
DELÅRSRAPPORT

januari - juni 2016

- **Nettoomsättningen** uppgick till 41,4 Mkr (51,8), en minskning med 20,0 procent
- **Rörelseresultatet** uppgick till 21,4 Mkr (32,7), en minskning med 34,6 procent
- **Räntenettot** uppgick till -15,6 Mkr (-31,0), en förbättring med 49,8 procent
- **Resultat efter skatt** uppgick till 4,5 Mkr (-0,6)
- **Amortering av obligationslånet** gjordes med 12,1 Mkr (0,0)

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 30 juni 2016 ett marknadsvärde om 1 045,0 Mkr.

PERIODEN JANUARI - JUNI 2016

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

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 30 juni 2016 ägde Nordlys-koncernen 12 fastigheter (12), till ett redovisat värde av 1 045,0 (1 026,2) mkr. Den totala ytan uppgick den 30 juni 2016 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 första halvåret 2016 flyttat in enstaka nya hyresgäster och enstaka existerande hyresgäster har utökat befintliga lokaler, i samband härmed har kundanpassningar och strukturella lokalförändringar skett. Dessutom har det varit extraordinära underhållskostnader, exempelvis renovering av ett stort antal fönster.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick första halvåret 2016 till 41,4 (51,8) mkr, en minskning med 10,4 mkr. Av hyresintäkterna avsåg 33,9 (35,1) mkr koncernens fastigheter i Sverige och 7,5 (16,7) mkr koncernens fastigheter i Finland. Minskningen i hyresintäkter förklaras av att Holiday Club som hyr i Finland fick en hyresfri period i Q1 2016, Holiday Club betalar dessutom en lägre hyra än tidigare hyresgäst.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat uppgick till 26,6 (38,0) mkr, en minskning med 11,4 mkr. Minskningen i bruttoresultatet förklaras huvudsakligen av minskade hyresintäkter enligt ovan.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultatet uppgick till 21,4 (32,7) mkr, en försämring med 11,3 mkr. Försämring av rörelseresultatet förklaras huvudsakligen av minskade hyresintäkter enligt ovan.

Resultat efter finansiella poster

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick första halvåret 2016 till 5,9 (1,7) mkr. Hyresintäkterna har minskat med 10,4 mkr, men samtidigt har räntenettot förbättrats med 15,5 mkr. I räntenettot ingår valutakursvinster med 7,8 mkr (-5,7). Räntekostnaderna har sjunkit från 25,5 mkr till 23,4 mkr.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna uppgick per den 30 juni 2016 till 1 045,0 (1 026,2) mkr, där redovisat värde är samma som verkligt värde. Förvaltningsfastigheterna värderades per den 31 december 2015 till 1 034,1 mkr. Styrelsens värdering per den 30 juni 2016 överensstämmer med denna värdering. Inga väsentliga förändringar har skett i antagandena, se avsnitt Poster värderade till verkligt värde under Övriga upplysningar. Förändringen i redovisat värde om 10,9 mkr är hänförlig till en ökning i EUR-kursen som påverkat värdet på fastigheten i Finland positivt.

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.

Under första halvåret 2016 amorterades 12,1 (0,0) mkr på obligationslånet.

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

Kommentarer till kassaflödet

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten uppgick första halvåret 2016 till 1,5 (12,7) mkr. Detta förklaras huvudsakligen av minskade hyresintäkter. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -0,3 (-1,5) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -12,1 (0,0) mkr, vilket förklaras av amortering av obligationslånet.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av förvaltning och finansiering av dotterföretag. Moderbolagets resultat efter finansiella poster under första halvåret 2016 uppgick till -0,9 (-3,4) mkr.

Väsentliga händelser under första halvåret

Under första halvåret har Nordlys amorterat 12,1 mkr på utestående obligationslån.

Flerårsjämförelse

		jan - jun 2016	jan - jun 2015	jan - dec 2015
Nettoomsättning	tkr	41 449	51 814	96 758
Varav nettoomsättning vid uthyrning av:				
Bostäder	tkr	489	468	935
Lokaler	tkr	40 960	51 347	95 823
Bruttoresultat	tkr	26 627	38 016	65 756
Uthyrningsbar yta, totalt	**	81	81	81
Uthyrningsbar yta, bostäder	**	1	1	1
Uthyrningsbar yta, lokaler	**	80	80	80
Direktavkastning	%	2,5	3,7	6,4
Bokfört värde fastigheter	tkr	1 044 973	1 026 229	1 034 111
Bokfört värde per kvm	kr	12 901	12 669	12 767
Soliditet	%	11,0	9,5	10,2
Avkastning på eget kapital	%	4,9	1,6	13,5
Räntetäckningsgrad		1,3	1,1	1,3
Överskottsgrad		-0,6	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		
	2016-01-01 2016-06-30	2015-01-01 2015-06-30	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	41 449	51 814	96 758
Driftskostnader	-14 822	-13 798	-31 002
Bruttoresultat	26 627	38 016	65 756
Administrationskostnader	-5 221	-5 308	-10 439
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter	-	-	6 493
Övriga rörelseintäkter	-	-	10 965
Rörelseresultat	21 406	32 708	72 775
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-	-	1 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 820	156	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23 375	-31 162	-58 600
Resultat före skatt	5 851	1 702	15 199
Skattekostnad	-1 340	-2 327	-6 475
Årets resultat	4 511	-625	8 724
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	4 511	-625	8 724
Resultat per aktie (kr/aktie) *			
Vinst/förlust per aktie	112,77	-15,63	218,10
Totalt	112,77	-15,63	218,10
Vinst/förlust per aktie - efter utspädning	112,77	-15,63	218,10
Totalt	112,77	-15,63	218,10

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Tkr	Koncernen		
	2016-01-01 2016-06-30	2015-01-01 2015-06-30	2015-01-01 2015-12-31
Årets resultat	4 511	-625	8 724
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter	3 036	-4 168	-4 562
Övrigt totalresultat efter skatt	3 036	-4 168	-4 562
Årets totalresultat	7 547	-4 793	4 162
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare	7 547	-4 793	4 162
	7 547	-4 793	4 162

* För beräkning av resultat per aktie se not 12 i årsredovisningen 2015. Nordlys har inte haft någon utspädningseffekt under första halvåret 2016 eller vad gäller jämförelseperioderna, då antalet aktier varit oförändrat sedan 2014-11-25.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	Koncernen		
	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 044 973	1 026 229	1 034 111
Inventarier, verktyg och installationer	1 649	1 844	1 678
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	698	4 053	387
Summa materiella anläggningstillgångar	1 047 320	1 032 126	1 036 176
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i bostadsrättsförening	6 000	5 000	6 000
Andra långfristiga fordringar	9 708	8 988	11 568
Summa finansiella anläggningstillgångar	15 708	13 988	17 568
Summa anläggningstillgångar	1 063 028	1 046 114	1 053 744
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar	10 315	7 416	11 535
Summa kortfristiga fordringar	10 315	7 416	11 535
Likvida medel	25 143	42 750	36 054
Summa omsättningstillgångar	35 458	50 166	47 589
SUMMA TILLGÅNGAR	1 098 486	1 096 280	1 101 333
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	120 397	103 900	112 859
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	36 639	31 547	36 639
Summa avsättningar	36 639	31 547	36 639
Långfristiga skulder			
Obligationslån	723 100	742 500	735 075
Övriga långfristiga skulder	193 624	189 078	192 137
Summa långfristiga skulder	916 724	931 578	927 212
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	7 304	7 500	7 425
Övriga kortfristiga skulder	17 422	21 755	17 198
Summa kortfristiga skulder	24 726	29 255	24 623
Totala skulder	941 450	960 833	951 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 098 486	1 096 280	1 101 333

Nordlys AB (publ)

Org. nr 556712-8938

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital *
Ingående balans					
2015-01-01	14 556	68 800	40 227	-14 890	108 693
Periodens resultat				-625	-625
Övrigt totalresultat			-4 168		-4 168
Periodens totalresultat			-4 168	-625	-4 793
Utgående balans					
2015-06-30	14 556	68 800	36 059	-15 515	103 900
Ingående balans					
2015-01-01	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
Ingående balans					
2016-01-01	14 556	68 800	35 669	-6 166	112 859
Periodens resultat				4 511	4 511
Övrigt totalresultat			3 027		3 027
Periodens totalresultat			3 027	4 511	7 538
Utgående balans					
2016-06-30	14 556	68 800	38 696	-1 655	120 397

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

Reserverna består till övervägande del av överkursfond.

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Koncernen		
	2016-01-01 2016-06-30	2015-01-01 2015-06-30	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	21 406	32 708	72 775
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-2 292	9 507	-6 048
Erhållen ränta	7 820	156	1 024
Betald ränta	-23 375	-31 162	-58 600
Betald inkomstskatt	-3 966	-3 780	-2 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-407	7 429	6 990
<i>Förändringar av rörelsekapitalet:</i>			
Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)	3 274	1 039	-4 878
Rörelseskulder (ökning + / minskning -)	-1 364	4 256	2 760
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	1 503	12 724	4 872
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-311	-1 545	-4 381
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	12 170
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-	-679
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-311	-1 545	7 110
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	-12 095	-	-7 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 095	0	-7 500
Periodens kassaflöde	-10 903	11 179	4 482
Likvida medel vid periodens början	36 054	31 884	31 884
Valutakursdifferens i likvida medel	-8	-313	-312
Likvida medel vid periodens slut	25 143	42 750	36 054

Segmentsrapport

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 - juni 2016				
	Sverige	Finland	Koncern-gemensam ma poster	Summa
Nettoomsättning från externa kunder	33 898	7 551	–	41 449
Driftskostnader	-12 707	-395	-1 720	-14 822
Segmentets bruttoresultat	21 191	7 156	-1 720	26 627
Administrationskostnader	-3 531	-842	-848	-5 221
Segmentets rörelseresultat	17 660	6 314	-2 568	21 406
<i>Resultat från finansiella poster</i>				
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	–	–	7 820	7 820
Räntekostnader och liknande resultatposter	–	–	-23 375	-23 375
Resultat efter finansiella poster	17 660	6 314	-18 123	5 851
Skatt på årets resultat	–	-1 340	–	-1 340
Årets resultat	17 660	4 974	-18 123	4 511
Förvaltningsfastigheter	681 500	363 473	–	1 044 973
Övriga tillgångar	35 350	8 253	9 910	53 513
Segmentstillgångar	716 850	371 726	9 910	1 098 486

januari - juni 2015				
	Sverige	Finland	Koncern-gemensam ma poster	Summa
Nettoomsättning från externa kunder	35 125	16 689	–	51 814
Driftskostnader	-10 428	-1 363	-2 007	-13 798
Segmentets bruttoresultat	24 697	15 326	-2 007	38 016
Administrationskostnader	-3 151	-721	-1 436	-5 308
Segmentets rörelseresultat	21 546	14 605	-3 443	32 708
<i>Resultat från finansiella poster</i>				
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	–	–	156	156
Räntekostnader och liknande resultatposter	–	–	-31 162	-31 162
Resultat efter finansiella poster	21 546	14 605	-34 449	1 702
Skatt på årets resultat	–	–	-2 327	-2 327
Årets resultat	21 546	14 605	-36 776	-625
Förvaltningsfastigheter	647 500	378 729	–	1 026 229
Övriga tillgångar	33 486	17 702	18 863	70 051
Segmentstillgångar	680 986	396 431	18 863	1 096 280

	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	65 756
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

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT RESULTATRÄKNING

Tkr	Moderbolaget		
	2016-01-01 2016-06-30	2015-01-01 2015-06-30	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	848	—	1 329
Driftskostnader	-1 018	-2 007	-4 042
Bruttoresultat	-170	-2 007	-2 713
Administrationskostnader	-2 488	-1 436	-2 305
Rörelseresultat	-2 658	-3 443	-5 018
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 761	22 181	46 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23 998	-22 181	-49 909
Resultat före skatt	-895	-3 443	-8 002
Skattekostnad	—	—	1 760
Årets resultat	-895	-3 443	-6 242
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-895	-3 443	-6 242
Resultat per aktie (kr/aktie)*			
Vinst/förlust per aktie	-22,38	-86,08	-156,05
Totalt	-22,38	-86,08	-156,05
Vinst/förlust per aktie - efter utspädning	-22,38	-86,08	-156,05
Totalt	-22,38	-86,08	-156,05

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Tkr	Moderbolaget		
	2016-01-01 2016-06-30	2015-01-01 2015-06-30	2015-01-01 2015-12-31
Årets resultat	-895	-3 443	-6 242
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter	—	—	—
Övrigt totalresultat efter skatt	-895	-3 443	-6 242
Årets totalresultat	-895	-3 443	-6 242
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare	-895	-3 443	-6 242
	-895	-3 443	-6 242

* För beräkning av resultat per aktie se not 12 i årsredovisningen 2015. Nordlys har inte haft någon utspädningseffekt under första halvåret 2016 eller vad gäller jämförelseperioderna, då antalet aktier varit oförändrat sedan 2014-11-25.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Moderbolaget		
Tkr	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	58 442	58 442	58 442
Andra finansiella anläggningstillgångar	951 700	979 023	951 162
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 010 142	1 037 465	1 009 604
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar	37 101	23 680	34 978
Summa kortfristiga fordringar	37 101	23 680	34 978
Likvida medel	910	5 863	15 933
Summa omsättningstillgångar	38 011	29 543	50 911
SUMMA TILLGÅNGAR	1 048 153	1 067 008	1 060 515
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	29 694	33 388	30 589
Långfristiga skulder			
Obligationslån	723 100	742 500	735 075
Övriga långfristiga skulder	193 624	189 078	192 137
Summa långfristiga skulder	916 724	931 578	927 212
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	7 304	7 500	7 425
Övriga kortfristiga skulder	94 431	94 542	95 289
Summa kortfristiga skulder	101 735	102 042	102 714
Totala skulder	1 018 459	1 033 620	1 029 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 048 153	1 067 008	1 060 515

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Moderbolaget	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital *
Ingående balans					
2015-01-01	14 556	147 262	-125 978	991	36 831
Omföring av föregående års resultat			991	-991	—
Periodens resultat				-3 443	-3 443
Övrigt totalresultat			—	—	—
Periodens totalresultat			—	-3 443	-3 443
Utgående balans					
2015-06-30	14 556	147 262	-124 987	-3 443	33 388
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
Övrigt totalresultat			—	—	—
Årets totalresultat			—	-6 242	-6 242
Utgående balans					
2015-12-31	14 556	147 262	-124 987	-6 242	30 589
Ingående balans					
2016-01-01	14 556	147 262	-124 987	-6 242	30 589
Omföring av föregående års resultat			-6 242	6 242	—
Periodens resultat				-895	-895
Övrigt totalresultat			—	—	—
Periodens totalresultat			—	-895	-895
Utgående balans					
2016-06-30	14 556	147 262	-131 229	-895	29 694

Nordlys AB (publ)

Org. nr 556712-8938

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Moderbolaget		
	2016-01-01 2016-06-30	2015-01-01 2015-06-30	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-2 658	-3 443	-5 018
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	2 000	2 000	4 000
Erhållen ränta	25 761	22 181	46 925
Betald ränta	-23 998	-22 181	-49 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	1 105	-1 443	-4 002
<i>Förändringar av rörelsekapitalet:</i>			
Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)	-4 660	—	16 323
Rörelseskulder (ökning + / minskning -)	627	-163	3 643
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-2 928	-1 606	15 964
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	-12 095	—	-7 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 095	0	-7 500
Periodens kassaflöde	-15 023	-1 606	8 464
Likvida medel vid periodens början	15 933	7 469	7 469
Likvida medel vid periodens slut	910	5 863	15 933

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%
Kongegen 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 1 487 (1 609) tkr.

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 avhöll den 14 april 2016 sin årsstämma. Vid stämman fattades bl a följande beslut. Omval av styrelseledamöterna Jens Heimbürger, Michael Eide och Ib Henrik Rönje. Jens Heimbürger omvaldes även till styrelseordförande. Till revisor omvaldes KPMG AB med Niclas Bremström som fortsatt huvudansvarig revisor.

Utdelning

Årsstämman 2016 beslutade att ingen utdelning skulle utgå.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Ordinär amortering av obligationslånet gjordes om 7,3 mkr i september 2016.
I övrigt har inga väsentliga händelser skett.

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 följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningen av dessa (IFRIC) samt årsredovisningslagen. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncernen, tillämpats. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Nordlys tillämpar fr o m den 1 januari 2016 IFRS 11, vilken inte har haft någon effekt på koncernens resultat eller finansiella ställning. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2015.

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 sid 18 i årsredovisningen för 2015. Inga väsentliga händelser har skett under första halvåret 2016 som gjort att man ändrat bedömningar, beräkningar eller antaganden. Värderingen av fastighetsbeståndets värde ligger kvar sedan årsskiftet 2015.

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 not 37 i årsredovisning för 2015. Inga väsentliga händelse har inträffat under första halvåret 2016 som förändrat de redovisade förhållandena.

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 upprättande av årsredovisningen 2015, vilket medförde en omvärderingseffekt om 6 493 (840) tkr.

Se not 38 i årsredovisningen för 2015 för indata och antaganden som denna värdering baseras på.

Styrelsen har per den 30 juni 2016 gjort en värdering av fastighetsbeståndet och bostadsrätten. Värderingen överensstämmer med värderingen gjord vid årsskiftet 2015. Det har det inte skett några väsentliga förändringar i de antaganden som låg till grund för värderingen vid årsskiftet 2015, såsom hyresnivå, vakansgrad, kontraktslängder, uppsägningar, nya kontrakt och driftskostnader. Nordlys bedömer att de största riskerna i värderingarna är förändring i vakansgrad och hyresnivå, vilka i stort sett varit oförändrade sedan årsskiftet. Det har inte heller skett några förändringar i fastighetsbeståndet sedan årsskiftet. Förändringen om 10,9 mkr i fastighetsbeståndets värde under första halvåret 2016, från 1 034,1 mkr per den 30 december 2015 till 1 045,0 mkr per den 30 juni 2016, är endast hänförlig till förändringen i EUR-kursen, vilken påverkat redovisat värde på fastigheten i Finland.

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

Delårsrapport juli - september	23 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	20 februari 2016
Årsredovisning 2016	27 februari 2017
Årsstämma 2017	27 mars 2017

Ekonomisk information

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

Granskning

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

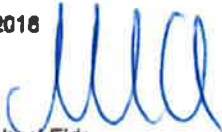
Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 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 2016

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 2016 kl. 07.30.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Thue Stagsted

E-post: ts@stagstedproperties.com

Mobil: +46 3150 7372