
BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

januari - december 2015

PERIODEN OKTOBER - DECEMBER 2015

- Nettoomsättningen uppgick till 18,9 Mkr (27,9), en minskning med 32,0 procent
- Rörelseresultatet uppgick till 21,3 Mkr (17,7), en ökning med 20,6 procent
- Räntenettot uppgick till -20,1 Mkr (-8,7)
- Resultat efter skatt uppgick till -0,6 Mkr (5,5)

PERIODEN JANUARI - DECEMBER 2015

- Nettoomsättningen uppgick till 96,8 Mkr (103,4), en minskning med 6,4 procent
- Rörelseresultatet uppgick till 72,8 Mkr (51,6), en ökning med 40,9 procent
- Räntenettot uppgick till -57,6 Mkr (-16,6), f g år erhöles ett räntebidrag om 31,6 Mkr
- Resultat efter skatt uppgick till 8,7 Mkr (27,8)

(Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusen kr (tkr). Belopp inom parentes avser samma period föregående år.)

Nordlys AB (publ) äger och förvaltar fastigheter i Sverige och Finland genom två helägda dotterbolag, Galliaden Holding AB samt Ausade Holding Oy. I Nordlyskoncernen ingår 12 fastigheter, varav 11 i Sverige och en i Finland. Fastighetsbeståndet i Finland förvärvades 2006 medan det Svenska förvärvades 2007. I Finland ligger tyngdpunkten i fastighetsbeståndet mot hotell medan det i Sverige främst rör sig om kontorslokaler. Nordlyskoncernens fastighetsbestånd hade per den 31 december 2015 ett marknadsvärde om 1 034,1 Mkr.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Nordlys AB (publ) äger och förvaltar fastigheter i Finland och Sverige genom helägda dotterbolag.

Fastighetsbeståndet är etablerat i Finland och Sverige med tyngdpunkten mot hotell i Finland samt kontorslokaler i Sverige. Fastigheterna är belägna på attraktiva orter i respektive land. I Finland ligger fastigheten i Åbo i södra Finland och den hyrs i huvudsak ut till hotellgruppen Holiday Club Resorts Oy, medan en mindre del hyrs ut till SuperPark Oy. Det svenska fastighetsbeståndet är koncentrerat till Karlskrona i sydöstra delen av Sverige med hyresgäster inom framför allt offentlig sektor.

Per den 31 december 2015 ägde Nordlys-koncernen 12 fastigheter (12), till ett redovisat värde av 1 034,1 (1 037,2) mkr. Den totala ytan uppgick den 31 december 2015 till 81 460 (81 460) kvm.

Inom det finska fastighetsbeståndet ingicks 2015 ett 20-årigt hyresavtal med en ny hyresgäst till hotellet.

Inom det svenska fastighetsbeståndet har det under perioden januari - december 2015 flyttat in flera nya hyresgäster och i samband härmed har kundanpassningar och strukturella lokalförändringar skett i flera av fastigheterna.

PERIODEN OKTOBER - DECEMBER 2015

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under fjärde kvartalet 2015 till 18,9 (27,9) mkr, en minskning med 8,9 mkr. Av hyresintäkterna avsåg 18,6 mkr koncernens fastigheter i Sverige och 0,3 mkr koncernens fastigheter i Finland. Minskningen i hyresintäkter förklaras av att Holiday Club som hyr i Finland fick en hyresfri period de första fyra månader, d v s fr o m den 1 oktober 2015.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat under fjärde kvartalet 2015 uppgick till 8,2 (21,1) mkr, en minskning med 12,9 mkr. Minskningen i bruttoresultatet förklaras av en minskning av hyresintäkterna om 8,9 mkr enligt ovan och en ökning av driftskostnaderna om 3,9 mkr.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultatet under fjärde kvartalet 2015 uppgick till 21,3 (17,7) mkr, en förbättring med 3,6 mkr. Minskningen i hyresintäkter och ökningen i driftskostnader enligt ovan upphävs av en minskning i administrationskostnaderna om 1,0 mkr, en ökning i förändring av verkligt värde på förvaltningsfastigheter om 6,5 mkr och en reavinst om 11,0 mkr vid avyttring av byggrätter i Finland.

Resultat efter finansiella poster

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick fjärde kvartalet 2015 till 1,3 (9,0) mkr, en minskning med 7,7 mkr. Rörelseresultatet förbättrades enligt ovan med 3,6 mkr, men räntenettot försämrades med 11,4 mkr, vilket huvudsakligen förklaras av en ökning i räntekostnader.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av förvaltning och finansiering av dotterföretag. Moderbolagets resultat efter finansiella poster under fjärde kvartalet 2015 uppgick till -3,6 (12,4) mkr.

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet 2015

Inga väsentliga händelser har skett under fjärde kvartalet 2015.

PERIODEN JANUARI - DECEMBER 2015

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under 2015 till 96,8 (103,4) mkr, en minskning med 6,7 mkr. Av hyresintäkterna avsåg 71,1 (69,4) mkr koncernens fastigheter i Sverige och 25,7 (34,0) mkr koncernens fastigheter i Finland. Minskningen i hyresintäkter förklaras av att Holiday Club som hyr i Finland fick en hyresfri period de fyra första månaderna, d v s fr o m den 1 oktober 2015.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat under 2015 uppgick till 65,8 (76,8) mkr, en minskning med 11,0 mkr. Minskningen i bruttoresultatet förklaras av en minskning av hyresintäkterna om 6,7 mkr enligt ovan och en ökning av driftskostnaderna om 4,4 mkr.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultatet under 2015 uppgick till 72,8 (51,6) mkr, en förbättring med 21,1 mkr. Minskningen i hyresintäkter och ökningen i driftskostnader enligt ovan upphävs av en minskning i administrationskostnaderna om 15,3 mkr, en ökning i förändring av verkligt värde på förvaltningsfastigheter om 5,9 mkr och en reavinst om 11,0 mkr vid avyttring av byggrätter i Finland.

Resultat efter finansiella poster

Koncernens resultat efter finansiella poster under 2015 uppgick till 15,2 (35,0) mkr, en minskning med 19,8 mkr. Rörelseresultatet förbättrades enligt ovan med 21,1 mkr, men räntenettot försämrades med 41,0 mkr, vilket huvudsakligen förklaras av att koncernen föregående år erhöll ett räntebidrag om 31,6 mkr, men även en ökning i räntekostnader om 6,8 mkr.

Kommentarer till kassaflödet

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under 2015 till 4,9 (21,2) mkr. Föregående år erhölls ett räntebidrag om 31,6 mkr som då ingick i kassaflödet. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 7,1 (-16,2) mkr. Det positiva kassaflödet från investeringsverksamheten förklaras av försäljning av byggrätter i Finland. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -7,5 (-4,5) mkr, vilket förklaras av amortering av obligationslånet om -7,5 mkr. Föregående år uppgick nettot av nyupptagna lån och amortering av tidigare lån till -19,5 mkr, sen erhölls en nyemission om 15,0 mkr.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av förvaltning och finansiering av dotterföretag. Moderbolagets resultat efter finansiella poster under 2015 uppgick till -8,0 (1,3) mkr.

Väsentliga händelser under 2015

Oblighationslånet i Nordlys AB (publ) noterades under kvartal 3 2015 på NASDAQ Stockholm.

Inom det finska fastighetsbeståndet har man under året ingått ett 20-årigt hyresavtal med en ny hyresgäst till hotellet. Dettutom har man sålt byggrätter till finska studentföreningen.

FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 31 DECEMBER 2015

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna uppgick per den 31 december 2015 till 1 034,1 (1 037,2) mkr, där redovisat värde är samma som verkligt värde. Förvaltningsfastigheterna värderades per den 31 december 2015 till 1 034,1 mkr. Förändringen i verkligt värde uppgår till 6,5 (0,6) mkr. Se Bilaga till bokslutskommuniké, Värdering till verkligt värde, för information kring poster värderade till verkligt värde.

Finansiering

Under sommaren 2014 ingick Nordlys AB (publ) ett finansieringsavtal, ett obligationslån, med en löptid om 4 år. Obligationslånet i Nordlys AB (publ) noterades under kvartal 3 2015 på NASDAQ Stockholm.

Koncernen har löpande informationsåtaganden gentemot Intertrust Sweden AB. Detta informationsåtagande gäller framför allt efterlevande av de villkor som stipulerats i Terms and Conditions.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

		okt - dec	okt - dec	jan - dec	jan - dec
		2015	2014	2015	2014
Nettoomsättning	tkr	18 941	27 863	96 758	103 412
<i>Varav nettoomsättning vid uthyrning av:</i>					
Bostäder	tkr	234	234	935	936
Lokaler	tkr	18 707	27 629	95 823	102 476
Bruttoresultat	tkr	8 194	21 060	65 756	76 775
Uthyrningsbar yta, totalt	**	81	79	81	79
Uthyrningsbar yta, bostäder	**	1	1	1	1
Uthyrningsbar yta, lokaler	**	80	78	80	78
Direktavkastning	%	3,2	8,1	6,4	7,4
Bokfört värde fastigheter	tkr	1 034 111	1 037 246	1 034 111	1 037 246
Bokfört värde per kvm	kr	12 767	13 130	12 767	13 130
Soliditet	%	10,2	9,9	10,2	9,9
Avkastning på eget kapital	%	4,5	33,0	13,5	32,2
Räntetäckningsgrad		1,1	1,6	1,3	1,7
Överskottsgrad		0,4	0,8	0,7	0,7

** 1 000 kvm

DEFINITIONER

Direktavkastning

Bruttoresultat i förhållande till bokfört värde av fastigheter

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till justerat eget kapital

Räntetäckningsgrad

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

Överskottsgrad

Driftsnetto i förhållande till hyresintäkter

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT RESULTATRÄKNING

Tkr	Koncernen			
	2015-10-01 2015-12-31	2014-10-01 2014-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	18 941	27 863	96 758	103 412
Driftskostnader	-10 747	-6 803	-31 002	-26 637
Bruttoresultat	8 194	21 060	65 756	76 775
Administrationskostnader	-4 326	-3 374	-10 439	-25 718
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter	6 493	—	6 493	584
Övriga rörelseintäkter	10 965	—	10 965	15
Övriga rörelsekostnader	—	—	—	-13
Rörelseresultat	21 326	17 686	72 775	51 643
<i>Resultat från finansiella poster</i>				
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	1 000	—	1 000	4 453
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 453	24	31 955
Räntekostnader och liknande resultatposter	-21 076	-14 159	-58 600	-53 020
Resultat före skatt	1 257	8 980	15 199	35 031
Skattekostnad	-1 850	-3 434	-6 475	-7 269
Årets resultat	-593	5 546	8 724	27 762
Hänförligt till: Moderföretagets aktieägare	-593	5 546	8 724	27 762
Resultat per aktie (kr/aktie) *	2015-10-01 2015-12-31	2014-10-01 2014-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Vinst/förlust per aktie	-14,83	138,65	218,10	694,05
Totalt	-14,83	138,65	218,10	694,05
Vinst/förlust per aktie - efter utspädning	-14,83	138,65	218,10	694,05
Totalt	-14,83	138,65	218,10	694,05

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Tkr	Koncernen			
	2015-10-01 2015-12-31	2014-10-01 2014-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Årets resultat	-593	5 546	8 724	27 762
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen				
Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter	-3 238	0	-4 562	11 045
Övrigt totalresultat efter skatt	-3 238	0	-4 562	11 045
Årets totalresultat	-3 831	5 546	4 162	38 807
Årets totalresultat hänförligt till	-3 831	5 546	4 162	38 807
Moderföretagets aktieägare	-3 831	5 546	4 162	38 807

* För beräkning av resultat per aktie se Bilaga till bokslutskommunikén. Resultat per aktie, Nordlys har inte haft någon utspädningseffekt under 2015 eller vad gäller jämförelseperioderna.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2014-01-01
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 034 111	1 037 246	1 016 406
Inventarier, verktyg och installationer	1 678	2 029	2 179
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	387	2 707	–
Summa materiella anläggningstillgångar	1 036 176	1 041 982	1 018 585
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i bostadsrättsförening	6 000	5 000	6 000
Andra långfristiga fordringar	11 568	11 000	–
Summa finansiella anläggningstillgångar	17 568	16 000	6 000
Summa anläggningstillgångar	1 053 744	1 057 982	1 024 585
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar	11 535	7 768	12 400
Summa kortfristiga fordringar	11 535	7 768	12 400
Likvida medel	36 054	31 884	31 468
Summa omsättningstillgångar	47 589	39 652	43 868
SUMMA TILLGÅNGAR	1 101 333	1 097 634	1 068 453
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	112 859	108 693	54 886
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	36 639	30 164	27 866
Summa avsättningar	36 639	30 164	27 866
Långfristiga skulder			
Obligationslån	735 075	742 500	–
Skulder till kreditinstitut	–	–	762 039
Övriga långfristiga skulder	192 137	189 078	185 414
Summa långfristiga skulder	927 212	931 578	947 453
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	7 425	7 500	–
Skulder till kreditinstitut	–	–	19 524
Övriga kortfristiga skulder	17 198	19 699	18 724
Summa kortfristiga skulder	24 623	27 199	38 248
Totala skulder	951 835	958 777	985 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 101 333	1 097 634	1 068 453

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital *
Ingående balans					
2014-01-01	4 000	0	136 607	-67 405	73 202
Effekt vid övergång till IFRS		68 800	-111 869	24 753	-18 316
Justerad ingående balans					
2014-01-01	4 000	68 800	24 738	-42 652	54 886
Årets resultat				27 762	27 762
Övrigt totalresultat			11 045		11 045
Årets totalresultat			11 045	27 762	38 807
Nyemission	10 556		4 444		15 000
Transaktioner med ägarna	10 556	-	4 444	-	15 000
Utgående balans					
2014-12-31	14 556	68 800	40 227	-14 890	108 693
Årets resultat				8 724	8 724
Övrigt totalresultat			-4 558		-4 558
Årets totalresultat			-4 558	8 724	4 166
Utgående balans					
2015-12-31	14 556	68 800	35 669	-6 166	112 859

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

Reserverna består till övervägande del av överkursfond.

Nordlys AB (publ)

Org. nr 556712-8938

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Koncernen	
	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	72 775	51 643
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-6 048	-3 904
Erhållen ränta	1 024	31 955
Betald ränta	-58 600	-53 020
Betald inkomstskatt	-2 161	-2 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	6 990	23 917
<i>Förändringar av rörelsekapitalet:</i>		
Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)	-4 878	4 632
Rörelseskulder (ökning + / minskning -)	2 760	-7 385
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	4 872	21 164
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 381	-6 209
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	12 170	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-679	-10 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	7 110	-16 209
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	15 000
Upptagna lån	-	742 500
Amortering av lån	-7 500	-762 039
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 500	-4 539
Periodens kassaflöde	4 482	416
Likvida medel vid periodens början	31 884	31 468
Valutakursdifferens i likvida medel	-312	-
Likvida medel vid periodens slut	36 054	31 884

Segmentrapport

Koncernledningen identifierar för närvarande koncernens två affärsområden, Sverige och Finland, som sina rörelsesegment. Dessa rörelsesegment övervakas av koncernens verkställande beslutsfattare och strategiska beslut fattas med grund i rörelseresultat för segmenten.

Verksamheten består av uthyrning av koncernens fastigheter som är koncentrerade till Karlkrona i Sverige och Åbo i Finland. I Sverige utgörs nettoomsättningen främst av hyresintäkter avseende kontor och i Finland utgörs nettoomsättningen främst av hyresintäkter avseende hotell.

Rapportering för segment kan delas upp enligt följande för innevarande rapportperioder:

januari - december 2015				
	Sverige	Finland	Koncern-gemensam ma poster	Summa
Nettoomsättning från externa kunder	71 075	25 683	—	96 758
Driftskostnader	-25 056	-1 889	-4 057	-31 002
Segmentets bruttoresultat	46 019	23 794	-4 057	66 756
Administrationskostnader	-3 601	-5 877	-961	-10 439
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter	21 016	-14 523	—	6 493
Övriga rörelseintäkter	—	10 965	—	10 965
Segmentets rörelseresultat	63 434	14 359	-5 018	72 775
<i>Resultat från finansiella poster</i>				
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	—	—	1 000	1 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	—	—	24	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	—	—	-58 600	-58 600
Resultat efter finansiella poster	63 434	14 359	-62 594	15 199
Skatt på årets resultat	—	—	-6 475	-6 475
Årets resultat	63 434	14 359	-69 069	8 724
Förvaltningsfastigheter	681 500	352 611	—	1 034 111
Övriga tillgångar	29 784	10 505	26 933	67 222
Segmentstillgångar	711 284	363 116	26 933	1 101 333

januari - december 2014				
	Sverige	Finland	Koncern-gemensam ma poster	Summa
Nettoomsättning från externa kunder	69 419	33 993	—	103 412
Driftskostnader	-23 519	-3 118	—	-26 637
Segmentets bruttoresultat	45 900	30 875	0	76 775
Administrationskostnader	-18 754	-5 756	-1 208	-25 718
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter	6 444	-5 860	—	584
Övriga rörelseintäkter	—	—	15	15
Övriga rörelsekostnader	-13	—	—	-13
Segmentets rörelseresultat	33 577	19 259	-1 193	51 643
<i>Resultat från finansiella poster</i>				
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	—	—	4 453	4 453
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	—	—	31 955	31 955
Räntekostnader och liknande resultatposter	—	—	-53 020	-53 020
Resultat efter finansiella poster	33 577	19 259	-17 805	35 031
Skatt på årets resultat	—	—	-7 269	-7 269
Årets resultat	33 577	19 259	-25 074	27 762
Förvaltningsfastigheter	647 500	389 746	—	1 037 246
Övriga tillgångar	24 711	13 156	22 521	60 388
Segmentstillgångar	672 211	402 902	22 521	1 097 634

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT RESULTATRÄKNING

Tkr	Moderbolaget			
	2015-10-01 2015-12-31	2014-10-01 2014-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	1 329	8 200	1 329	9 382
Driftskostnader	-1 001	-3 042	-4 042	-3 042
Bruttoresultat	328	5 158	-2 713	6 340
Administrationskostnader	-931	1 994	-2 305	-7 548
Övriga rörelseintäkter	-	15	-	15
Rörelseresultat	-603	7 167	-5 018	-1 193
<i>Resultat från finansiella poster</i>				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 422	25 270	46 925	25 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	-16 396	-20 026	-49 909	-22 802
Resultat före skatt	-3 577	12 411	-8 002	1 275
Skattekostnad	1 760	-284	1 760	-284
Årets resultat	-1 817	12 127	-6 242	991
Hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-1 817	12 127	-6 242	991
Resultat per aktie (kr/aktie)*				
Vinst/förlust per aktie	-45,43	303,18	-156,05	24,78
Totalt	-45,43	303,18	-156,05	24,78
Vinst/förlust per aktie - efter utspädning	-45,43	303,18	-156,05	24,78
Totalt	-45,43	303,18	-156,05	24,78

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Tkr	Moderbolaget			
	2015-10-01 2015-12-31	2014-10-01 2014-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Årets resultat	-1 817	12 127	-6 242	991
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen				
Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter	-	-	-	-
Övrigt totalresultat efter skatt	-1 817	12 127	-6 242	991
Årets totalresultat	-1 817	12 127	-6 242	991
Årets totalresultat hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	-1 817	12 127	-6 242	991
	-1 817	12 127	-6 242	991

* För beräkning av resultat per aktie se Bilaga till bokslutskommunikén, Resultat per aktie. Nordlys har inte haft någon utspädningseffekt under 2015 eller vad gäller jämförelseperioderna.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	58 442	58 442
Andra finansiella anläggningstillgångar	951 162	981 023
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 009 604	1 039 465
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kortfristiga fordringar	34 978	23 680
Summa kortfristiga fordringar	34 978	23 680
Likvida medel	15 933	7 469
Summa omsättningstillgångar	50 911	31 149
SUMMA TILLGÅNGAR	1 060 515	1 070 614
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	30 589	36 831
Långfristiga skulder		
Obligationslån	735 075	742 500
Övriga långfristiga skulder	192 137	189 078
Summa långfristiga skulder	927 212	931 578
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	7 425	7 500
Övriga kortfristiga skulder	95 289	94 705
Summa kortfristiga skulder	102 714	102 205
Totala skulder	1 029 926	1 033 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 060 515	1 070 614

Nordlys AB (publ)
Org. nr 556712-8938

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Moderbolaget	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital *
Ingående balans					
2014-01-01	4 000	142 818	-58 403	-67 575	20 840
Omföring av föregående års resultat			-67 575	67 575	—
Nyemission	10 556	4 444			15 000
Årets resultat				991	991
Utgående balans					
2014-12-31	14 556	147 262	-125 978	991	36 831
Ingående balans					
2015-01-01	14 556	147 262	-125 978	991	36 831
Omföring av föregående års resultat			991	-991	—
Årets resultat				-6 242	-6 242
Utgående balans					
2015-12-31	14 556	147 262	-124 987	-6 242	30 589

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Moderbolaget	
	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 018	-1 193
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	4 000	—
Erhållen ränta	46 925	24 551
Betald ränta	-49 909	-22 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-4 002	556
<i>Förändringar av rörelsekapitalet:</i>		
Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)	16 323	-19 531
Rörelseskulder (ökning + / minskning -)	3 643	82 499
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	15 964	63 524
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	—	-835 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-835 000
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	—	15 000
Upptagna lån	—	750 000
Amortering av lån	-7 500	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 500	765 000
Periodens kassaflöde	8 464	-6 476
Likvida medel vid periodens början	7 469	13 945
Likvida medel vid periodens slut	15 933	7 469

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Medarbetare

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

Ägarförhållanden

Moderbolagets större aktieägare utgörs av:

Nordlys Herning ApS	41,39%
Kongeegeen A/S	11,08%
AP Pension Livsforsikringsaktieselskab	10,00%

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets innefattar samtliga styrelseledamöter och ledningen med sina respektive närståendekretsar. Moderföretaget har direkt inflytande över företagen i koncernen. Transaktioner och mellanhavanden med dotterföretagen utgörs av räntor på fordringar och skulder samt vidarefakturerade kostnader. Dessutom har Nordlys ett efterställt lån till sina aktieägare, på vilket ränta har kapitaliserats med 3 058 tkr perioden januari - december 2015.

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

Årsstämma 2016

Nordlys AB håller sin årsstämma den 14 april 2016.

Utdelning

Ingen utdelning avseende 2015 är föreslagen.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Under Q2 2016 amorterade Nordlys 12,1 mkr på utestående obligationslån, under Q3 2016 amorterades ytterligare 7,3 mkr. I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter periodens utgång.

Framtida utveckling

Det är Nordlys AB (publ) uppfattning att marknaderna kommer att utvecklas positivt, särskilt i Sverige. Detta mot bakgrund av att den nordiska ekonomin står stark. Ägarna kommer fortsätta arbeta nära den dagliga driften och styrelsen kommer fortsätta delta aktivt i utvecklingen av fastigheterna.

Redovisningsprinciper

Nordlys har under 2015 gått över från att redovisa enligt K3-regelverket till att redovisa enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) så som de antagits av EU. Jämförelsetalen har räknats om i enlighet med IFRS. Ingångsbalansen per 2014-01-01 är omräknad enligt IFRS.

Koncernens finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner och International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de har antagits av EU. Denna bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

För ytterligare information kring Nordlys redovisningsprinciper se bilaga till bokslutskommuniké 2015, Redovisningsprinciper.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas gör koncernledningen ett antal bedömningar, beräkningar och antaganden om redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader, se Bilaga till bokslutskommuniké 2015, Betydande bedömningar.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens resultat och ställning kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer, som beskrivs i Bilaga till bokslutskommuniké 2015, Risk avseende finansiella instrument.

Poster värderade till verkligt värde

Ingen förändring av kategorisering av finansiella instrument har skett under perioden.

Förvaltningsfastigheter och andelar i bostadsrättsföreningar värderas till verkligt värde. Samtliga fastigheter och bostadsrättsföreningar värderas av externt värderingsinstitut minst en gång per år. Värdering av förvaltningsfastigheter och bostadsrättsföreningar sker i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Det redovisade värdet avseende finansiella instrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde per bokslutsdatum.

Styrelsen lät genomföra en extern värdering av fastighetsbeståndet i samband med årsbokslutet 2015, vilket medförde en omvärderingseffekt om 6 493 (840) tkr.

Vid värderingen har man vid värderingstillfället bl a tagit hänsyn till aktuell hyresnivå, vakansgrad, aktuella kontraktslängder, uppsägningar, nya kontrakt och driftskostnader. Se Bilaga till bokslutskommuniké 2015, Värdering till verkligt värde, för mer ingående beskrivning av antaganden som denna värdering baseras på.

Miljöinformation

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

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

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

Kalender

Årsredovisning 2015	18 mars 2016
Årsstämma 2016	14 april 2016
Kvartalsredogörelse jan-mar 2016	27 maj 2016
Kvartalsredogörelse apr-jun 2016	29 augusti 2016
Kvartalsredogörelse jul-sep 2016	23 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	20 februari 2017

Ekonomisk information

På Nordlys hemsida, www.nordlysab.se, finns samlad information avseende ekonomisk rapportering.

Granskning

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och säkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Stockholm den 2 december 2018

Styrelsen i Nordlys AB (publ)


Jens Helmburger
Styrelseordförande


Michael Eide
Styrelseledamot


Ib Henrik Rönje
Styrelseledamot


Thue Stagsted
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Nordlys AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom Thue Stagsteds försorg, för offentliggörande den 2 december 2018 kl. 07.30.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Thue Stagsted

E-post: ts@stagstedproperties.com

Mobil: +46 31 50 7372

Bilaga till bokslutskommuniké 2015

Redovisnings- och värderingsprinciper

Verksamhetens karaktär

Nordlys ABs och dess dotterföretags (Koncernens) huvudsakliga verksamhet innefattar förvaltning av fastigheter i Sverige och Finland.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under Moderföretaget nedan.

Allmän information och överensstämmelse med IFRSs

Nordlys AB, Koncernens moderföretag, är ett publikt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Sverige. Nordlys AB (publ) ingick 2014 ett finansieringsavtal, ett obligationslån, med en löptid på 4 år. Obligationslånet noterades på Nasdaq OMX i Stockholm under kvartal 3 2015.

Nordlys har under 2015 gått över från att redovisa enligt K3-regelverket till att redovisa enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) så som de antagits av EU. Jämförelsetalen har räknats om i enlighet med IFRS. Årsredovisning för 2015 är första rapporten upprättad enligt IFRS. Ingångsbalansen per 2014-01-01 är omräknad enligt IFRS.

Koncernens finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner och International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de har antagits av EU.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffvärdemetoden förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter samt finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Byte av redovisningsprinciper

Nya och uppdaterade standards som är tillämpliga för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2015 och senare

Inga nya eller uppdaterade standards med undantag för IFRIC 21 är tillämpliga för koncernen för räkenskapsåret som påbörjades den 1 januari 2015.

IFRIC 21 anger att statliga avgifter skall skuldföras i sin helhet när förpliktelsen uppstår och gäller från och med den 1 januari 2015. Fastighetsskatten är en statlig avgift och uppstår för den som äger en fastighet den 1 januari respektive år. Den nya tolkningen har en mindre påverkan på rapporten över finansiell ställning i kvartalsrapporteringarna, men påverkar inte ställningen vid helårsrapporteringen. Tolkningen har ingen påverkan på resultaträkningen.

Standarder, ändringar och tolkningar rörande befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och inte tillämpas i förtid av Koncernen

Per dagen för godkännandet av dessa finansiella rapporter har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder publicerats av IASB. Dessa har ännu inte trätt i kraft och har inte tillämpats i förtid av Koncernen.

Styrelsen och verkställande direktören förutser att alla relevanta uttalanden kommer att införas i Koncernens redovisningsprinciper under den första redovisningsperiod som börjar efter det datum uttalandet träder i kraft. Information om nya standarder, ändringar och tolkningar som väntas vara relevanta för Koncernens finansiella rapporter ges nedan. Vissa andra nya standarder och tolkningar har utfärdats men förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på Koncernens finansiella rapporter.

IFRS 9 Finansiella instrument (2014)

IASB släppte under 2014 IFRS 9 Finansiella instrument som innebär slutförandet av IASB:s projekt för att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: redovisning och värdering. Den nya standarden innebär omfattande förändringar i IAS 39:s vägledning för klassificering och värdering av finansiella tillgångar samt inför en ny "förväntad kreditförlust" modell för nedskrivning av finansiella tillgångar. IFRS 9 ger också nya riktlinjer för tillämpningen av säkringsredovisning.

IFRS 9 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den januari 2018 eller senare.

IFRS 15 'Revenue from Contracts with Customers'

IFRS 15 inför nya krav för intäktsredovisningen och ersätter IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och flera intäktsrelaterade tolkningar. Den nya standarden inför en kontrollbaserad redovisningsmodell för intäkterna och ger ytterligare vägledning inom många områden som inte behandlas i detalj i gällande IFRS-regler, bland annat hur man redovisar överenskomelser med flera prestationsåtaganden, rörlig prissättning, kundens returrätt, återköpsrätt mot leverantör och andra vanliga komplexiteter.

IFRS 15 ska tillämpas för rapporteringsperioder som börjar den 1 januari 2018 eller senare. Ledningen har börjat utvärdera effekterna av IFRS 15 men har ännu inte möjlighet att ge kvantifierad information.

Ändringar av IFRS 11 Samarbetsarrangemang (IFRS 11 Amendments)

Dessa ändringar ger vägledning vid redovisning av förvärv av andelar i gemensam verksamhet som utgör en rörelse. Ändringarna kräver att alla sådana transaktioner ska redovisas enligt principerna för rörelseförvärv i IFRS 3 Rörelseförvärv och andra standarder förutom när dessa principer strider mot IFRS 11. Förvärv av andelar i joint ventures påverkas inte av den nya vägledningen.

Koncernens enda investering hittills i ett samarbetsarrangemang karakteriseras som ett joint venture där koncernen snarare har rätt till en andel av arrangemangets nettotillgångar än till direkta rättigheter till de underliggande tillgångarna och till förpliktelserna för de underliggande skulderna. Följaktligen så skulle dessa ändringar, om de skulle tillämpas i dag, inte ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Ändringarna ska tillämpas för rapportperioder som börjar den 1 januari 2016 eller senare.

Översikt över redovisningsprinciper

Övergripande överväganden

De viktigaste redovisningsprinciperna som har använts vid upprättandet av koncernredovisningen sammanfattas nedan.

Grund för konsolidering

I koncernredovisningen konsolideras Moderbolagets och dotterföretagens verksamheter fram till och med den 31 december 2015. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december.

Alla koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras vid konsolidering, inklusive realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag. I de fall realiserade förluster på koncerninterna försäljningar av tillgångar återförs vid konsolidering, prövas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv. Belopp som redovisas i de finansiella rapporterna för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.

Rörelseförvärv

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv. Den ersättning som överförs av Koncernen för att erhålla bestämmande inflytande över ett dotterföretag beräknas som summan av verkliga värden på förvärvsdagen på de överlåtna tillgångarna, de övertagna skulderna och de egetkapitalandelar som emitterats av Koncernen, vilket innefattar det verkliga värdet för en tillgång eller skuld som uppkommit vid en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas vanligen till det verkliga värdet per förvärvstidpunkten. Vid förvärv av fastigheter redovisas förvärven som tillgångsförvärv.

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och presentationsvaluta

Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är moderföretagets funktionella valuta.

Transaktioner och balansposter i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan för respektive koncernföretag, utifrån de rådande valutakurserna på transaktionsdagen (avistakurs). Vinster och förluster i utländsk valuta till följd av reglering av sådana transaktioner och till följd av omvärdering av monetära poster till balansdagskursen redovisas i resultatet.

Ikke-monetära poster omräknas inte på balansdagen utan värderas till historiskt anskaffningsvärde (omräknat till transaktionsdagens kurs), förutom ikke-monetära poster värderade till verkligt värde som omräknas till valutakursen per den dagen då det verkliga värdet fastställdes.

Utlandsverksamheter

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

Koncernföretagets funktionella valuta har varit oförändrad under rapportperioden.

Vid konsolideringen har tillgångar och skulder räknats om till balansdagskursen per balansdagen.

Justeringar av verkligt värde som uppstår vid förvärv av en utlandsverksamhet har redovisats som tillgångar och skulder i utlandsverksamheten och omräknats till SEK till balansdagskursen. Intäkter och kostnader har omräknats till SEK enligt en genomsnittlig kurs under rapportperioden. Valutakursdifferenser bokförs direkt mot övrigt totalresultat och redovisas i valutaomräkningsreserven i eget kapital. Vid avyttring av en utlandsverksamhet omklassificeras de hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna som är redovisade i eget kapital till resultatet och redovisas som del av vinsten eller förlusten vid avyttringen.

Segmentrapportering

Koncernen har två rörelsesegment: Sverige och Finland. Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som verkställande direktören.

Koncernen använder samma värderingsprinciper i sin segmentrapportering enligt IFRS 8 som i sina finansiella rapporter.

Gemensamma intäkter, kostnader och tillgångar som inte är direkt hänförliga till ett rörelsesegments affärsverksamhet fördelas inte på något segment.

Intäkter

Intäkter värderas till det verkliga värdet av ersättningen som koncernen erhåller eller kommer att erhålla för uthyrning av bostäder och lokaler i koncernens fastigheter efter avdrag för eventuella hyresrabatter.

Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I hyresintäkter ingår fakturerade tillägg såsom till exempel el, värme och fastighetsskatt. I de fall hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över kontraktets löptid såvida hyresreduktionen inte beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs omgående om inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

Räntor och utdelningar

Räntointäkter och -kostnader periodiseras med hjälp av effektivräntemetoden. Utdelningar redovisas vid den tidpunkt när rätten att erhålla betalning är fastställd.

Rörelsekostnader

Rörelsekostnader redovisas i resultatet när tjänsten utnyttjas eller när händelsen inträffar.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

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

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

Övriga materiella anläggstillgångar

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

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

* Inventarier, verktyg och installationer: 4–20 år

Väsentliga uppskattningar av restvärden och uppskattningar av nyttjandeperioder uppdateras vid behov, dock minst en gång per år.

Vinster eller förluster som uppstår vid avyttring av materiella anläggningstillgångar fastställs som skillnaden mellan vad som erhållits och det redovisade värdet för tillgångarna och redovisas i resultatet i posterna "Övriga rörelseintäkter" eller "Övriga rörelsekostnader".

Leasade tillgångar

Alla leasingavtal där Koncernen är leasetagare behandlas som operationella leasingavtal. Leasingavgifter avseende operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Tillhörande kostnader, såsom underhåll och försäkring, kostnadsförs när de uppkommer.

Finansiella instrument

Redovisning och värdering vid första redovisningstillfället

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när Koncernen blir avtalspart i fråga om det finansiella instrumentets avtalade villkor. Dessa värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde justerat för transaktionskostnader, förutom finansiella instrument som tillhör kategorin finansiella tillgångar eller finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Sådana värderas till verkligt värde vid första redovisningstillfället. Efterföljande värdering av finansiella tillgångar och skulder beskrivs nedan. Finansiella tillgångar tas bort från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna avseende den finansiella tillgången upphör, eller när den finansiella tillgången och samtliga betydande risker och fördelar överläts. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning när den utsläcks, fullgörs, annulleras eller upphör.

Klassificering och efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Koncernen har två kategorier av finansiella tillgångar:

* Lånefordringar och kundfordringar

* finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Nedskrivningsbehovet för alla finansiella tillgångar förutom de som värderas till verkligt värde via resultatet ska prövas åtminstone vid varje rapportperiods slut för att fastställa om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov av en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar. För lånefordringar och kundfordringar beräknas nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och det belopp som förväntas inflyta. Nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivatinstrument, med fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Efter första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde, med hjälp av effektivräntemetoden, efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Diskontering utelämnas i de fall effekten av diskontering är oväsentlig. Koncernens likvida medel, kundfordringar och större delen av övriga fordringar tillhör denna kategori av

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet innefattar Andra långfristiga värdepappersinnehav, där andelar i bostadsrättsförening avses.

Tillgångar i denna kategori värderas till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet. De verkliga värdena för finansiella tillgångar i denna kategori bestäms genom hänvisning till transaktioner på aktiva marknader eller användning av en värderingsteknik i de fall det inte finns aktiva marknader.

Klassificering och efterföljande värdering av finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder innefattar lån, leverantörsskulder och övriga skulder

Finansiella skulder värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden

Alla ränterelaterade avgifter som redovisas i resultatet ingår i posterna "Finansiella kostnader" eller "Finansiella intäkter".

Inkomstskatter

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

Beräkning av aktuell skatt bygger på skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade vid rapportperiodens slut. Uppskjuten inkomstskatt beräknas enligt "the liability method".

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att det underliggande skattemässiga underskottet eller de avdragsgilla temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Detta bedöms utifrån koncernens prognos om framtida rörelseresultat, justerat för betydande ej skattepliktiga intäkter och kostnader samt specifika begränsningar vid utnyttjandet av outnyttjade skattemässiga förluster eller krediter.

Uppskjutna skattekulder redovisas i princip i sin helhet, även om IAS 12 "Inkomstskatter" anger begränsade undantag.

Likvida medel

Likvida medel består av kontanter och disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, tillsammans med andra kortfristiga, likvida placeringar som förfaller inom 90 dagar från dagen för förvärvet och som lätt kan omvandlas till kända belopp av kontanter och som är utsatta för endast en obetydlig risk för värdeförändringar.

Eget kapital, reserver och utdelningar

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier.

Överkurs innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras av från överkursen, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter.

Andra delar i eget kapital inkluderar följande:

* Omräkningsreserv; innehåller omräkningsdifferenser från omräkning av finansiella rapporter för Koncernens utlandsverksamheter till SEK

Balanserade vinstmedel innefattar alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder.

Alla transaktioner med moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital.

Utdelningar som ska betalas till aktieägare ingår i posten "Övriga skulder" när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Betydande bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

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

Följande är betydande bedömningar som koncernledningen gör vid tillämpning av de av Koncernens redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter

En väsentlig post i bokslutet som påverkas av bedömningar och uppskattningar är värderingen av koncernens fastigheter till verkligt värde. Vid värdering av verkliga värden på förvaltningsfastigheter har externa värderingar verifierat värdena. Värdering har utförts av oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som Nordlys förvaltningsfastigheter har.

Redovisning av uppskjutna skattefordringar

Bedömningen av i vilken omfattning uppskjutna skattefordringar kan redovisas baseras på en bedömning av sannolikheten av hur framtida skattepliktiga intäkter kommer att kunna utnyttjas mot avdragsgilla temporära skillnader och ackumulerade skattemässiga underskott. Dessutom krävs väsentliga överväganden vid bedömning av effekten av vissa rättsliga eller ekonomiska begränsningar eller osäkerheter i olika skattemässiga jurisdiktioner.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Moderföretaget upprättar sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderföretagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras jämfört med redovisning enligt IFRS. Följande skillnader finns mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper: Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Moderföretaget redovisar aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets akutgrupp, d v s de redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Moderföretaget följer Årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställning för eget kapital.

Resultat per aktie

Aktiekapitalets förändring sedan bolaget bildades

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

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

Kvotvärdet per aktie är 100 kr (100). Preferens II aktier har utdelningspreferens och likvidationspreferens. Utdelningspreferensen innebär att preferens II aktier har företrädesrätt till utdelning framför stamaktier och preferensaktier med ett sammanlagt belopp om 12 210 tkr på en 12-månadersperiod fram till att obligationslånet löses 2018, skulle obligationslånet inte lösas i sin helhet förlängs utdelningspreferensen med 12 månader. Enligt bolagsordningen kan aktiekapitalet vara som högst 20 000 tkr fördelat på 200 000 aktier.

Resultat per aktie

Resultat per aktie har beräknats genom att använda resultatet hänförligt till aktieägarna som täljare och som kvot antal stamaktier.

Risk avseende finansiella instrument

Riskhanteringsmål och -principer

Koncernen exponeras för olika risker när det gäller finansiella instrument. De huvudsakliga risktyperna är marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk.

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

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

Marknadsrisk

Ränterisk

Räntekostnader är i dagsläget den väsentligaste kostnadsposten för koncernen. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi koncernen väljer för räntebindning. Nordlys har upplåning i form av ett obligationslån. Räntan på obligationslånet är Stibor 3M + 5,75%, obligationslånet löper till den 12 september 2018, se not 24. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Om de räntenivåer som koncernen betalar ökar, utan att det finns möjlighet för koncernen att höja sina intäkter i motsvarande mån skulle detta ha en negativ effekt på koncernens finansiella ställning och resultat. Koncernen har gjort underliggande beräkningar före upptagning av obligationslånet och man har således en likviditetsberedskap för hanteringen av en ökning i den rörliga räntan. Koncernen utvärderar löpande sin likviditet och den inverkan på resultatet som en angiven ränteändring skulle ha. Om räntor på upplåning i SEK per den 31 december 2015 varit 0,1% högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten efter skatt för räkenskapsåret varit 579 tkr (585) lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta. Koncernen har i dagsläget inga ränteswappar för att motverka en höjning i räntan.

Risk värdeförändringar fastigheter

Nordlys är exponerat mot förändringar av marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna. Nordlys redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar bedömda marknadsvärden. Sjunkande marknadsvärden på Nordlys fastigheter kommer att inverka negativt på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheterna kan påverkas både av marknadsspecifika försämringar och företagsspecifika försämringar, såsom ökade vakansgrader och lägre hyresnivåer.

Nordlys AB (publ)

Org nr 556712-8938

Valutarisk

Koncernen exponeras för valutakursförändringar i Euro, då ett av koncernens två rörelsesegment finns i Finland, se not 2. Förvaltningsfastigheter till ett värde om 352 611 tkr eller 38 600 KEUR (389 746 tkr eller 41 000 KEUR) finns i Finland, hyresintäkterna avseende dessa fastigheter uppgår till 25 683 tkr eller 2 745 KEUR (33 993 tkr eller 3 576 KEUR). Fastighetsbeståndet och övriga tillgångar och skulder i Finland är omräknat till SEK enligt gällande valutakurs på balansdagen, resultatet är omräknat enligt genomsnittskursen för året. Koncernens externa upplåning avseende hela fastighetsbeståndet är i SEK. Koncernens andra rörelsesegment finns i Sverige och utsätts inte för någon valutakursexponering.

Koncernen har inte ingått några valutatermskontrakt. Valutaexponeringen avseende Euro är ej likviditetspåverkande eftersom alla löpande transaktioner hålls i Euro (intäkter och kostnader).

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte uppfyller en förpliktelse gentemot Koncernen. Nordlys är beroende av att hyresgästerna betalar avtalade hyror i tid och det föreligger risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller inte fullgör sina förpliktelser. Om hyresgäster i större utsträckning än förväntat inte alls eller först efter inkassoåtgärder fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal, kan det få negativa följder för Nordlys resultat och, i den mån det leder till ökad vakansgrad med lägre fastighetsvärden som följd, för koncernens finansiella ställning. För att minimera risken för uteblivna hyresinbetalningar övervakar koncernen på löpande basis förfallna hyresinbetalningar och kontaktar direkt hyresgästen.

Likviditetsrisk

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

Per 2015-12-31 finns inga (0) outnyttjade krediter.

Nordlys verksamhet finansieras förutom av eget kapital, aktieägarlån och likvida medel av upplåning i form av ett obligationslån. Upplåningen har gjorts av moderbolaget Nordlys som sedan lånat vidare till de direkt ägda dotterbolagen som i sin tur lånat ut till respektive dotterbolag. Nordlys finansieringsrisker omfattar eventuella ökade kostnader för, och eventuella förseningar i samband med, finansieringen av verksamheten samt refinansieringen av utestående lån. Om utvecklingen avviker från koncernens planer kan det inte uteslutas att ytterligare kapital kommer att behövas och det finns en risk i att sådant kapital inte kan anskaffas på villkor som är godtagbara för Nordlys. Om Nordlys misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle detta ha en negativ effekt på Nordlys verksamhet, finansiella ställning och resultat. I koncernens låneavtal avseende obligationslånet förekommer särskilda åtaganden, "covenants", ICR (Interest Coverage Ratio) som ska uppgå till minst 125% och NIBD (Net Interest Bearing Debt to Property Value) som ska uppgå till högst 80%, dessa måste koncernen uppfylla. En uppföljning av dessa åtaganden görs kvartalsvis. För det fall dessa särskilda åtaganden, "covenants", inte uppfylls av koncernen sker "Event of Default".

Per 31 december 2015 har koncernens finansiella skulder avtalade löptider (inklusive räntebetalningar i tillämpliga fall) som kan sammanfattas enligt följande:

2015-12-31	Kortfristiga		Långfristiga	
	Inom 6 månader	6-12 månader	1-5 år	Senare än 5 år
Obligationslån	22 071	29 496	812 324	–
Efterställda lån till ägarna	–	–	201 311	–
Leverantörsskulder och förskott kunder	2 514	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	–	–	–	–
Upplupna kostnader	3 332	–	–	–
Totalt	27 917	29 496	1 013 635	–

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

2014-12-31	Kortfristiga		Långfristiga	
	Inom 6 månader	6-12 månader	1-5 år	Senare än 5 år
Obligationslån	22 071	29 571	863 891	–
Efterställda lån till ägarna	–	–	201 310	–
Leverantörsskulder och förskott kunder	3 388	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	182	–	–	–
Upplupna kostnader	1 470	–	–	–
Totalt	27 111	29 571	1 065 201	–

Värdering till verkligt värde

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning delas in i tre nivåer i en hierarki för verkligt värde. De tre nivåerna definieras utifrån observerbarheten hos betydande indata som använts för värderingen enligt följande:

- * Nivå 1: noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
- * Nivå 2: andra indata än de noterade priser som ingår i Nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden
- * Nivå 3: icke observerbara indata för tillgången eller skulden

Följande tabell visar Nivåerna inom hierarkin för finansiella tillgångar och skulder som återkommande värderas till verkligt värde per 31 december 2015, 31 december 2014 och 1 januari 2014:

2015-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella tillgångar				
Andelar i bostadsrättsförening	–	–	6 000	6 000
Totalt	–	–	6 000	6 000

2014-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella tillgångar				
Andelar i bostadsrättsförening	–	–	5 000	5 000
Totalt	–	–	5 000	5 000

För bedömning av verkligt värde avseende andelar i bostadsrättsförening se nedan under värdering av förvaltningsfastigheter.

Icke-finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Följande tabell visar nivåerna inom verkligt värde-hierarkin för icke-finansiella tillgångar som återkommande redovisas till verkligt värde per 31 december 2015, 31 december 2014 och 1 januari 2014:

2015-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Förvaltningsfastigheter				
Förvaltningsfastigheter, Sverige	–	–	681 500	681 500
Förvaltningsfastigheter, Finland	–	–	352 611	352 611
Totalt	–	–	1 034 111	1 034 111

2014-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Förvaltningsfastigheter				
Förvaltningsfastigheter, Sverige	–	–	647 500	647 500
Förvaltningsfastigheter, Finland	–	–	389 746	389 746
Totalt	–	–	1 037 246	1 037 246

Nordlys AB (publ)

Org nr 556712-8938

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

Jones Lang LaSalle, JLL, har utfört värderingen av fastighetsbeståndet i Sverige och DTZ har utfört värderingen av fastighetsbeståndet i Finland. Båda marknadsvärderingarna är baserade på metoden "Discounted Cash Flow Analysis".

JLL har i värderingen av fastighetsbeståndet i Sverige utgått från aktuell hyresnivå och vakansgrad vid värderingstillfället. JLL har även tagit hänsyn till aktuella kontraktslängder, uppsägningar och nya kontrakt vid samma tidpunkt. JLL har beaktat diversifieringen i fastighetsbeståndet och värderat varje enskild fastighet utefter egna premisser. Driftskostnaderna är beräknade utifrån en schablon, där JLL tar hänsyn till fastighetens ålder m m, således exkluderas extraordinära kostnader, vilket ger en mer rättvisande bild av kostnadsstrukturen för varje enskild fastighet. Baserat på vakansgraden för varje fastighet har JLL även estimerat framtida investeringar. JLL har sedan gjort marknadsantaganden utifrån deras expertis vad gäller framtida hyresutveckling, långsiktig ekonomisk vakansgrad och kostnadsutveckling. I värderingarna varierar framtida hyresutveckling mellan 1-2%, långsiktig vakansgrad varierar mellan 3-7% och kostnadsutveckling varierar mellan 1-3%. Diskonteringsräntan som använts ligger mellan 8,63-12%. I värderingarna ligger "exit yield" mellan 6,5-9,8%. Värderingen kommer fram till ett marknadspris om 681 500 tkr.

Det finska fastighetsbeståndet består av ett hotell och en sporthall. Hotellet är uthyrt till Holiday Club Resorts Oy, kontraktet går ut i december 2035. Sporthallen är uthyrd till SuperPark Oy, kontraktet går ut i december 2025. DTZs värdering är baserad på aktuella hyreskontrakt och en vakansgrad om 0%. Hyresnivån beräknas stiga med inflationen som i värderingen är satt till 1,5%. Hyresgästerna ansvarar för samtliga underhållskostnader och ägaren endast för administrationskostnader. Administrationskostnaderna är beräknade utifrån en schablon per kvm och förväntas i värderingen att stiga med inflationen. Diskonteringsräntan som använts uppgår till 8,25%. I värderingen uppgår "exit yield" till 6,75%. Värderingen kommer fram till ett marknadspris om 38 600 KEUR, motsvarande 352 611 tkr per 2015-12-31. DTZ har lagt in ett värdeintervall på +/- 3 MEUR.

Nordlys bedömer att de största riskerna i värderingarna är förändringar i vakansgraden, hyresnivån och "exit yield". I Sverige har de största hyresgästerna emellertid en lång historik inom fastighetsbeståndet och i Finland finns endast två hyresgäster där kontrakten sträcker sig till 2025 resp 2035.

Värdering av andelar i bostadsrättsförening har utförts av JLL enligt samma princip som för fastighetsbeståndet i Sverige. I värderingen är den faktiska avgiften till bostadsrättsföreningen inlagd som kostnad.