

---

# BOKSLUTSKOMMUNIKÈ

## januari - december 2016

---

### PERIODEN JULI - DECEMBER 2016

- **Nettoomsättningen uppgick till 45,3 Mkr (44,9), en ökning med 0,9 procent**
- **Rörelseresultatet uppgick till 63,0 Mkr (40,1), en ökning med 57,2 procent**
- **Räntenettot uppgick till -18,2 Mkr (-26,6), en förbättring med 31,3 procent**
- **Resultat efter skatt uppgick till 34,4 Mkr (9,3)**
- **Amortering av obligationslånet gjordes med 7,3 Mkr (7,5)**

### PERIODEN JANUARI - DECEMBER 2016

- **Nettoomsättningen uppgick till 86,8 Mkr (96,8), en minskning med 10,3 procent**
- **Rörelseresultatet uppgick till 84,4 Mkr (72,8), en ökning med 16,0 procent**
- **Räntenettot uppgick till -33,8 Mkr (-57,6), en förbättring med 41,3 procent**
- **Resultat efter skatt uppgick till 38,9 Mkr (8,7)**
- **Amortering av obligationslånet gjordes med 19,4 Mkr (7,5)**

(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, Galladen 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 2016 ett marknadsvärde om 1 094,2 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 2016 ägde Nordlys-koncernen 12 fastigheter (12), till ett redovisat värde av 1 094,2 (1 034,1) mkr. Den totala ytan uppgick den 31 december 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 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. Utöver detta har det skett större uthyrningar, av tidigare vakant yta, om 3 000 kvm som träder i kraft under 2017 och innebär en årlig omsättning om 3,2 mkr.

## **PERIODEN JULI - DECEMBER 2016**

### **Hyresintäkter**

Koncernens hyresintäkter uppgick andra halvåret 2016 till 45,3 (44,9) mkr, en ökning med 0,4 mkr. Av hyresintäkterna avsåg 34,7 (35,9) mkr koncernens fastigheter i Sverige och 10,6 (9,0) mkr koncernens fastigheter i Finland. Minskningen i hyresintäkter i Sverige förklaras av att en stor hyresgäst flyttade ut per den 31 december 2015 och att Academedia under 2016 fick en stor hyresrabatt. Ökningen i hyresintäkter i Finland förklaras av att Holiday Club fick en hyresfri period under Q4 2015.

### **Bruttoresultat**

Koncernens bruttoresultat uppgick till 31,1 (27,7) mkr, en ökning med 3,3 mkr.

### **Rörelseresultat**

Koncernens rörelseresultatet uppgick till 63,0 (40,1) mkr, en förbättring med 22,9 mkr. Förbättringen förklaras huvudsakligen av att förändringen i verkligt värde på förvaltningsfastigheter är 31,3 mkr högre än samma period föregående år, samtidigt har övriga rörelseintäkter minskat med 11,0 mkr.

### **Resultat efter finansiella poster**

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick andra halvåret 2016 till 44,7 (13,5) mkr, en förbättring med 31,3 mkr. Förbättringen förklaras huvudsakligen av att förändringen i verkligt värde på förvaltningsfastigheter är 31,3 mkr högre än samma period föregående år, samtidigt har övriga rörelseintäkter minskat med 11,0 mkr och räntenettot förbättrats med 8,3 mkr. I räntenettot ingår valutakursvinster med 4,4 mkr (-5,8). Räntekostnaderna har ökat från -21,7 mkr till -22,6 mkr.

### **Kommentarer till kassaflödet**

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten uppgick andra halvåret 2016 till 11,6 (-7,9) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -5,6 (8,7) mkr, föregående år såldes en mark i Finland som påverkade kassaflödet från investeringsverksamheten positivt med 12,2 mkr (0,0), i år har man gjort investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar med 10,4 mkr (2,8), vilket påverkat kassaflödet negativt. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -7,3 (-7,5) mkr, vilket förklaras av amortering av obligationslånet.

### **Moderbolaget**

Moderbolagets verksamhet består av förvaltning och finansiering av dotterföretag. Moderbolagets resultat efter finansiella poster under andra halvåret 2016 uppgick till -1,4 (-4,6) mkr.

### **Väsentliga händelser under andra halvåret 2016**

Under andra halvåret har Nordlys amorterat 7,3 mkr på utestående obligationslån.

## PERIODEN JANUARI - DECEMBER 2016

### Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick 2016 till 86,8 (96,8) mkr, en minskning med 10,0 mkr. Av hyresintäkterna avsåg 68,6 (71,1) mkr koncernens fastigheter i Sverige och 18,2 (25,7) mkr koncernens fastigheter i Finland. Minskningen i hyresintäkter förklaras av att Holiday Club betalar en lägre hyra än tidigare hyresgäst.

### Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat uppgick till 58,7 (65,8) mkr, en minskning med 7,1 mkr. Minskningen i bruttoresultatet förklaras huvudsakligen av minskade hyresintäkter enligt ovan.

### Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultatet uppgick till 84,4 (72,8) mkr, en förbättring med 11,6 mkr. Förbättringen förklaras huvudsakligen av att förändringen i verkligt värde på förvaltningsfastigheter är 31,3 mkr högre än samma period föregående år, samtidigt har hyresintäkterna minskat med 10,0 mkr enligt förklaring ovan och övriga rörelseintäkter har minskat med 11,0 mkr, föregående år såldes en mark i Finland som då ingick i övriga rörelseintäkter.

### Resultat efter finansiella poster

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick 2016 till 50,6 (15,2) mkr, en förbättring med 35,4 mkr. Utöver förklaring enligt ovan har räntenettot förbättrats med 23,8 mkr. I räntenettot ingår valutakursvinster med 12,2 mkr (-11,4). Räntekostnaderna har sjunkit från -47,2 mkr till -46,0 mkr.

### Kommentarer till kassaflödet

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten uppgick 2016 till 13,1 (4,9) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -6,0 (7,1) mkr, föregående år såldes en mark i Finland som påverkade kassaflödet från investeringsverksamheten positivt med 12,2 mkr (0,0), i år har man gjort investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar med 10,7 mkr (4,4), vilket påverkat kassaflödet negativt. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -19,4 (-7,5) mkr, vilket förklaras av amortering av obligationslånet

### Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av förvaltning och finansiering av dotterföretag. Moderbolagets resultat efter finansiella poster under 2016 uppgick till -2,3 (-8,0) mkr.

### Väsentliga händelser under 2016

Under 2016 har Nordlys amorterat 19,4 mkr på utestående obligationslån.

## FINANSIELL STÄLLNING PER DEN 31 DECEMBER 2016

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna uppgick per den 31 december 2016 till 1 094,2 (1 034,1) mkr, där redovisat värde är samma som verkligt värde. Förvaltningsfastigheterna värderades i samband med årsbokslutet 2016 till 1 094,2 mkr. Förändringen i redovisat värde uppgår till 60,1 mkr och består huvudsakligen av en valutaeffekt om 16,7 mkr hänförlig till en ökning i EUR-kursen som påverkat fastigheten i Finland positivt samt en förändring i verkligt värde om 37,8 mkr. För mer information om värderingen se Övriga upplysningar, 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.

Under 2016 amorterades 19,4 (7,5) 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. Villkoren, "covenants", är ICR (Interest Coverage Ratio) som minst ska uppgå till 125% och NIBD (Net Interest Bearing Debt to Property Value) som högst ska uppgå till 80%. För 2016 uppgick ICR till 136% (178%) och NIBD till 64% (68%).

## Flerårsjämförelse

|                                                |     | jul - dec<br><u>2016</u> | jul - dec<br><u>2015</u> | jan - dec<br><u>2016</u> | jan - dec<br><u>2015</u> |
|------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nettoomsättning                                | tkr | 45 334                   | 44 944                   | 86 783                   | 96 758                   |
| <i>Varav nettoomsättning vid uthyrning av:</i> |     |                          |                          |                          |                          |
| Bostäder                                       | tkr | 489                      | 468                      | 998                      | 935                      |
| Lokaler                                        | tkr | 44 845                   | 44 477                   | 85 785                   | 95 823                   |
| Bruttoresultat                                 | tkr | 31 067                   | 27 740                   | 58 694                   | 65 756                   |
| Uthyrningsbar yta, totalt                      | **  | 81                       | 81                       | 81                       | 81                       |
| Uthyrningsbar yta, bostäder                    | **  | 1                        | 1                        | 1                        | 1                        |
| Uthyrningsbar yta, lokaler                     | **  | 80                       | 80                       | 80                       | 80                       |
| Direktavkastning                               | %   | 5,7                      | 5,4                      | 5,4                      | 6,4                      |
| Bokfört värde fastigheter                      | tkr | 1 094 176                | 1 034 111                | 1 094 176                | 1 034 111                |
| Bokfört värde per kvm                          | kr  | 13 508                   | 12 767                   | 13 508                   | 12 767                   |
| Soliditet                                      | %   | 13,7                     | 10,2                     | 13,7                     | 10,2                     |
| Avkastning på eget kapital                     | %   | 57,2                     | 23,9                     | 32,4                     | 13,5                     |
| Räntetäckningsgrad                             |     | 2,8                      | 1,5                      | 2,1                      | 1,3                      |
| Överskottsgrad                                 |     | 0,7                      | 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                        |                                  |                                  |                                  |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                              | 2016-07-01<br>2016-12-31         | 2015-07-01<br>2015-12-31         | 2016-01-01<br>2016-12-31         | 2015-01-01<br>2015-12-31         |
| Nettoomsättning                                                              | 45 334                           | 44 944                           | 86 783                           | 96 758                           |
| Driftskostnader*                                                             | -14 267                          | -17 204                          | -28 089                          | -31 002                          |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                        | <b>31 067</b>                    | <b>27 740</b>                    | <b>58 694</b>                    | <b>65 756</b>                    |
| Administrationskostnader*                                                    | -5 880                           | -5 131                           | -12 101                          | -10 439                          |
| Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter                       | 37 807                           | 6 493                            | 37 807                           | 6 493                            |
| Övriga rörelseintäkter                                                       | –                                | 10 965                           | –                                | 10 965                           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       | <b>62 994</b>                    | <b>40 067</b>                    | <b>84 400</b>                    | <b>72 775</b>                    |
| <i>Resultat från finansiella poster</i>                                      |                                  |                                  |                                  |                                  |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | –                                | 1 000                            | –                                | 1 000                            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             | 6 338                            | -132                             | 14 158                           | 24                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   | -24 584                          | -27 438                          | -47 959                          | -58 600                          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                   | <b>44 748</b>                    | <b>13 497</b>                    | <b>50 599</b>                    | <b>15 199</b>                    |
| Skattekostnad                                                                | -10 342                          | -4 148                           | -11 682                          | -6 475                           |
| <b>Årets resultat</b>                                                        | <b>34 406</b>                    | <b>9 349</b>                     | <b>38 917</b>                    | <b>8 724</b>                     |
| Hänförligt till:<br>Moderföretagets aktieägare                               | 34 406                           | 9 349                            | 38 917                           | 8 724                            |
| <b>Resultat per aktie (kr/aktie) **</b>                                      | <b>2016-07-01<br/>2016-12-31</b> | <b>2015-07-01<br/>2015-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>2016-12-31</b> | <b>2015-01-01<br/>2015-12-31</b> |
| Vinst/förlust per aktie                                                      | 860,16                           | 233,73                           | 972,93                           | 218,10                           |
| <b>Totalt</b>                                                                | <b>860,16</b>                    | <b>233,73</b>                    | <b>972,93</b>                    | <b>218,10</b>                    |
| Vinst/förlust per aktie - efter utspädning                                   | 860,16                           | 233,73                           | 972,93                           | 218,10                           |
| <b>Totalt</b>                                                                | <b>860,16</b>                    | <b>233,73</b>                    | <b>972,93</b>                    | <b>218,10</b>                    |

## RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

| Tkr                                                                    | Koncernen                |                          |                          |                          |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                        | 2016-07-01<br>2016-12-31 | 2015-07-01<br>2015-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 |
| <b>Årets resultat</b>                                                  | <b>34 406</b>            | <b>9 349</b>             | <b>38 917</b>            | <b>8 724</b>             |
| <b>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</b> |                          |                          |                          |                          |
| Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter                       | 1 563                    | -394                     | 4 599                    | -4 562                   |
| <b>Övrigt totalresultat efter skatt</b>                                | <b>1 563</b>             | <b>-394</b>              | <b>4 599</b>             | <b>-4 562</b>            |
| <b>Årets totalresultat</b>                                             | <b>35 969</b>            | <b>8 955</b>             | <b>43 516</b>            | <b>4 162</b>             |
| <b>Årets totalresultat hänförligt till</b>                             |                          |                          |                          |                          |
| Moderföretagets aktieägare                                             | 35 969                   | 8 955                    | 43 516                   | 4 162                    |
|                                                                        | 35 969                   | 8 955                    | 43 516                   | 4 162                    |

\* Föregående år redovisades konsultkostnader om 4 000 tkr för helåret och om 2 000 tkr för halvåret i driftskostnader, dessa redovisas fr o m 2016 i administrationskostnader.

\*\* För beräkning av resultat per aktie se not 12 i årsredovisningen 2015. Nordlys har inte haft någon utspädningseffekt under 2016 eller vad gäller jämförelseperioderna.

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Tkr                                                                            | Koncernen        |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                                | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                                                        | 1 094 176        | 1 034 111        |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 1 456            | 1 678            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 5 491            | 387              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  | <b>1 101 123</b> | <b>1 036 176</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                       |                  |                  |
| Andelar i bostadsrättsförening                                                 | 6 000            | 6 000            |
| Andra långfristiga fordringar                                                  | 3 000            | 11 568           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 | <b>9 000</b>     | <b>17 568</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             | <b>1 110 123</b> | <b>1 053 744</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar                                                        | 10 840           | 11 535           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                                           | <b>10 840</b>    | <b>11 535</b>    |
| <b>Likvida medel</b>                                                           | <b>23 892</b>    | <b>36 054</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             | <b>34 732</b>    | <b>47 589</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        | <b>1 144 855</b> | <b>1 101 333</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                                |                  |                  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                                      | <b>156 368</b>   | <b>112 859</b>   |
| <b>Avsättningar</b>                                                            |                  |                  |
| Uppskjutna skatteskulder                                                       | 48 055           | 36 639           |
| <b>Summa avsättningar</b>                                                      | <b>48 055</b>    | <b>36 639</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                                    |                  |                  |
| Obligationslån                                                                 | 715 869          | 735 075          |
| Övriga långfristiga skulder                                                    | 194 990          | 192 137          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                              | <b>910 859</b>   | <b>927 212</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                                    |                  |                  |
| Obligationslån                                                                 | 7 231            | 7 425            |
| Övriga kortfristiga skulder                                                    | 22 342           | 17 198           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                              | <b>29 573</b>    | <b>24 623</b>    |
| <b>Totala skulder</b>                                                          | <b>940 432</b>   | <b>951 835</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                          | <b>1 144 855</b> | <b>1 101 333</b> |

*Nordlys AB (publ)*  
Org. nr 556712-8938

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

| Koncernen                      | Aktiekapital  | Övrigt tillskjutet kapital | Reserver      | Balanserat resultat<br>inkl. årets resultat | Totalt eget kapital * |
|--------------------------------|---------------|----------------------------|---------------|---------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Ingående balans</b>         |               |                            |               |                                             |                       |
| <b>2015-01-01</b>              | <b>14 556</b> | <b>68 800</b>              | <b>40 227</b> | <b>-14 890</b>                              | <b>108 693</b>        |
| Årets resultat                 |               |                            |               | 8 724                                       | 8 724                 |
| Övrigt totalresultat           |               |                            | -4 558        |                                             | -4 558                |
| <b>Årets totalresultat</b>     |               |                            | <b>-4 558</b> | <b>8 724</b>                                | <b>4 166</b>          |
| <b>Utgående balans</b>         |               |                            |               |                                             |                       |
| <b>2015-12-31</b>              | <b>14 556</b> | <b>68 800</b>              | <b>35 669</b> | <b>-6 166</b>                               | <b>112 859</b>        |
| <b>Ingående balans</b>         |               |                            |               |                                             |                       |
| <b>2016-01-01</b>              | <b>14 556</b> | <b>68 800</b>              | <b>35 669</b> | <b>-6 166</b>                               | <b>112 859</b>        |
| Periodens resultat             |               |                            |               | 38 917                                      | 38 917                |
| Övrigt totalresultat           |               |                            | 4 592         |                                             | 4 592                 |
| <b>Periodens totalresultat</b> |               |                            | <b>4 592</b>  | <b>38 917</b>                               | <b>43 509</b>         |
| <b>Utgående balans</b>         |               |                            |               |                                             |                       |
| <b>2016-12-31</b>              | <b>14 556</b> | <b>68 800</b>              | <b>40 261</b> | <b>32 751</b>                               | <b>156 368</b>        |

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

Reserverna består till övervägande del av överkursfond.

## KASSAFLÖDESANALYS

| Tkr                                                                           | Koncernen                |                          |                          |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                               | 2016-07-01<br>2016-12-31 | 2015-07-01<br>2015-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                               |                          |                          |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                               | 62 994                   | 40 067                   | 84 400                   | 72 775                   |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                       | -31 895                  | -20 305                  | -26 372                  | -16 448                  |
| Erhållen ränta                                                                | 8                        | -132                     | 13                       | 24                       |
| Betald ränta                                                                  | -22 610                  | -21 688                  | -45 985                  | -47 200                  |
| Betald inkomstskatt                                                           | -850                     | 1 619                    | -4 816                   | -2 161                   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet | 7 647                    | -439                     | 7 240                    | 6 990                    |
| <i>Förändringar av rörelsekapitalet:</i>                                      |                          |                          |                          |                          |
| Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)                                    | -2 508                   | -5 917                   | 766                      | -4 878                   |
| Rörelseskulder (ökning + / minskning -)                                       | 6 498                    | -1 496                   | 5 134                    | 2 760                    |
| <b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>                          | <b>11 637</b>            | <b>-7 852</b>            | <b>13 140</b>            | <b>4 872</b>             |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                               |                          |                          |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                   | -10 379                  | -2 836                   | -10 690                  | -4 381                   |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                 | –                        | 12 170                   | –                        | 12 170                   |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                             | –                        | -679                     | –                        | -679                     |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                           | 4 736                    | –                        | 4 736                    | –                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-5 643</b>            | <b>8 655</b>             | <b>-5 954</b>            | <b>7 110</b>             |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                              |                          |                          |                          |                          |
| Amortering av lån                                                             | -7 304                   | -7 500                   | -19 399                  | -7 500                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-7 304</b>            | <b>-7 500</b>            | <b>-19 399</b>           | <b>-7 500</b>            |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                   | <b>-1 310</b>            | <b>-6 697</b>            | <b>-12 213</b>           | <b>4 482</b>             |
| Likvida medel vid periodens början                                            | 25 143                   | 42 750                   | 36 054                   | 31 884                   |
| Valutakursdifferens i likvida medel                                           | 59                       | 1                        | 51                       | -312                     |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                       | <b>23 892</b>            | <b>36 054</b>            | <b>23 892</b>            | <b>36 054</b>            |

## 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:

|                                                                              | juli - december 2016 |                |                               |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|-------------------------------|------------------|
|                                                                              | Sverige              | Finland        | Koncern-gemensam<br>ma poster | Summa            |
| Nettoomsättning från externa kunder                                          | 34 683               | 10 651         | –                             | 45 334           |
| Driftskostnader                                                              | -11 208              | -997           | -2 062                        | -14 267          |
| <b>Segmentets bruttoresultat</b>                                             | <b>23 475</b>        | <b>9 654</b>   | <b>-2 062</b>                 | <b>31 067</b>    |
| Administrationskostnader                                                     | -4 274               | -1 100         | -506                          | -5 880           |
| Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter                       | 29 140               | 8 667          | –                             | 37 807           |
| <b>Segmentets rörelseresultat</b>                                            | <b>48 341</b>        | <b>17 221</b>  | <b>-2 568</b>                 | <b>62 994</b>    |
| <i>Resultat från finansiella poster</i>                                      |                      |                |                               |                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             | –                    | –              | 6 338                         | 6 338            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   | –                    | –              | -24 584                       | -24 584          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     | <b>48 341</b>        | <b>17 221</b>  | <b>-20 814</b>                | <b>44 748</b>    |
| Skatt på årets resultat                                                      | –                    | –              | -10 342                       | -10 342          |
| <b>Årets resultat</b>                                                        | <b>48 341</b>        | <b>17 221</b>  | <b>-31 156</b>                | <b>34 406</b>    |
| Förvaltningsfastigheter                                                      | 711 500              | 382 676        | –                             | 1 094 176        |
| Övriga tillgångar                                                            | 37 643               | 3 846          | 9 190                         | 50 679           |
| <b>Segmentstillgångar</b>                                                    | <b>749 143</b>       | <b>386 522</b> | <b>9 190</b>                  | <b>1 144 855</b> |
|                                                                              | juli - december 2015 |                |                               |                  |
|                                                                              | Sverige              | Finland        | Koncern-gemensam<br>ma poster | Summa            |
| Nettoomsättning från externa kunder                                          | 35 950               | 8 994          | –                             | 44 944           |
| Driftskostnader                                                              | -14 628              | -526           | -2 050                        | -17 204          |
| <b>Segmentets bruttoresultat</b>                                             | <b>21 322</b>        | <b>8 468</b>   | <b>-2 050</b>                 | <b>27 740</b>    |
| Administrationskostnader                                                     | -450                 | -5 156         | 475                           | -5 131           |
| Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter                       | 21 016               | -14 523        | –                             | 6 493            |
| Övriga rörelseintäkter                                                       | –                    | 10 965         | –                             | 10 965           |
| <b>Segmentets rörelseresultat</b>                                            | <b>41 888</b>        | <b>-246</b>    | <b>-1 575</b>                 | <b>40 067</b>    |
| <i>Resultat från finansiella poster</i>                                      |                      |                |                               |                  |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | –                    | –              | 1 000                         | 1 000            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             | –                    | –              | -132                          | -132             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   | –                    | –              | -27 438                       | -27 438          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     | <b>41 888</b>        | <b>-246</b>    | <b>-28 145</b>                | <b>13 497</b>    |
| Skatt på årets resultat                                                      | –                    | –              | -4 148                        | -4 148           |
| <b>Årets resultat</b>                                                        | <b>41 888</b>        | <b>-246</b>    | <b>-32 293</b>                | <b>9 349</b>     |
| Förvaltningsfastigheter                                                      | 681 500              | 352 611        | –                             | 1 034 111        |
| Övriga tillgångar                                                            | 29 784               | 10 505         | 26 933                        | 67 222           |
| <b>Segmentstillgångar</b>                                                    | <b>711 284</b>       | <b>363 116</b> | <b>26 933</b>                 | <b>1 101 333</b> |

|                                                        | januari - december 2016 |                |                |                  |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|----------------|------------------|
|                                                        | Koncern-gemensam        |                |                |                  |
|                                                        | Sverige                 | Finland        | ma poster      | Summa            |
| Nettoomsättning från externa kunder                    | 68 581                  | 18 202         | –              | 86 783           |
| Driftskostnader                                        | -22 915                 | -1 392         | -3 782         | -28 089          |
| <b>Segmentets bruttoresultat</b>                       | <b>45 666</b>           | <b>16 810</b>  | <b>-3 782</b>  | <b>58 694</b>    |
| Administrationskostnader                               | -8 805                  | -1 942         | -1 354         | -12 101          |
| Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter | 29 140                  | 8 667          | –              | 37 807           |
| <b>Segmentets rörelseresultat</b>                      | <b>66 001</b>           | <b>23 535</b>  | <b>-5 136</b>  | <b>84 400</b>    |
| <i>Resultat från finansiella poster</i>                |                         |                |                |                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | –                       | –              | 14 158         | 14 158           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | –                       | –              | -47 959        | -47 959          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               | <b>66 001</b>           | <b>23 535</b>  | <b>-38 937</b> | <b>50 599</b>    |
| Skatt på årets resultat                                | –                       | –              | -11 682        | -11 682          |
| <b>Årets resultat</b>                                  | <b>66 001</b>           | <b>23 535</b>  | <b>-50 619</b> | <b>38 917</b>    |
| Förvaltningsfastigheter                                | 711 500                 | 382 676        | –              | 1 094 176        |
| Övriga tillgångar                                      | 37 643                  | 3 846          | 9 190          | 50 679           |
| <b>Segmentstillgångar</b>                              | <b>749 143</b>          | <b>386 522</b> | <b>9 190</b>   | <b>1 144 855</b> |

|                                                                              | januari - december 2015 |                |                |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|----------------|------------------|
|                                                                              | Koncern-gemensam        |                |                |                  |
|                                                                              | Sverige                 | Finland        | ma poster      | Summa            |
| Nettoomsättning från externa kunder                                          | 71 075                  | 25 683         | –              | 96 758           |
| Driftskostnader                                                              | -25 056                 | -1 889         | -4 057         | -31 002          |
| <b>Segmentets bruttoresultat</b>                                             | <b>46 019</b>           | <b>23 794</b>  | <b>-4 057</b>  | <b>65 756</b>    |
| 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           |
| <b>Segmentets rörelseresultat</b>                                            | <b>63 434</b>           | <b>14 359</b>  | <b>-5 018</b>  | <b>72 775</b>    |
| <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          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     | <b>63 434</b>           | <b>14 359</b>  | <b>-62 594</b> | <b>15 199</b>    |
| Skatt på årets resultat                                                      | –                       | –              | -6 475         | -6 475           |
| <b>Årets resultat</b>                                                        | <b>63 434</b>           | <b>14 359</b>  | <b>-69 069</b> | <b>8 724</b>     |
| Förvaltningsfastigheter                                                      | 681 500                 | 352 611        | –              | 1 034 111        |
| Övriga tillgångar                                                            | 29 784                  | 10 505         | 26 933         | 67 222           |
| <b>Segmentstillgångar</b>                                                    | <b>711 284</b>          | <b>363 116</b> | <b>26 933</b>  | <b>1 101 333</b> |

## RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT RESULTATRÄKNING

| Tkr                                              | Moderbolaget                     |                                  |                                  |                                  |
|--------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                  | 2016-07-01<br>2016-12-31         | 2015-07-01<br>2015-12-31         | 2016-01-01<br>2016-12-31         | 2015-01-01<br>2015-12-31         |
| Nettoomsättning                                  | 506                              | 1 329                            | 1 354                            | 1 329                            |
| Driftskostnader*                                 | –                                | -2 035                           | -18                              | -4 042                           |
| <b>Bruttoresultat</b>                            | <b>506</b>                       | <b>-706</b>                      | <b>1 336</b>                     | <b>-2 713</b>                    |
| Administrationskostnader*                        | -2 984                           | -869                             | -6 472                           | -2 305                           |
| <b>Rörelseresultat</b>                           | <b>-2 478</b>                    | <b>-1 575</b>                    | <b>-5 136</b>                    | <b>-5 018</b>                    |
| <i>Resultat från finansiella poster</i>          |                                  |                                  |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 24 838                           | 24 744                           | 50 599                           | 46 925                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | -23 774                          | -27 728                          | -47 772                          | -49 909                          |
| <b>Resultat före skatt</b>                       | <b>-1 414</b>                    | <b>-4 559</b>                    | <b>-2 309</b>                    | <b>-8 002</b>                    |
| Skattekostnad                                    | 508                              | 1 760                            | 508                              | 1 760                            |
| <b>Årets resultat</b>                            | <b>-906</b>                      | <b>-2 799</b>                    | <b>-1 801</b>                    | <b>-6 242</b>                    |
| Hänförligt till:<br>Moderföretagets aktieägare   | -906                             | -2 799                           | -1 801                           | -6 242                           |
| <b>Resultat per aktie (kr/aktie)**</b>           | <b>2016-07-01<br/>2016-12-31</b> | <b>2015-07-01<br/>2015-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>2016-12-31</b> | <b>2015-01-01<br/>2015-12-31</b> |
| Vinst/förlust per aktie                          | -22,65                           | -69,98                           | -45,03                           | -156,05                          |
| <b>Totalt</b>                                    | <b>-22,65</b>                    | <b>-69,98</b>                    | <b>-45,03</b>                    | <b>-156,05</b>                   |
| Vinst/förlust per aktie - efter utspädning       | -22,65                           | -69,98                           | -45,03                           | -156,05                          |
| <b>Totalt</b>                                    | <b>-22,65</b>                    | <b>-69,98</b>                    | <b>-45,03</b>                    | <b>-156,05</b>                   |

## RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

| Tkr                                                                    | Moderbolaget             |                          |                          |                          |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                        | 2016-07-01<br>2016-12-31 | 2015-07-01<br>2015-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 |
| <b>Årets resultat</b>                                                  | <b>-906</b>              | <b>-2 799</b>            | <b>-1 801</b>            | <b>-6 242</b>            |
| <b>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen</b> |                          |                          |                          |                          |
| Differenser vid omräkning av utlandsverksamheter                       | –                        | –                        | –                        | –                        |
| <b>Övrigt totalresultat efter skatt</b>                                | <b>-906</b>              | <b>-2 799</b>            | <b>-1 801</b>            | <b>-6 242</b>            |
| <b>Årets totalresultat</b>                                             | <b>-906</b>              | <b>-2 799</b>            | <b>-1 801</b>            | <b>-6 242</b>            |
| <b>Årets totalresultat hänförligt till</b>                             |                          |                          |                          |                          |
| Moderföretagets aktieägare                                             | -906                     | -2 799                   | -1 801                   | -6 242                   |
|                                                                        | -906                     | -2 799                   | -1 801                   | -6 242                   |

\* Föregående år redovisades kontraktskostnader om 4 000 tkr för helåret och om 2 000 tkr för halvåret i driftskostnader, dessa redovisas fr o m 2016 i administrationskostnader.

\*\* För beräkning av resultat per aktie se not 12 i årsredovisningen 2015. Nordlys har inte haft någon utspädningseffekt under 2016 eller vad gäller jämförelseperioderna.

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Tkr                                            | Moderbolaget     |                  |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |                  |                  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                       | 58 442           | 58 442           |
| Andra finansiella anläggningstillgångar        | 944 325          | 951 162          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>1 002 767</b> | <b>1 009 604</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar                        | 37 159           | 34 978           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           | <b>37 159</b>    | <b>34 978</b>    |
| <b>Likvida medel</b>                           | <b>2 175</b>     | <b>15 933</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             | <b>39 334</b>    | <b>50 911</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>1 042 101</b> | <b>1 060 515</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |                  |                  |
| <b>Summa eget kapital</b>                      | <b>28 788</b>    | <b>30 589</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                    |                  |                  |
| Obligationslån                                 | 715 869          | 735 075          |
| Övriga långfristiga skulder                    | 194 990          | 192 137          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              | <b>910 859</b>   | <b>927 212</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |                  |                  |
| Obligationslån                                 | 7 231            | 7 425            |
| Övriga kortfristiga skulder                    | 95 223           | 95 289           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              | <b>102 454</b>   | <b>102 714</b>   |
| <b>Totala skulder</b>                          | <b>1 013 313</b> | <b>1 029 926</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          | <b>1 042 101</b> | <b>1 060 515</b> |

*Nordlys AB (publ)*  
*Org. nr 556712-8938*

**FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

| <b>Moderbolaget</b>                 | Aktiekapital  | Överkursfond   | Balanserat<br>resultat | Årets resultat | Totalt eget<br>kapital * |
|-------------------------------------|---------------|----------------|------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Ingående balans</b>              |               |                |                        |                |                          |
| <b>2015-01-01</b>                   | <b>14 556</b> | <b>147 262</b> | <b>-125 978</b>        | <b>991</b>     | <b>36 831</b>            |
| Omföring av föregående års resultat |               |                | 991                    | -991           | –                        |
| Årets resultat                      |               |                |                        | -6 242         | -6 242                   |
| Övrigt totalresultat                |               |                | –                      |                | –                        |
| <b>Årets totalresultat</b>          |               |                | <b>–</b>               | <b>-6 242</b>  | <b>-6 242</b>            |
| <b>Utgående balans</b>              |               |                |                        |                |                          |
| <b>2015-12-31</b>                   | <b>14 556</b> | <b>147 262</b> | <b>-124 987</b>        | <b>-6 242</b>  | <b>30 589</b>            |
| <b>Ingående balans</b>              |               |                |                        |                |                          |
| <b>2016-01-01</b>                   | <b>14 556</b> | <b>147 262</b> | <b>-124 987</b>        | <b>-6 242</b>  | <b>30 589</b>            |
| Omföring av föregående års resultat |               |                | -6 242                 | 6 242          | –                        |
| Periodens resultat                  |               |                |                        | -1 801         | -1 801                   |
| Övrigt totalresultat                |               |                | –                      |                | –                        |
| <b>Periodens totalresultat</b>      |               |                | <b>–</b>               | <b>-1 801</b>  | <b>-1 801</b>            |
| <b>Utgående balans</b>              |               |                |                        |                |                          |
| <b>2016-12-31</b>                   | <b>14 556</b> | <b>147 262</b> | <b>-131 229</b>        | <b>-1 801</b>  | <b>28 788</b>            |

## KASSAFLÖDESANALYS

| Tkr                                                                           | Moderbolaget             |                          |                          |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                               | 2016-07-01<br>2016-12-31 | 2015-07-01<br>2015-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                               |                          |                          |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                               | -2 478                   | -1 575                   | -5 136                   | -5 018                   |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                       | 6 018                    | -1 058                   | 10 041                   | 942                      |
| Erhållen ränta                                                                | 22 508                   | 24 744                   | 45 622                   | 46 925                   |
| Betald ränta                                                                  | -22 611                  | -24 670                  | -45 985                  | -46 851                  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet | 3 437                    | -2 559                   | 4 542                    | -4 002                   |
| <i>Förändringar av rörelsekapitalet:</i>                                      |                          |                          |                          |                          |
| Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)                                    | 5 826                    | 16 323                   | 1 166                    | 16 323                   |
| Rörelseskulder (ökning + / minskning -)                                       | -694                     | 3 806                    | -67                      | 3 643                    |
| <b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>                          | <b>8 569</b>             | <b>17 570</b>            | <b>5 641</b>             | <b>15 964</b>            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                              |                          |                          |                          |                          |
| Amortering av lån                                                             | -7 304                   | -7 500                   | -19 399                  | -7 500                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-7 304</b>            | <b>-7 500</b>            | <b>-19 399</b>           | <b>-7 500</b>            |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                   | <b>1 265</b>             | <b>10 070</b>            | <b>-13 758</b>           | <b>8 464</b>             |
| Likvida medel vid periodens början                                            | 910                      | 5 863                    | 15 933                   | 7 469                    |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                       | <b>2 175</b>             | <b>15 933</b>            | <b>2 175</b>             | <b>15 933</b>            |

## 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% |
| Kongeeegen 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 2 853 (3 058) 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 2017

Nordlys planerar att hålla sin årsstämma den 27 mars 2017.

### Utdelning

Ingen utdelning avseende 2016 är föreslagen.

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

I januari 2017 tecknades 3 nya hyresavtal avseende uthyrning av 3 000 kvm, yta som tidigare var vakant. De nya hyresavtalen är tecknade på 6-8 år och innebär en årlig omsättning om 3,2 mkr.

### 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 bokslutskommuniké 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. I samband med upprättandet av årsbokslutet avseende 2016 lät styrelsen göra en ny värdering av koncernens förvaltningsfastigheter, se nedan Poster värderade till verkligt värde. Inga övriga väsentliga händelser har skett under 2016 som gjort att man ändrat bedömningar, beräkningar eller antaganden avseende övriga poster.

### 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 händelser har inträffat under 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 har i samband med årsbokslutet gjort en bedömning av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna, som underlag för denna bedömning har de tagit hjälp av externa fastighetsvärderare. Verkligt värde på förvaltningsfastigheterna bedömdes uppgå till 1 094,2 (1 034,1) mkr, vilket innebar en omvärderingseffekt om 37 807 (6 493) tkr. Värderingen har gjorts på samma sätt som föregående år, d v s enligt metoden "Discounted Cash Flow Analysis", men med uppdaterade förutsättningar i indata och antaganden. Värderingen har likaså utförts av samma fastighetsvärderare som föregående år, Jones Lang LaSalle och Cushman Wakefield (tidigare DTZ). De indata som ändrats mot föregående år är framför allt att man lagt in aktuella hyreskontrakt, nya hyreskontrakt och justering för hur marknaden ser på avkastningen. Den stora positiva omvärderingseffekten är huvudsakligen en följd av de 3 nya hyreskontrakten som tecknades i januari 2017 avseende uthyrning av ytterligare 3 000 kvm. De nya hyreskontrakten är tecknade på 6-8 år och innebär en årlig omsättning om 3,2 mkr. Denna yta var vakant i förra årets värdering, vilket medförde en stor effekt på marknadsvärdet i årets värdering.

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

Nordlys bedömer att de största riskerna i värderingarna är förändring i vakansgrad och hyresnivå. Det har inte skett några förändringar i fastighetsbeståndet sedan årsskiftet. Förändringen om 60,1 mkr i fastighetsbeståndets värde under 2016, från 1 034,1 mkr per den 31 december 2015 till 1 094,2 mkr per den 31 december 2016 består huvudsakligen av en valutaeffekt om 16,7 mkr hänförlig till en ökning i EUR-kursen som påverkat fastigheten i Finland positivt samt en förändring i verkligt värde om 37,8 mkr som främst hänförs till tecknandet av nya hyreskontrakt.

### 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 2016           | 27 februari 2017 |
| Årsstämma 2017                | 27 mars 2017     |
| Halvårsrapport jan - jun 2017 | 30 augusti 2017  |
| Bokslutskommuniké 2017        | 28 februari 2018 |

### Ekonomisk information

På Nordlys hemsida, [www.nordlysab.se](http://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 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 20 februari 2017

Styrelsen i Nordlys AB (publ)

Jens Heimbürger  
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 20 februari 2017 kl. 07.30.*

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Thue Stagsted

E-post: [ts@stagstedproperties.com](mailto:ts@stagstedproperties.com)

Mobil: +45 3150 7372

### 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 20 februari 2017

Styrelsen i Nordlys AB (publ)



Jens Heimburger  
Styrelseordförande

Michael Eide  
Styrelseledamot

Ib Henrik Rönje  
Styrelseledamot

Thue Stagsted  
Verkställande direktör

---

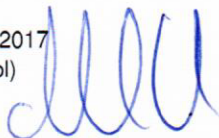
*Denna information är sådan information som Nordlys AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom Thue Stagsteds försorg, för offentliggörande den 20 februari 2017 kl. 07.30.*

För ytterligare information, vänligen kontakta:  
Thue Stagsted  
E-post: [ts@stagstedproperties.com](mailto:ts@stagstedproperties.com)  
Mobil: +45 3150 7372

### 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 20 februari 2017  
Styrelsen i Nordlys AB (publ)



Jens Heimburger  
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 20 februari 2017 kl. 07.30.*

För ytterligare information, vänligen kontakta:  
Thue Stagsted  
E-post: [ts@stagstedproperties.com](mailto:ts@stagstedproperties.com)  
Mobil: +45 3150 7372