0
Summa	**2 383**	**0**

tkr, 2023-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar		
Hyresfordringar	10	0
Övriga kortfristiga fordringar	235	0
Summa	**245**	**0**
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	22 617	0
Leverantörsskulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	424	0
Upplupna kostnader	2 348	0
Summa	**25 389**	**0**

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

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

tkr, 2024-12-31	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Derivatinstrument	0	0	0
Likviditetsplaceringar	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Obligationslån	0	0	0
Företagscertifikat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	0	0
Summa	**0**	**0**	**0**

tkr, 2023-12-31	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Derivatinstrument	0	0	0
Likviditetsplaceringar	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Obligationslån	0	0	0
Företagscertifikat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	22 617	0
Summa	**0**	**22 617**	**0**

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2024.
Värdering till verkligt värde per 2023-12-31:
Jämförelse år
Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde
Posten avser innehav i så väl noterade som onoterade aktier och övriga värdepapper som värderas till verkligt värde med en värdeförändring i resultatet. Innehaven har därmed värderats enligt såväl nivå 1 som nivå 3. De noterade aktierna har värderats till noterat pris på marknaden. För onoterade aktier och övriga värdepapper har indata såsom senaste emissioner och övriga ej observerbara data använts för att fastställa värdet.

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

ank=20250702-20250703033850

Derivatinstrument
Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

Likviditetsplaceringar
Posten avser placering i börsnoterade bolag

Räntebärande fordringar och skulder
Koncernens räntebärande fordringar och skulder som avses i detta stycke består av Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Skulder till kreditinstitut, Obligationslån, Företagscertifikat och Övriga långfristiga skulder. I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

Kortfristiga fordringar och skulder
För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, leverantörsskulder, upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Not 14 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
- Tillkommande fordringar	55	-
- Avgående fordringar	-	-
- Omklassificeringar m m	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55	0
Utgående redovisat värde	55	0

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

Not 15 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	3 470
Årets resultat	66
	3 536

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	3 536
	3 536

Not 16 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder	174	80
Summa	174	80

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

ank=20250702-20250703033851

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Temporära skillnader på fastigheter	1 020	963
Summa uppskjuten skatteskuld	1 020	963

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 18 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 617	23 225
- Tillkommande skulder	214	-
- Avgående skulder	-	-608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 831	22 617
Utgående redovisat värde	22 831	22 617

Not 19 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel i kassaflödesanalysen	0	0

Docusign Envelope ID: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Summa ställda säkerheter	0	0

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman _____-___-___ för fastställelse.

Stockholm _____-___-___

Signed by:
Samuel Spetz
BB07326102CE49D...
Samuel Spetz
Styrelseordförande

DocuSigned by:
6B7837BFA4BE466...
Jenny Rehn
Styrelseledamot

Signed by:
Cornelia Montille
ECCBA5E976FB401...
Cornelia Montille
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____-___-___.

Ernst & Young AB

Signed by:
Peter Bergström
B50C6FC8E325403...
Peter Bergström
Auktoriserad revisor

docusign

Certificate Of Completion

Envelope Id: DDC1B6A4-42EF-43E6-8205-B96AABF48FB9
Status: Completed
Subject: Nordiqus ÅR 2024 - Peter Bergström (part 2)
Source Envelope:
Document Pages: 688
Signatures: 100
Envelope Originator:
Certificate Pages: 5
Initials: 0
Cornelia Montille
AutoNav: Enabled
cornelia.montille@nordiqus.com
EnvelopeId Stamping: Enabled
IP Address: 178.174.204.26
Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

Record Tracking

Status: Original
Holder: Cornelia Montille
Location: DocuSign
6/25/2025 12:54:14 AM
cornelia.montille@nordiqus.com

Signer Events

Jenny Rehn
jenny.rehn@nordiqus.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
8B7837BFA4BE466...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 90.238.14.93

Timestamp

Sent: 6/25/2025 12:56:22 AM
Resent: 6/25/2025 8:00:53 AM
Resent: 6/25/2025 11:06:03 AM
Viewed: 6/25/2025 11:28:32 PM
Signed: 6/25/2025 11:30:14 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: f6fc106e-900b-5b31-a8d2-43c3be5d8e50
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 8:00:38 AM

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 0796770c-279e-5cb4-8c61-e447fdc213cb
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 8:01:34 AM

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 3f505872-6a89-5d93-81c4-a983515d257d
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 11:09:58 AM

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 3f505872-6a89-5d93-81c4-a983515d257d
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 11:28:10 PM

ann:=20250702

Signer Events	Signature	Timestamp

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/16/2025 1:35:56 AM
ID: f688e052-a600-4add-98f7-8e624171611a

Samuel Spetz
samuel.spetz@nordiqus.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed by:
Samuel Spetz
BB07326102CE49D...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 217.213.123.101

Sent: 6/25/2025 12:56:23 AM
Viewed: 6/25/2025 6:37:10 AM
Signed: 6/25/2025 6:37:56 AM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 6935b055-3d53-576d-890b-6252983aaead
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 6:36:51 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Cornelia Montille
cornelia.montille@nordiqus.com
Paralegal & Compliance Officer
Nordiqus AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed by:
Cornelia Montille
ECCBA5E976FB401...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 178.174.204.26

Sent: 6/25/2025 12:56:23 AM
Viewed: 6/25/2025 12:57:10 AM
Signed: 6/25/2025 12:58:47 AM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: c75a19fd-768d-5236-90c0-0f302554bc6c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 12:56:52 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Peter Bergström
peter.bergstrom@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed by:
Peter Bergström
B50C6FC8E325403...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 147.161.188.120

Sent: 6/25/2025 11:30:23 PM
Viewed: 6/26/2025 12:24:15 AM
Signed: 6/26/2025 12:25:09 AM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 90bec02f-35e0-522a-b1d3-46955b42e4e6
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/26/2025 12:23:50 AM

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: eb7b969b-0e1e-50e7-b6c6-20f7ce79cc62
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/26/2025 12:30:26 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/26/2025 12:24:15 AM
ID: 2b7a23f3-0a03-4cbf-bd6f-510dfe5932d6

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/25/2025 12:56:23 AM
Certified Delivered	Security Checked	6/26/2025 12:24:15 AM
Signing Complete	Security Checked	6/26/2025 12:25:09 AM
Completed	Security Checked	6/26/2025 12:25:09 AM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ank=20250702-20250703338854

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordiqus Eldsboda 1:293 AB, org.nr 556742-5664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordiqus Eldsboda 1:293 AB för år 2024-01-01 –2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordiqus Eldsboda 1:293 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nordiqus Eldsboda 1:293 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Penneo dokumentnyckel: 147RN-T5HBR-NNFD5-CYG9J-YJ4O4-5OY3H

Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Nordiqus Eldsboda 1:293 AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nordiqus Eldsboda 1:293 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Peter Bergström
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 147RN-T5HBR-NNFD5-CYG9J-YJ4O4-5OY3H

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."

PETER BERGSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 96145898d50949[...]5da701393c81c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-26 07:45:32 UTC

BankID

ank=20250702-20250703033855

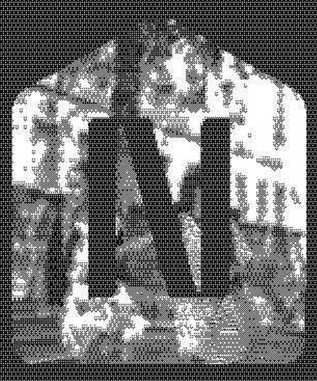
Penneo dokumentnyckel: 47RN-T5HBR-NNFD5-CYG9J-YJ4O4-5OY3H

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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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



Årsredovisning och koncernredovisning

Nordiqus Infrastructure AB

—

2024

Nordiqus

Transaction 09222115557515054154 Signed JR, SS, MH, JS

Nordiqus

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Styrelsen för Nordiqus Infrastructure AB, 559486-8456 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-06-14 – 2024-12-31. Företaget har sitt säte i Göteborg.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs per den 2024-12-31 till 100% av Nordiqus Holding 1 AB, 559448-7026.

Allmänt om verksamheten

Nordiqus Infrastructure AB bildades under 2024 och räkenskapsåret omfattar perioden 2024-06-14 - 2024-12-31.

Nordiqus Infrastructure AB är, via dess dotterbolag, en ägare av fler än 600 fastigheter, tomträtter och byggrätter inom social infrastruktur runt om i Norden som alla är underbyggda av statligt finansierad verksamhet. Portföljen inkluderar både förskolor, grundskolor, gymnasieskolor och universitet.

Nordiqus vill vara den självklara, långsiktiga partnern för såväl kommuner som fristående aktörer vid nybyggnation eller renovering av befintlig utbildningsinfrastruktur. Vi har en långsiktig ambition att vara en samhällsbyggare genom att förvalta och utveckla tillgångar av högsta kvalitet, för framtidens generationer.

Kommentarer koncernens resultat- och balansräkning

Då denna årsredovisning avser bolagets första korta räkenskapsår presenteras ej jämförelsesiffror.

Intäkterna för perioden uppgick till 792 Mkr och driftnettot uppgick till 644 Mkr. Då bolaget startedes under året är dessa värden ej att se som helårsvärden utan avser enbart tiden från då koncernen bildades.

Under perioden har fastigheter till ett bokfört värde av 522 Mkr förvärvats.

Koncernens finansieringsbehov tillgodoses genom en mix av ägarlån, externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 49,5 %.

Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Nordiqus Infrastructure AB att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Nordiqus Infrastructure AB har räntederivat som marknadsvärderas till ett negativt värde om 46 Mkr. Under perioden uppgår räntekostnaderna till -997 Mkr och finansnettot uppgick till -319 Mkr.

Kostnaderna för central administration inklusive förvaltningsadministration uppgick till -39 Mkr.

Värdeförändringar fastigheter uppgick till -402 mkr.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -96 Mkr och uppskjuten skatt till -31 Mkr. Uppskjuten skatt avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde, förändringen i marknadsvärde av derivaten, samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

Transaction 09222115557515051154 Signed JR, SS, MH, JS

Periodens resultat uppgick till -141 Mkr. Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2024 till 16 850 Mkr. Soliditeten uppgick till 42 %. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 663 Mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 664 Mkr.

Det samlade värdet av portföljen har under perioden minskat till 39 178 Mkr (netto efter förvärv, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 5,18 %. Hela beståndet har externvärderats med värdetidpunkt 2024-12-31 med undantag för det förvärv som tillträddes under december som är redovisat till förvärvsvärdet.

Under perioden har inga objekt avyttrats. Därtill har 133 Mkr investerats i befintliga portföljen.

Koncernens långfristiga räntebärande skulder består vid utgången av räkenskapsåret av 20 569 Mkr varav 3 675 Mkr i ägarlån.

Koncernens egna kapital uppgår vid utgången av räkenskapsåret till 16 850Mkr. Där den huvudsakliga delen avser erhållna aktieägartillskott om 18 388 Mkr samt Balanserade vinstmedel om -1 538 Mkr efter avdrag om Valutakursförändring om -193 Mkr.

Väsentliga händelser under året

Nordiqus Infrastructure AB har under året förvärvat samtliga andelar i dotterbolag från Nordiqus Holding 1 AB. Under året har även 2 objekt förvärvats från extern aktör i Sverige.

I samband med bildandet av Nordiqus Infrastructure AB refinansierades bankskuld om motsvarande 8.6 mdr på kapitalmarknaden.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Marknaden för ägande av utbildningsinfrastruktur påverkas av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk utveckling, tillväxt, sysselsättning, grad av nyproduktion, befolkningstillväxt, inflation och räntenivå. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska. Sannolikheten att Nordiqus påverkas negativt av en sådan värdeförändring i sig bedöms som små på grund av bolagets nuvarande finansieringsupplägg.

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för till största del utbildningslokaler. För det fall att uthyrningen av dessa minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också minska om hyresgästerna i fastigheterna får en sämre betalningsförmåga.

Bolagets kostnader för att förvalta tillgångar är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen.

Bolagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansiering- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas vid förfall alternativt endast till en betydligt högre kostnad samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att ändrade marknadsvillkor kan leda till högre finansierings-kostnader.

Transaction 09222115557515051154 Signed JR, SS, MH, JS

Finansiell översikt

Koncernen	**2024**
Nettoomsättning	798
Driftnetto	644
Årets resultat	-141
Marknadsvärde fastigheter	39 178
Belåningsgrad (%)	54,1%
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,0
Soliditet (%)	42,1%

Moderbolaget	**2024**
Årets resultat, mkr	-274
Balansomslutning	35 385
Soliditet (%)	51,2%

Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto:	Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.
Marknadsvärde fastigheter:	Verkligt värde på objekten vid periodens utgång.
Antal objekt:	Antal objekt enligt bolagets operationella uppföljning vid periodens utgång.
Belåningsgrad (%):	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar. Med räntebärande skulder avses långa och korta skulder till ägarbolag samt långa och korta skulder till kreditinstitut.
Finansnetto	Ränteintäkter minus räntekostnader minus övriga finansiella kostnader (leasing).
Räntetäckningsgrad (ggr)	Förvaltningsresultatet efter återläggning av räntekostnader och övriga finansiella kostnader i förhållande till finansnetto under perioden.
Soliditet (%):	Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Transaction 09222115557515051151 Signed JR, SS, MH, JS

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat	18 387 500 572
Årets resultat	- 273 952 257
	18 113 548 315

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
Till aktieägare utdelas (1 225 kronor per aktie)	612 777 754
i ny räkning överföres	17 500 770 561
	18 113 548 315

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpukt då utbetalningen skall betalas till aktieägarna.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsprincipen i 17 kap. 3§ aktiebolagslagen enligt följande redogörelse. Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Transaction 09222115557515051151 Signed JR, SS, MH, JS

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2024-06-14 2024-12-31
Hyresintäkter	4	792
Fastighetskostnader	5	-148
Driftnetto		**644**
Centraladministration	5,6	-39
Resultat före finansiella poster		**605**
Finansnetto		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	681
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-997
Övriga finansiella kostnader	9	-3
Summa Finansnetto		**-319**
Förvaltningsresultat		**286**
Värdeförändringar		
Värdeförändring derivat	14	102
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	-402
Resultat före skatt		**-14**
Aktuell skatt	10	-96
Uppskjuten skatt	10	-31
Årets resultat		**-141**
Årets resultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare		-141
Innehav utan bestämmande inflytande		
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	**250 000**	**250 000**

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-06-14 2024-12-31
Periodens resultat		
Övrigt totalresultat		
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet		
Omräkningsdifferenser		
Årets resultat		-141
Årets totalresultat efter skatt		**-141**
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare		-141

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2024-06-14 2024-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill		
Varumärken		0
Summa Immateriella anläggningstillgångar		**0**
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11,12,26	39 178
Inventarier, verktyg och installationer	13	2
Summa materiella anläggningstillgångar		**39 181**
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag och joint ventures		0
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures		0
Derivat		0
Finansiella tillgångar till verkligt värde		0
Långfristiga fordringar	14	0
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**0**
Summa anläggningstillgångar		**39 181**
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	14,15	170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	60
Summa kortfristiga fordringar		**230**
Kassa och bank	17	663
Summa omsättningstillgångar		**893**
SUMMA TILLGÅNGAR		**40 074**

Transaction 09222115557515051154 Signed JR, SS, MH, JS

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	18	
Aktiekapital		1
Övrigt tillskjutet kapital		18 388
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		-1 538
Summa eget kapital		**16 850**
Långfristiga skulder		
Uppskjutna skatteskulder	10	193
Skulder till kreditinstitut	14,19,23	16 848
Leasingskuld	12,19	439
Derivat	14	46
Långfristiga skulder till ägare	23	3 675
Övriga långfristiga skulder	19,23	54
Summa långfristiga skulder		**21 255**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	14,19	47
Aktuella skatteskulder	10	100
Kortfristiga skulder till ägare		1 170
Övriga kortfristiga skulder	14,19,20	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14,19,21	624
Summa kortfristiga skulder		**1 969**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**40 074**

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-06-14	**0**	**0**	**0**	**0**
Periodens resultat			-141 000	**-141 000**
Övrigt totalresultat		0	0	**0**
Periodens totalresultat	**0**	**0**	**-141 000**	**-141 000**
Registrerat aktiekapital	500			**500**
Aktieägartillskott		18 387 500	0	**18 387 500**
Transaktioner med andra Nordiqus-bolag			-1 204 000	**-1 204 000**
Utdelning				**0**
Valutakursförändring i EK			-193 262	**-193 262**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**500**	**18 387 500**	**-1 538 262**	**16 849 738**

Transaction 09222115557515051151 Signed JR, SS, MH, JS

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i mkr	Not	2024-06-14 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftnetto		644
Centraladministration		-39
Återläggning avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar		0
Förändring i eget kapital som inte påverkar kassaflödet		0
Totalt belopp som inte påverkar kassaflödet		0
Erhållen ränta		651
Erlagd ränta		-967
Betald inkomstskatt		-87
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**202**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av rörelsefordringar		43
Förändringar av rörelseskulder		419
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**462**
Investeringsverksamheten		
Förvärvsvärde dotterbolag		-522
Investering aktieägartillskott		0
Investeringar i befintliga fastigheter		-133
Investering i immateriella anläggningstillgångar		0
Förvärv av fastigheter		-39 273
Netto förvärvad fordran/skuld övriga poster		328
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-39 600**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission, bolagets bildande, etc.		-1
Utdelning betald		0
Erhållna/lämnade aktieägartillskott		18 387
Ny ökning/minskning av derivat		0
Förändring i räntebärande poster, interna		0
Övriga finansiella poster		0
Ökning/minskning derivat		102
Upptagna lån		24 962
Amortering av lån		-8 114
Förändring skulder till ägarföretag		3 675
Övriga långfristiga skulder		54
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23	**39 065**
Årets kassaflöde		129
Likvida medel vid förvärvet		560
Valutakursändring i likvida medel		-26
Likvida medel vid årets slut	17	663

Transaction 09222115557515051154 Signed JR, SS, MH, JS

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Nordiqus Infrastructure AB (publ), organisationsnummer 559486-8456 och dess dotterbolag. Styrelsen har den 2025-04-24 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 2025-04-28. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta samhällsfastigheter med staten, kommuner och regioner som direkta eller indirekta hyresgäster. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte i Stockholm. Bolagets huvudkontor återfinns på Sveavägen 9, våning 6, 111 57 Stockholm, Sweden.

Koncernens bildande

Fram till den 28 augusti 2024 ägdes Nordiqus Holding 2 AB av Nordiqus Holding 1 AB. Den 28 augusti såldes detta bolag till Nordiqus Infrastructure AB (publ.) (559486-8456) och koncernen bildades. Förvärvet har skett till bokfört värde i Nordiqus Holding 1 AB för Nordiqus Holding 2 AB med ett aktieägartillskott.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och ”RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner” tillämpats. Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges i not 2, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljoner

Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. 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. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen. Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningens intäkter
Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Nordiqus AB konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

Leasingavtal
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

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, 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 både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

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 hänförbara till fastighetsförvaltningen.

Ersättning till anställda
Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar bolaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförbara till. Koncernens anställda finns i Nordiqus Förvaltning AB, Nordiqus Norway Education Holdco 1 AS samt Nordiqus Finland OY.

Transaction 09222115557515051151 Signed JR, SS, MH, JS

Finansiella intäkter och kostnader
Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter
Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med anskaffningstidpunkten. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inkl. tidigare orealiserade värdeförändringar. Värdeförändring på förvaltningsfastigheter redovisas enligt IAS 40.

Skatter
Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring 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.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig 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 enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden. Under året har 14 mkr i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där en räntenivå om 3 procent tillämpats.

Inventarier
Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, vilken oftast bedöms vara 5 år. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. Finansiella instrument redovisas enligt IFRS 9.

Redovisning och borttagande
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Klassificering och värdering av finansiella instrument
Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument. Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not 19 Finansiella

Klassificering och värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.
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. 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

Derivat värderas till verkligt värde.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 11.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.
Hyresfordringar: Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.
Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. För övriga kortfristiga fordringar tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Nya standarder
Under räkenskapsåret 2024 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär att Nordiqus Infrastructure AB ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper istället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Ändringen i IAS 1 avseende upplysningar om redovisningsprinciper har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Nordiqus Infrastructure AB
Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter som ska tillämpas från och med 1 januari 2023, innebär begränsningar av undantaget för initial redovisning av temporära skillnader enligt IAS 12, i de fall då transaktioner som ger upphov till lika stora skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader.
Ändringen i IAS 12 har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Nordiqus AB finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Därtill har IASB publicerat ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024. Samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenanter under nästkommande tolvmånadersperiod. Då EU ännu inte godkänt ändringarna kommer Nordiqus Infrastructure AB under kommande räkenskapsår att analaysera huruvida ändringarna kommer att få en påverkan på Nordiqus Infrastructure AB finansiella rapporter.

Koncerner med intäkter överstigande 750 miljoner euro, under två av de senaste fyra räkenskapsåren, träffas av Pelare 2 som är en del av OECD:s arbete för att säkerställa en global minimibeskattningsnivå. Nordiqus Infrastructure bildades under innevarande räkenskapsår och av denna anledning är det först under koncernens tredje år, dvs. 2025, som beloppsgränsen kan prövas och reglerna om tilläggsskatt eventuellt aktualiseras.

Transaction 09222115557515054154 Signed JR, SS, MH, JS

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Förvärv av bolag
Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Fastighetstransaktioner
I samband med fastighetstransaktioner görs även en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå för att fastställa första redovisningstillfället av tillgången. En förvaltningsfastighet ska redovisas som tillgång när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan tillförlitligt beräknas. De ekonomiska fördelar som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftsnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla bolaget, samt den tidpunkt då bolaget kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.

Uppskjuten skatt
Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende leasingavgifter, vilka avser betalningar under leasingperioden, vilken omfattar icke uppsägningsbar period kommer att ske presenteras i tabell nedan. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen. I hyresintäkter ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el och fastighetsskatt.

Avtalade framtida hyresintäkter	**2024-12-31**
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	2 199
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	1 997
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	1 829
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	1 729
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	1 598
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	17 113
Summa	**26 464**

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2024-06-14 **2024-12-31**
Fastighetskostnader	
Drift	-90
Underhåll	-31
Förvaltningsadministration	-21
Fastighetsskatt	-6
Centraladministration	
Övriga externa kostnader	-25
Personalkostnader	-14
Avskrivningar	0
Summa kostnader	**-187**

Not 6 Arvode till revisor

Ernst &Young AB	**2024-06-14** **2024-12-31**
Revisionsuppdraget	-1
Annan revisionsverksamhet	-1
Summa	**-2**

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024-06-14 2024-12-31
Anställda i moderbolaget	
Medelantal anställda	-
kvinnor	
män	
Anställda i dotterbolagen	
Medelantal anställda	10,3
kvinnor	4,8
män	5,5
Personalkostnader, moderbolaget	
Styrelse och övriga ledande befattningshavare	
Löner och andra ersättningar	
Sociala avgifter	
Pensionskostnader	
Summa	-
Övriga anställda	
Löner och andra ersättningar	
Sociala avgifter	
Pensionskostnader	
Övriga personalkostnader	
Summa	-
Personalkostnader, dotterbolagen	
Styrelse och övriga ledande befattningshavare	
Löner och andra ersättningar	6
Sociala avgifter	3
Pensionskostnader	2
Övriga personalkostnader	0
Summa	**11**
Övriga anställda	
Löner och andra ersättningar	2
Sociala avgifter	1
Pensionskostnader	0
Övriga personalkostnader	-
Summa	**3**

	2024-12-31	
Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare	**Antal**	**Varav män**
Styrelse	5	60%
VD och ledande befattningshavare	7	43%
Totalt	12	50%

Inga styrelsearvoden har utgått under räkenskapsåret.

Transaction 09222115557515051154 Signed JR, SS, MH, JS

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-06-14 2024-12-31
Ränteintäkter kreditinstitut	5
Ränteintäkter swappar	30
Ränteintäkter skattekonto	-
Ränteintäkter ägare	587
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**622**
Övriga finansiella intäkter	1
Valutadifferenser	58
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**681**

Not 9 Finansiella kostnader

	2024-06-14 2024-12-31
Räntekostnader kreditinstitut	-312
Avskrivning på förutbetalda uppläggnings- och låneavgifter samt kostnad för f	0
Räntekostnader skattekonto	-
Räntekostnader ägare	-657
Övriga räntekostnader	-28
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-997**
Övriga finansiella kostnader	-
Tomträttsavgäld	-3
Summa övriga finansiella kostnader	**-3**
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 000**

Transaction 09222115557515054154 Signed JR, SS, MH, JS

Not 10 Skatt

Nordiqus Infrastruture AB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige.

	2024-06-14 2024-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-68
Justering av aktuell skatt avseende tidigare år	-28
Uppskjuten skatt på underskott	-6
Uppskjuten skatt fastigheter	-64
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	3
Uppskjuten skatt derivat	36
Redovisad skatt	**-127**

Avstämning av effektiv skattesats	**2024-06-14 2024-12-31**
Resultat före skatt	-14
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6%	3
Skatteeffekt av:	
Andra skattesatser inom koncernen	-3
Skatthänförligt till tidigare år	-28
Ej avdragsgilla kostnader	-1
Ej avdragsgilla räntekostnader	-39
Schablonränta periodiseringsfond	-1
Temporära skillnader uppskjuten skatt	-43
Övriga skattemässiga justeringar	-15
Redovisad skatt	**-127**

Effektiv skattesats i koncernen	-2,4%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatt	**2024-06-14 2024-12-31**
Uppskjuten skatt fastigheter	137
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	54
Uppskjuten skatt derivat	-9
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-1
Uppskjuten skatt övrigt	12
Redovisat värde	**193**

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig 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 enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter.
Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde vid periodens början, dvs inklusive orealiserade värdeförändringar under tidigare år.

Koncernen delar upp sitt fastighetsbestånd på fyra olika kategorier; Förskolor, Grundskolor/Gymnasium, Universitet och Övrigt.

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Nedan presenteras
dessa antaganden. 2024-12-31 uppgick värdet för fastigheterna till 38 739 mkr (40 358). Fastighetsbeståndets värde har baserats på externvärderingar gjorda av Newsec. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. I värderingen har ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 5,18 procent (4,93%) använts. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

För beskrivning av nivåer i verkligt värde hierarkin se not 1.

Verkligt värde	**2024-12-31**
Ingående redovisat värde	**0**
Förvärv från Nordiqus Holding 1 AB 28 augusti 2024	39 273
Förvärv	522
Investeringar i befintliga fastigheter	133
Orealiserade värdeförändringar	-402
Nyttjanderätt tomträtt	74
Omräkningsdifferens	-422
Utgående redovisat värde	**39 178**

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

Värderingsunderlag
Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Nedan presenteras dessa antaganden. Tabellen nedan är exklusive nyttjanderätt tomträtter.

2024-12-31 Typ av fastighet	Fastighetsvärde, tkr	Antal Fastigheter (Fastighetsbeteckningar)	Hyresvärde, tkr	Driftnetto, tkr	Uthyrningsgrad yta genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, kvm	Långsiktigt direktavkastningskrav, %	Långsiktigt direktavkastningskrav, genomsnitt, %
Förskola	17 831 582	514	981 920	913 161	98%	396 685	4,30 - 8,50	6,2
Grundskola/ Gymnasium	15 383 201	115	1 017 199	788 190	86%	702 321	3,90 - 10,80	5,7
Universitet	5 461 681	23	361 791	305 349	88%	239 282	4,13 - 7,20	5,9
Övrigt	63 030	2	5 232	695	0%	2 175	3,75 - 6,75	6,5
Totalt	**38 739 493**	**654**	**2 366 141**	**2 007 396**	**95%**	**1 340 464**	**3,75 - 10,80**	**5,9**

Fastigheter per land	Fastighetsvärde, tkr	Antal Fastigheter (Fastighetsbeteckningar)	Hyresvärde, tkr	Driftnetto, tkr	Uthyrningsgrad yta genomsnitt, %	Uthyrningsbar yta, kvm	Långsiktigt direktavkastningskrav, %	Långsiktigt direktavkastningskrav, genomsnitt, %
Sweden	21 603 623	234	1 407 525	1 113 881	87%	917 302	4,40 - 8,5	5,6
Norway	14 153 595	367	736 230	721 761	99%	305 137	4,0 - 7,35	6,4
Finland	1 992 678	44	80 965	41 028	100%	66 007	4,55 - 10,95	6,1
Denmark	989 597	9	141 422	130 725	78%	52 019	5,75 - 7,75	6,6
Totalt	**38 739 493**	**654**	**2 366 141**	**2 007 396**	**95%**	**1 340 464**	**3,75 - 10,80**	**5,9**

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

Mkr	Förändring	2024-12-31 Värdepåverka
Driftnetto	5%/-5%	1936/-1936
Direktavkastningskrav	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-1783/1963

Not 12 Leasingavtal

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder avseende tomträtter samt förändringarna under året. Tomträtter betraktas enligt IFRS16 som eviga hyresavtal.

	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
2024-12-31	**2024-12-31**	**2024-12-31**
Ingående balans	**0**	**0**
Anskaffningar via förvärv	365	365
Tillkommande avtal	74	74
Utgående balans	**439**	**439**

Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 15 mkr.

Not 13 Inventarier

Inventarier	**2024-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	**0**
Årets förvärv	3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3**
Ingående avskrivningar	**0**
Ackumulerad avskrivning vid förvärv	-2
Årets avskrivningar	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2**
Utgående redovisat värde	**1**

Transaction 09222115557515051151 Signed JR, SS, MH, JS

Not 14 Finansiella instrument

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

Värdering av finansiella tillgångar och skulder		2024-12-31
	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde
Finansiella tillgångar		
Kundfordringar	-	25
Övriga kortfristiga fordringar	-	126
Momsfordran		19
Kassa och bank	-	663
Långfristiga fordringar	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60
Summa	**0**	**893**
Finansiella skulder		
Långfristiga skulder till ägare	-	3 675
Skuld till kreditinstitut	-	16 848
Övriga långfristiga skulder	-	56
Leverantörsskulder	-	47
Derivat	46	-
Kortfristig skuld till ägare	-	1170
Övriga kortfristiga skulder	-	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	626
Summa	**46**	**22 451**

Därutöver redovisas 439 Mkr som leasingskuld.

Kreditriskexponering
Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan.

Derivat
Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan.

	2024-12-31
Ingående redovisat värde	**0**
Nyanskaffningar via förvärv	-148
Värdeförändringar i resultatet	102
Utgående redovisat värde	**-46**

Räntebärande fordringar och skulder
Det verkliga värdet för finansiella fordringar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen är densamma som när lånen ingicks.

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

Tabellen visar koncernens finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts.

	2024-12-31		
	Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	ndra observerbara indata (Nivå 2)	Ej observerbar indata (Nivå 3)
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument		-46	
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31
Skattekonto	125
Momsfordran	18
Kundfordringar	24
Övriga kortfristiga fordringar	3
Redovisat värde	**170**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31
Upplupna intäkter	3
Periodiserade hyresrabatter	45
Förutbetalda driftskostnader	8
Förutbetalda kostnader projekt	2
Övrigt	2
Redovisat värde	**60**

Not 17 Likvida medel

	2024-12-31
Banktillgodohavanden	663
Redovisat värde	**663**

Not 18 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

		2024-12-31
	Antal aktier	**Aktiekapital**
Ingående värden	0	0
Bolagsbildande	500 000	500 000
Utgående värden	**500 000**	**500 000**

Aktiekapital
Per den 31 december 2024 uppgick aktiekapitalet till 500 000 kr och består av 500 00 aktier med kvotvärdet 1 kr. I bolaget finns 500 000 aktier, varav för närvarande 500 000 (A). Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

Not 19 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerad mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk, valutarisk och ränterisk.

Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av Nordiqus tillsammans med aktieägarnas specialistfunktioner inom finans. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten.

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Nordiqus AB
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Nordiqus AB betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

Transaction 09222115557515054154 Signed JR, SS, MH, JS

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv eller checkkredit för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa bolagets kortsiktiga betalningsförmåga.
Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom en proaktiv planering avseende refinansieringar reduceras denna risk. Bolaget ska sträva efter att uppnå en Investment grade rating under räkenskapsåret 2024 för att ytterligare reducera refinansieringsrisken och kunna säkra nytt kapital till goda villkor.

Koncernens kontraktsenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. Under 2024 har ny extern finansiering från kreditinstitut om 9,2 mdr upptagits, något som har använts i huvudsak till att återbetala tidigare externa bankskulder samt en del av de räntederivat som upptogs under 2023 samt erläggande av köpeskilling för förvärv.

	2024-12-31				
Löptidsanalys	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	**Totalt**
Skulder till närstående bolag	1 170			3 675	**4 845**
Övriga långfristiga skulder		56			**56**
Skulder till kreditinstitut	8 400			8 448	**16 848**
Övriga kortfristiga skulder	29				**29**
Leverantörsskulder	47				**47**
Leasingskuld	15	29	27	368	**439**
Upplupna kostnader	627				**627**
Summa	**10 289**	**85**	**27**	**12 491**	**22 892**

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att bolagets hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.
Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter för Nordiqus Infrastructure AB. Ränterisk påverkar Nordiqus Infrastructure AB dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som marknadsvärdeförändringar på derivat. Med ränterisk avses i första hand risken i Nordiqus AB löpande räntekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i Nordiqus Infrastructure AB samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsinvesteringarna dels för att uppfylla de krav och förväntningar kreditgivare och andra externa parter har på Nordiqus Infrastructure AB. Inom ramen för vald strategi och tillåtna avvikelser är målet att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för räntebärande skulder.

Transaction 09222115557515051151 Signed JR, SS, MH, JS

Ränteförfallostruktur		2024-12-31
Förfalloår	**Ränteförfall**	**Andel**
<1 år	574	3%
1-2 år	0	0%
2-3 år	0	0%
4-5 år	5 212	23%
> 5 år	16 411	74%
Summa	**22 197**	**100%**

Covenanter
Nordiqus AB har per balansdagen inga covenanter.

Räntederivat 2024-12-31

Förfall	Valuta	Nominellt	Index	Räntesats excl ma	Verkligt värde
2033	SEK	803	STIBOR	2,87 %	-16
2033	NOK	1 304	NIBOR	3,48 %	34
2033	EUR	129	EURIBOR	2,83 %	-70
2033	SEK	843	STIBOR	2,86 %	-21
2033	NOK	1 920	NIBOR	3,48 %	50
2033	SEK	1 073	EURIBOR	2,87 %	-22
Summa Räntederivat		**6 072**			**-45**

Åldersanalys för hyresfordringar på balansdagen	2024-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	0
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	22
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	3
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	0
Summa hyresfordringar	**25**

Reservering hyresfordringar	2024-12-31
Ingående redovisat värde	0
Summa	**0**

Utgående redovisat värde	**25**

Valutarisk
Det sker per 2024 inte någon valutasäkring. De externa skulderna har storleksanpassats mot respektive lands omsättning för att reducera risken.

Känslighetsanalys
Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjäningsförmåga och balansräkning per 2024-12-31. Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag uner ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

		2024-12-31	
	Förändring	Årlig resultateffekt	Förändring
Hyresintäkter	1 procent	+/- 24	1 procent
Fastighetskostnader	1 procent	+/- 4	1 procent
Genomsnittlig ränta	1 procentenhet	+/- 220	1 procentenhet

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31
Reverslån	-
Likvidavräkning till säljare	25
Övriga poster	3
Redovisat värde	**28**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31
Upplupna driftskostnader	69
Periodiserade hyresintäkter	311
Upplupen räntebetalning	215
Övriga poster	29
Redovisat värde	**624**

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	Inga
Aktier i koncernföretag	16 850
Summa	**16 850**

Ställda säkerheter avser externa lån om ca 16 mdr.

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

Not 23 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

		Ej kassaflödespåverkande transaktioner				
	Aktieägartillskott	Övertagen skuld vid förvärv		Värdeförändring	Förändring i utländsk valuta/ Övriga ej kassaflödes påverkande poster	
	2024-06-14	Kassaflödes-påverkande poster				2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	886		15 962		**16 848**
Derivat	0			148	-102	**46**
Aktieägartillskott	0		18 387			**18 387**
Skulder till ägarbolag	0			4 021	-346	**3 675**
Övriga långfristiga skulder	0			36	18	**54**
Summa		**886**	**18 387**	**20 167**	**-102**	**-328** **39 010**

Not 24 Närstående parter

Bolaget ägs per den 2024-12-31 till 100% av Nordiqus Holding 1 AB, 559448-7026.

Nordiqus Infrastructure AB har en närståenderelation med bolagen Nordiqus AB och Nordiqus Holding 1 AB. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper ägarlån, ränta, samt inköp av tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning av fastigheter centrala funktioner. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris och i enlighet med det serviceavtal som förhandlats mellan parterna.
Nordiqus Infrastructure AB har även en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper ägarlån, ränta, samt inköp av tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning av fastigheter samt centrala funktioner från SBB koncernen. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris och i enlighet med det serviceavtal som förhandlats mellan parterna.

Transaktioner med Nordiqus	2024-12-31
Utgående skuld per balansdag	**-4 845**
Räntenetto	**-70**
Förvaltningstjänster	**-20**

Transaktioner med SBB	2024-12-31
Utgående skuld per balansdag	**0**
Räntenetto	**0**
Förvaltningstjänster	**0**

Not 25 Händelser efter balansdagen

Nordiqus har efter balansdagen genomfört en andra refinansiering om 8,7 mdr kronor, där de per balansdagen 2024-12-31 upptagna banklånen avbetalas i sin helhet. Nordiqus bryter därmed också samtliga av de återstående räntederivat som fanns per balansdagen. Efter denna refinansiering återstår ingen långfristig bankskuld. Bolaget har även tecknat avtal om att förvärva sex nybyggda utbildningstillgångar samt avyttra två tillgångar. Portföljen som förvärvas består av en grundskola och fem förskolor, fullt uthyrda till stabila operatörer med en total uthyrbar area om cirka 11 000 kvadratmeter och en genomsnittlig återstående hyresduration om cirka 13 år. Tillträde beräknas ske i slutet av mars 2025 och totalt överenskommet fastighetsvärde uppgår till 454 miljoner kronor. Fastigheterna som avyttras säljs till en köpeskilling överstigande dess bokförda värde per 2024-12-31 med ett frånträde under April 2025.

Transaction 09222115557515051151 Signed JR, SS, MH, JS

Nordiqus Infrastructure AB

559486-8456

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2024-06-14 2024-12-31
Nettoomsättning		0
Övriga intäkter		0
Summa rörelsens intäkter		**0**
Övriga kostnader		-2
Personalkostnader		0
Avskrivningar och nedskrivningar		0
Resultat från andelar i koncernföretag		0
Rörelseresultat		**-2**
Resultat från finansiella poster		
Värdeförändringar derivat	5	-119
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	650
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-758
Summa resultat från finansiella poster		**-227**
Resultat efter finansiella poster		**-229**
Bokslutsdispositioner	8	-8
Resultat före skatt		**-237**
Skatt	9	-5
Uppskjuten skatt		-32
Årets resultat		**-274**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	
Periodens resultat		
Övrigt totalresultat		
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet		
Omräkningsdifferenser		
Årets resultat		-274
Övrigt totalresultat		
Övrigt totalresultat		
Omräkningsdifferenser		0
Årets totalresultat efter skatt		**-274**

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	**Not**	**2024-06-14** **2024-12-31**
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Byggnad och mark		0
Maskiner och inventarier		0
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	11	18 388
Fordringar hos koncernföretag	12	16 696
Summa anläggningstillgångar		**35 083**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar		0
Fordringar hos koncernföretag	12	0
Övriga kortfristiga fordringar	16	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0
Summa kortfristiga fordringar		**7**
Kassa och bank	13,16	295
Summa omsättningstillgångar		**302**
SUMMA TILLGÅNGAR		**35 385**

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		1
Aktieägartillskott erhållna		0
		1
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		0
Övrigt tillskjutet kapital		18 388
Årets resultat		-274
Summa eget kapital		**18 114**
Obeskattade reserver	14	**8**
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld		32
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	16	16 848
Skulder till koncernföretag		0
Derivat	16	46
Långfristiga skulder till ägare		0
Övriga skulder		0
Summa långfristiga skulder		**16 894**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		0
Leverantörsskulder		0
Aktuella skatteskulder		5
Skulder till koncernföretag		115
Övriga skulder		0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	217
Summa kortfristiga skulder		**337**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**35 385**

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-06-14	**0**	**0**	**0**	**0**
Periodens resultat			-273 952	**-273 952**
Övrigt totalresultat			0	
Periodens totalresultat	0	0	-273 952	**-273 952**
Registrerat aktiekapital	500			**500**
Aktieägartillskott erhållna		18 388 001		**18 388 001**
Utdelning			0	**0**
Förvärvade minoritetsandelar				**0**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**500**	**18 388 001**	**-273 952**	**18 114 548**

Transaction 09222115557515051151 Signed JR, SS, MH, JS

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	**Not**	**2024-06-14 2024-12-31**
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-2
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar		
Försäljningsresultat materiella anläggningstillgångar		
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		
Erhållen ränta		574
Erlagd ränta		-449
Betald inkomstskatt		
Kassaflöde från den löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		**123**
Förändringar av rörelsefordringar		-103
Förändringar av rörelseskulder		212
Kassaflöde från den löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		**232**
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag		-18 388
Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag		
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		-16 667
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
Förändring av andra långfristiga fordringar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-35 055**
Finansieringsverksamheten		
Ny-/apport-/kvittningsemission		1
Nytt externa lån		24 962
Amorterade lån		-8114
Ny ökning/minskning derivat		-119
Lämnade aktieägartillskott		
Erhållna aktieägartillskott		18 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15	**35 118**
Årets kassaflöde		**295**
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut	13	**295**

MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 ”Redovisning för juridisk person”. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

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.

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument, se vidare not 15 för koncernen. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Obeskattade reserver
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

För väsentliga redovisningsprinciper, se även not 1-2 för koncernen.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter. Årsredovisningen har upprättats utifrån antaganden om

Förvärv av bolag

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

U**ppskjuten skatt**

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 3 Transaktioner med närstående

Nordiqus Infrastructure AB har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper inlåning från bolagets ägare enligt ICL avtal. Ränta beräknas, kvartalsvis på genomsnittlig belåning under kvartalet, i det fall den totala räntekostnaden på Nordiqus totala lånevolym ej överstiger 3 %. Nordiqus Infrastructure AB köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning av fasitgheter samt centrala funktioner från Samhällsbyggnadsbolagets koncern. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris och i enlighet med det serviceavtal som förhandlats mellan parterna.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

	2024-12-31
Försäljning	-
Inköp	-
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	-106
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	95
Långfristiga skulder hos koncernföretag	-13 650
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	30 346

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

Not 4 Arvode till revisor

Ernst &Young AB	**2024-12-31**
Revisionsuppdraget	-1
Summa	**-1**

Not 5 Resultat från övriga tillgångar

	2024-06-14 **2024-12-31**
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-155
Realisationsresultat vid försäljningar räntederivat	274
Nedskrivningar	0
Summa	**119**

Not 6 Finansiella intäkter

	2024-06-14 **2024-12-31**
Ränteintäkter koncernföretag	573
Ränteintäkter derivat	
Ränteintäkter, swappar	29
Valutakursdifferenser, finansiella poster	47
Övriga finansiella intäkter	1
Summa finansiella intäkter	**650**

Not 7 Finansiella kostnader

	2024-06-14 **2024-12-31**
Räntekostnader, koncernbolag	-268
Räntekostnader, lån	-469
Räntekostnader, obligationslån	-
Räntekostnader, swappar	
Valutakursdifferenser, finansiella poster	
Övriga finansiella kostnader	-21
Summa finansiella kostnader	**-758**

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024-06-14 **2024-12-31**
Avsättning periodiseringsfond	-8
Lämnat koncernbidrag	-0
Erhållet koncernbidrag	-
Summa	**-8**

Transaction 09222115557515051151 Signed JR, SS, MH, JS

Not 9 Skatt på årets resultat

	2024-06-14 2024-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-5
Justeringar av aktuell skatt avseende tidigare år	-
Uppskjuten skatt finansiella instrument	-32
Redovisad skatt	**-37**

Avstämning av effektiv skattesats	
Resultat före skatt	-237
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,(	49
Skatteeffekt av:	
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	32
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	-
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-
Justering av temporära skillnader	
Ej avdragsgillt räntenetto	-86
Temporära skillnader uppskjuten skatt	-32
Redovisad skattekostnad	**-37**
Effektiv skattesats i moderbolaget	15,74%

Uppskjuten skatt	2024-06-14 2024-12-31
Uppskjuten skatt derivat	-9
Redovisat värde	**-9**

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-
Förvärv	18 388
Försäljning dotterbolag	-
Lämnnade aktieägartillskott	-
Omklassificering	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 388**
Ingående nedskrivningar	-
Omklassificeringar	-
Årets nedskrivningar	-
Utgående redovisat värde	**18 388**

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar.

Direktägda dotterbolag

Bolag	Org. nummer	Säte	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2024-12-31
Nordiqus Holding 2 AB	559448-7034	Stockholm	100%	100%	25 000	18 388
Summa bokfört värde						**18 388**

Indirekt ägda dotterbolag

Bolag	Org. nummer	Land	Andel
Nordiqus Sverige Holding 2.3 AB	559420-0411	Sverige	100
Nordiqus Sverige Holding 2.2 AB	559420-0403	Sverige	100
Nordiqus Sverige Holding 2.1 AB	559420-0395	Sverige	100
Nordiqus fast 7.1.1 AB	559410-2609	Sverige	100
Nordiqus fast 7.3.1 AB	559410-2617	Sverige	100
Nordiqus fast 7.4.1 AB	559410-2625	Sverige	100
Nordiqus fast 7.5.1 AB	559410-2633	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 12.4 AB	559409-3493	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 12.3 AB	559409-3485	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 12.2 AB	559409-3477	Sverige	100
Nordiqus fast 12.1 AB	559409-3469	Sverige	100
Nordiqus Ludvika 3:21 AB	559410-2641	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 19 AB	559409-1521	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 20 AB	559409-1539	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 21 AB	559409-1547	Sverige	100
Nordiqus Kiruna AB	559090-0055	Sverige	100
Nordiqus OH Karesuando AB	559089-7905	Sverige	100
Nordiqus Ackjan 1 AB	559089-7913	Sverige	100
Nordiqus Jokkmokk 10:14 AB	559089-7921	Sverige	100
Nordiqus Laxnäs 1:18 AB	559089-7939	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 23 AB	559409-3048	Sverige	100
Nordiqus Havsbadshotellet 1 AB	559089-7962	Sverige	100
Nordiqus Bornhöft 1 AB	556466-5452	Sverige	100
Nordiqus P20 AB	556910-5496	Sverige	100
Nordiqus Idun 1 AB	559132-9692	Sverige	100
Nordiqus Eldsund 6:6 AB	556679-4839	Sverige	100
Nordiqus Getängen 33 AB	556951-5355	Sverige	100
Nordiqus Opalparken Bostads AB	559026-5863	Sverige	100
Nordiqus Uranus 2 AB	556726-7819	Sverige	100
Nordiqus Rosta Gård 2 AB	559146-4903	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 24 AB	559409-3105	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 25 AB	559409-3162	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 26 AB	559409-3220	Sverige	100
Nordiqus Orkestern 2 Fastighets AB	556571-2105	Sverige	100
Nordiqus Holdco 27 AB	559409-3402	Sverige	100
Nordiqus Almby 13:772 AB	556981-8817	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 28 AB	559408-5663	Sverige	100
Nordiqus Missionen 2 AB	556981-8767	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 15 AB	559408-0946	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 13 AB	559408-0920	Sverige	100

Transaction 09222115557515054154 Signed JR, SS, MH, JS

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

Nordiqus HoldCo 14 AB	559408-0938	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 18 AB	559408-0789	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 16 AB	559408-0763	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 17 AB	559408-0771	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 8 AB	559406-8081	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 9 AB	559406-8107	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 10 AB	559406-8115	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 11 AB	559406-8123	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 12 AB	559406-8131	Sverige	100
Nordiqus 2K HoldCo AB	559406-8149	Sverige	100
Nordiqus Sverige Holding 1 AB	559406-8164	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 1 AB	559406-8172	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 2 AB	559406-8180	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 3 AB	559406-8198	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 4 AB	559406-8206	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 5 AB	559406-8214	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 6 AB	559406-8222	Sverige	100
Nordiqus HoldCo 7 AB	559406-8230	Sverige	100
Nordiqus 1K HoldCo AB	559406-8289	Sverige	100
Nordiqus Sverige Holding 2 AB	559406-8321	Sverige	100
Nordiqus Sverige AB	559406-8156	Sverige	100
Nordiqus Viken AB	556856-4800	Sverige	100
Nordiqus Mjölkerskan 1 AB	559075-7844	Sverige	100
Nordiqus Nordstaden KB	969695-3414	Sverige	100
Nordiqus Gravvallen KB	916443-7841	Sverige	100
Nordiqus Förskolefastigheter i Stockhol	559217-9187	Sverige	100
Nordiqus Smedsbacken 35 AB	556642-0112	Sverige	100
Nordiqus Vaktchefen 2 AB	559317-1332	Sverige	100
Nordiqus Nattsmygen AB	559121-2104	Sverige	100
Nordiqus Sjöbottnen 1 AB	559331-6176	Sverige	100
Nordiqus Backen 8:17 AB	559323-8263	Sverige	100
Nordiqus Örnen 29 AB	559324-8775	Sverige	100
Nordiqus Björnhovda AB	559073-9735	Sverige	100
Nordiqus Gasv. Falun AB	559204-8549	Sverige	100
Nordiqus Diktaren AB	556943-7584	Sverige	100
Nordiqus Adrian Fast. 1 AB	559348-5070	Sverige	100
Nordiqus Kungsbacka Åsa AB	559344-0372	Sverige	100
Nordiqus Torget AB	559191-3891	Sverige	100
Nordiqus Holding 1 AB	559448-7026	Sverige	100
Nordiqus Linjalen AB	559337-6691	Sverige	100
Nordiqus Grottan 7 Holding AB	559384-7287	Sverige	100
Nordiqus Berga 6:489 AB	556818-4682	Sverige	100
Nordiqus Löddeköpinge 23:26 AB	556791-1036	Sverige	100
Nordiqus Vendelsö 3:1986 AB	556845-2287	Sverige	100
Nordiqus Åkersberga Företagshus AB	556544-1994	Sverige	100
Nordiqus Runö 7:163 AB	556508-3234	Sverige	100
Nordiqus Kuttervägen AB	556764-6996	Sverige	100
Nordiqus Höganäs Samhällsfastigheter	559094-9698	Sverige	100
Nordiqus Biotiten 1 AB	556885-1199	Sverige	100
Nordiqus Gunnebo 1:15 AB	556610-9103	Sverige	100
Nordiqus Rosenfinken 2 AB	556902-7898	Sverige	100
Nordiqus Märsta 1:242 AB	556761-3756	Sverige	100
Nordiqus Västhagen 1 AB	556959-1380	Sverige	100
Nordiqus Åkroken 1 AB	556959-1372	Sverige	100
Nordiqus Kristianstad 4:7 AB	556970-6087	Sverige	100
Nordiqus Guldfisken i Höganäs AB	556908-1275	Sverige	100
Nordiqus Sätra gård 1 AB	556286-6086	Sverige	100

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

Nordiqus Landsdomaren KB	916615-7579	Sverige	100
Nordiqus Tollered 4:2 AB	559105-7897	Sverige	100
Nordiqus Uddevalla Sinclair 12 AB	559105-7905	Sverige	100
Nordiqus Kråkhult 1:61 AB	559105-7970	Sverige	100
Nordiqus Samhäll Fågelvik AB	559000-3256	Sverige	100
Nordiqus Eldsboda 1:293 AB	556742-5664	Sverige	100
Nordiqus Gullbernahult 23 AB	556634-5384	Sverige	100
Nordiqus Huddinge AB	559116-2390	Sverige	100
Nordiqus Boden 56:43 AB	559061-3823	Sverige	100
Nordiqus Elitloppet 1 AB	556781-7191	Sverige	100
Nordiqus Bordet 1 AB	556878-0257	Sverige	100
Nordiqus Grottan 7 AB	556866-3792	Sverige	100
Nordiqus Söderbymalm Fastighets AB	556822-0742	Sverige	100
Nordiqus Celcius 1 AB	559084-4089	Sverige	100
Nordiqus Rosengården 3 AB	556945-4175	Sverige	100
Nordiqus Tollare 5:2 AB	559081-8083	Sverige	100
Nordiqus Del av Medicinaren 5 AB	559206-9206	Sverige	100
Nordiqus Barkdalskolan 2 AB	559028-1191	Sverige	100
Nordiqus Karlskrona 3:3 AB	556817-1416	Sverige	100
Nordiqus i Norrland Fastighets AB	556974-7776	Sverige	100
Nordiqus Umedalenfastigheter AB	556695-4870	Sverige	100
Nordiqus Roten 6 AB	556974-7958	Sverige	100
Nordiqus Guldheden 8:11 AB	556974-7883	Sverige	100
nordiqus Väst HoldCo AB	556987-3853	Sverige	100
Nordiqus Härryda Fastigheter KB	969616-1224	Sverige	100
Nordiqus Vänersborg Fastigheter KB	916848-9087	Sverige	100
Nordiqus Björsjö 42:1 AB	556928-0505	Sverige	100
Nordiqus Batteriet 6 AB	556936-1180	Sverige	100
Nordiqus Njord 32 AB	556989-0063	Sverige	100
Nordiqus Häftklammern 9 Fastighets AE	556818-1589	Sverige	100
Nordiqus Blyet 2 AB	556968-9390	Sverige	100
Nordiqus Noshörningen 15 AB	559012-0910	Sverige	100
Nordiqus Flä. 13 Fastighets AB	556781-0337	Sverige	100
Nordiqus Innerstaden 1:267 AB	559019-5532	Sverige	100
Nordiqus Förskolan 1 AB	559008-3621	Sverige	100
Nordiqus Skolfastighet 1 AB	559009-9320	Sverige	100
Nordiqus Gräskö 1 AB	556960-2039	Sverige	100
Nordiqus Tre Högar 3 AB	559008-3639	Sverige	100
Nordiqus Oväder 2 AB	556961-7342	Sverige	100
Nordiqus Jakobsberg 2:2838 AB	559016-0254	Sverige	100
Nordiqus Mosås 8:28 KB	969601-3805	Sverige	100
Nordiqus Skrea 23:53 AB	556842-6075	Sverige	100
Nordiqus Kärreberg 3:172 AB	556785-2487	Sverige	100
Nordiqus Handl. Fastighets AB	556869-3187	Sverige	100
Nordiqus Lejonet 9 AB	559080-3275	Sverige	100
Nordiqus Barnfröken 1 AB	559083-6192	Sverige	100
Nordiqus Segerstad 4 AB	559132-9809	Sverige	100
Nordiqus Hallo. 1 Fastighets AB	559146-5389	Sverige	100
Nordiqus Hultet 5 AB	559146-5371	Sverige	100
Nordiqus Vinb. 1 Fastighets AB	559146-5322	Sverige	100
Nordiqus Vinkeljärnet 78 AB	559146-5314	Sverige	100
Nordiqus Morteln 1 AB	559146-5348	Sverige	100
Nordiqus Rotstocken 2 AB	559146-5330	Sverige	100
Nordiqus Vinguden 1 AB	559146-5207	Sverige	100
Nordiqus Rotebro 3:45 AB	559146-5215	Sverige	100
Nordiqus Edsberg 10:60 AB	559146-5181	Sverige	100
Nordiqus Sjöbefälet AB	556743-5820	Sverige	100

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

Nordiqus Falun 8:9 AB	556594-9111	Sverige	100
Nordiqus Lunnaren 1 AB	556983-7957	Sverige	100
Nordiqus Eskilstuna KB	969633-4359	Sverige	100
Nordiqus Solrosen 17 AB	559058-4149	Sverige	100
Nordiqus Stora Källviken 1:169 AB	556834-3171	Sverige	100
Nordiqus Holding 2 AB	559448-7034	Sverige	100
Nordiqus Förvaltning AB	559449-4436	Sverige	100
Nordiqus Infrastructure AB	559486-8456	Sverige	100
Nordiqus Kungsbacka Idrottsfastigheter	559181-4313	Sverige	100
Nordiqus Kungsbacka Skolfastigheter Al	559181-4297	Sverige	100
Nordiqus ES Portefølje AS	927083906	Norge	100
Nordiqus LV Portefølje 2 AS	925335894	Norge	100
Nordiqus LV Portefølje AS	930453218	Norge	100
Nordiqus NL Portefølje AS	991907513	Norge	100
Nordiqus TB Portefølje 2 AS	928517640	Norge	100
Nordiqus Edvard Munchs vei 57 AS	914850843	Norge	100
Nordiqus TB Portefølje AS	929375661	Norge	100
Nordiqus UL Portefølje AS	930086924	Norge	100
Nordiqus Norway Education Holdco 1 A	930086789	Norge	100
Nordiqus Fredrikstad Stadion 2 AS	894881852	Norge	100
Nordiqus Hansagården Eiendom AS	911908786	Norge	100
Nordiqus Kalfarveien 76 Parkering AS	988237795	Norge	100
Nordiqus Denmark Holding ApS	43673432	Danmark	100
Nordiqus Malmparken 10 ApS	40502041	Danmark	100
Nordiqus Skolevej 6 ApS	40502742	Danmark	100
Nordiqus Stationsvej ApS	40502211	Danmark	100
Nordiqus 6. Julivej 67 ApS	41005505	Danmark	100
Nordiqus Sortemosevej 15 ApS	42040126	Danmark	100
Nordiqus Egå Mosevej 16 ApS	42305367	Danmark	100
Nordiqus Mylius Erichsens Vej 1 ApS	42318310	Danmark	100
Nordiqus Boulevarden 19G ApS	42461547	Danmark	100
Nordiqus Jens Otto Krags Plads 3 ApS	42490210	Danmark	100
Nordiqus Finland Oy	3352949-6	Finland	100
Nordiqus Helsingin Pajuniityntie 11	2100525-7	Finland	100
Nordiqus Lithoviuksenlaita 2	2981019-7	Finland	100
Nordiqus Nerolantie 3	2981014-6	Finland	100
Nordiqus Helsingin Läkkisepänkuja 5 Oy	1077570-7	Finland	100
Nordiqus Helsingin Läkkisepänkuja 8 Oy	2122282-5	Finland	100
Nordiqus Joensuun Aurinkokatu 47 Oy	3011487-7	Finland	100
Nordiqus Joensuun Tiaispolku 1 Oy	3011484-2	Finland	100
Nordiqus Joensuun Vehkakuja 4 Oy	3168540-1	Finland	100
Nordiqus Koivulehto 1 B Oy	2981013-8	Finland	100
Nordiqus Kotkan Jokipolku 1 B Oy	3011515-9	Finland	100
Nordiqus Kotkan Kaunismäenkatu 2 Oy	3011517-5	Finland	100
Nordiqus Kouvolan Toukomiehentie 3 C	2703237-9	Finland	100
Nordiqus Lahden Puotikatu 7 A Oy	3168548-7	Finland	100
Nordiqus Limingan Pitkäkoskentie 1 Oy	3011519-1	Finland	100
Nordiqus Loimaan Juvantie 3 Oy	2739881-3	Finland	100
Nordiqus Maaningan Maaningantie 49 (	2905533-9	Finland	100
Nordiqus Muhoksen Sammontie 4 Oy	3168550-8	Finland	100
Nordiqus Oulun Kehätie 1 Oy	3168555-9	Finland	100
Nordiqus Oulun Perhotie 2 Oy	3168556-7	Finland	100
Nordiqus Piikkiön Toivonlinnantie 29 O	2913180-5	Finland	100
Nordiqus Pyhtään Kohokuja 4 Oy	3011502-8	Finland	100
Nordiqus Riihimäen Koppelintie 40 Oy	3011521-2	Finland	100
Nordiqus Rovaniemen Miehentie 10 Oy	2627174-9	Finland	100
Nordiqus Satulatie 1 Oy	2981016-2	Finland	100

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

Nordiqus Sievin Annintie 4 Oy	2979067-5	Finland	100
Nordiqus Tampereen Sähkökortteli Oy	2445460-5	Finland	100
Nordiqus Tapiontuuli Oy	1090303-5	Finland	100
Nordiqus Huittisten Satukatu 3 Oy	2761451-2	Finland	100
Nordiqus Imatran Vuoksenniskantie 96	3143785-4	Finland	100
Nordiqus Joensuun Aurinkotuulentie 15	3168535-6	Finland	100
Nordiqus Kempeleen Suolatie 5 Oy	3011513-2	Finland	100
Nordiqus Kuopion Poukamankatu 4 Oy	3168543-6	Finland	100
Nordiqus Kuopion Rautaniementie 1 Oy	3168545-2	Finland	100
Nordiqus Oulun Vanharaitti 1 Oy	3168559-1	Finland	100
Nordiqus Paimion Kämmekkä 4 Oy	2588816-5	Finland	100
Nordiqus Raision Lautamiehenkatu 6 O	2913197-9	Finland	100
Nordiqus Rovaniemen Kimalaisentie 2 (	3011524-7	Finland	100
Nordiqus Rovaniemen Kivikaudentie 8-:	3168567-1	Finland	100
Nordiqus Rovaniemen Talvitie 34 Oy	2527858-6	Finland	100
Nordiqus Siilinjärven Risulantie 1 Oy	3168571-9	Finland	100
Nordiqus Siilinjärven Pyöreälahdentie 1	2990487-1	Finland	100
Nordiqus Uuraisten Uuraistentie 112 O	3011532-7	Finland	100
Nordiqus Vaasan Kiillekuja 0 Oy	2693754-7	Finland	100

Not 12 Fordringar hos koncernbolag

Långfristigt

	2024-12-31
Ingående bokfört värde	-
Tillkommande fordringar på dotterbolag	16 696
Avgående fordringar	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 696**
Utgående redovisat värde	**16 696**

Kortfristigt

	2024-12-31
Ingående bokfört värde	-
Tillkommande fordringar på dotterbolag	-
Avgående fordringar	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**
Utgående redovisat värde	**0**

Not 13 Likvida medel

	2024-12-31
Banktillgodohavanden	295
Likvida medel i kassaflödesanalysen	**295**

Not 14 Obeskattade reserver

	2024-12-31
Periodiseringsfonder	8
Summa	**8**

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

Not 15 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

		Kassaflödespåverkanc	Ej kassaflödespåverkande transaktioner			
	2024-06-14	transaktioner	Aktieägar-tillskott	Övertagen skuld från dotterbolag	Värde-förändringar	2024-12-31
Bolagets bildande			1			1
Derivat				165	-119	46
Erhållna aktieägartillskott			18 388			18 388
Skulder till kreditinstitut			886	15962		16 848
Skulder till ägarbolag						-
Summa						**35 283**

Not 16 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

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

Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2024-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde
Finansiella tillgångar		
Hyresfordringar		-
Övriga kortfristiga fordringar		7
Kassa och bank		295
Långfristiga fordringar		-
Summa	**0**	**302**
Finansiella skulder		
Långfristiga skulder till ägare		-
Långfristiga skulder till kreditinsitut		16 848
Derivat	46	
Leverantörsskulder		-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		217
Summa	**46**	**17 065**

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31
Andelar i koncernföretag	18 388
Summa	**18 388**

Not 18 Hållbarhetsrapport

Bolaget uppfyller ej kraven för att avseende räkenskapsåret 2024 lämna en hållbarhetsrapport då det ej uppfyllt villkoren två år i rad.

Not 19 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen

Not 20 Förslag till vinstdisposition

	2024-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (Tkr):	
Överkursfond	0
Balanserat resultat	18 388 001
Årets resultat	-273 952
	18 114 049
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
Till aktieägare utdelas (24 511 kronor per stamaktie A	612 778
i ny räkning överföres	17 501 271
	18 114 049

I bolaget finns 25 000 aktier, varav för närvarande 25 000 (A)

Transaction 09222115557515054154 Signed JR, SS, MH, JS

Nordiqus Infrastructure AB
559486-8456

Styrelsen försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningsed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 24 april 2025

Mathew Henry
Styrelseordförande

Jenny Rehn
Styrelseledamot

Samuel Spetz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2025

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad Revisor