

Nordblick
GROUP

· Årsredovisning
· och koncernredovisning
· 2022



Innehållsförteckning

NORDBLICK ÅRET 2022	
ÅRETS HÖJDPUNKTER	8
VD HAR ORDET	10
VÄRDESKAPANDE 2022	12
HÅLLBARHETS & MILJÖARBETE	14
PROJEKTPORTFÖLJEN	22
FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN	24
AVSLUTADE & PÅGÅENDE PROJEKT	25
ORGANISATIONEN	33
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	34
UTVECKLING	35
VÄSENTLIGA HÄNDELSE OCH	
FRAMTIDA UTVECKLING	36
EGET KAPITAL	37
RESULTATRÄKNING - KONCERN	38
BALANSRÄKNING - KONCERN	39
KASSAFLÖDESANALYS - KONCERN	41
RESULTATRÄKNING - MODERFÖRETAG	42
BALANSRÄKNING - MODERFÖRETAG	43
KASSAFLÖDESANALYS - MODERFÖRETAG	44
NOTER	45
UNDERSKRIFTER	55
REVISIONSBERÄTTELSE	56



Om Nordblick

.....

Nordblick utvecklar genomtänkta, hållbara och attraktiva fastigheter och bostäder där människor får utrymme att leva, arbeta, utvecklas och drömma.

Vi utmanar det förväntade, och nöjer oss inte bara med en lösning som duger här och nu. I stället kombinerar vi vår bransch-kännedom och vårt sinne för detaljer med vårt personliga engagemang och hittar de smartaste lösningarna som gör våra fastigheter till hållbara platser som får människor att trivas och må bra – nu och i framtiden.

Bolaget bildades 2012 och startades med ett radhusprojekt. 2014 förvärvades industrimark och bolaget började då även utveckla verksamhetslokaler. Idag är tyngdpunkten i verksamheten projektbaserad med utveckling och försäljning av

industrilokaler och bostäder under våra varumärken Nordblick Work respektive Nordblick Homes. De senaste åren har vi börjat bygga upp vårt förvaltningsbestånd i Nordblick Rentals.

Genom att utveckla olika typer av fastigheter och både sälja projekt och arbeta med kassaflöden i vårt hyresbestånd så bygger vi en solid grund för framtiden som är balanserad och riskminimerad.

Nordblick är privatägt aktiebolag och blev publikt 2020.





Koncernens resultat

2022-01-01 - 2022-12-31

Totala rörelseintäkter

175 267 tkr (52 285 tkr)

Årets resultat

32 244 tkr (53 403 tkr)

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (tkr)	2022	2021
Rörelseintäkter	175 267	52 285
Rörelsekostnader	-183 570	-71 286
Rörelseresultat	-8 304	-19 000
Resultat från andelar i koncernföretag	44 377	75 972
Ränteintäkter och liknande resultatposter	234	60
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 867	-3 519
Resultat efter finansiella poster	32 440	53 453
Skatt på årets resultat	-196	-50
ÅRETS RESULTAT	32 244	53 403
<i>Hänförligt till</i>		
Moderföretagets aktieägare	12 098	20 743
Innehav utan bestämmande inflytande	20 146	32 660

Koncernens finansiella ställning

PER 2022-12-31

Kassalikviditet

253% (312%)

Soliditet

53% (61%)

Nettoskuld / Justerad EBITDA

-0,24% (0,9%)

Skuldtäckningsgrad

62% (11,6%)

KONCERNENS BALANSRÄKNING (tkr)

2022

2021

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar	883	988
Materiella anläggningstillgångar	135 197	135 127
Finansiella anläggningstillgångar	17 527	75 502
Summa anläggningstillgångar	153 607	211 617

Omsättningstillgångar

Varulager m m	-	380
Kortfristiga fordringar	139 526	53 886
Kassa och bank	63 171	37 931
Summa omsättningstillgångar	202 697	92 197

SUMMA TILLGÅNGAR

356 304

303 814

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	159 813	151 121
Innehav utan bestämmande inflytande	29 051	34 906
Summa eget kapital	188 864	186 027

Skulder

Långfristiga skulder	87 249	88 386
Kortfristiga skulder	80 191	29 401
Summa skulder	167 440	117 787

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

356 304

303 814

// NORDBLICK ÅRET 2022

Årets höjdpunkter

Årets höjdpunkter har bland annat varit att vi haft projektavslut samt tillträde för Väsjön Work samt att vi slutfört byggnationen av Albyberg Work. Inom bostad har projektet Körsbärsängen i Enköping avslutats och tillträtts. Nordblick har under året genomfört ett mer omfattande arbete med sin varumärkesstrategi och grafiska profil.



TILLTRÄDE OCH PROJEKTAVSLUT FÖR VÄSJÖN WORK

Byggnationen av industrilokalprojektet i Väsjön, Sollentuna påbörjades i oktober 2021 och redan i juli 2022 hade de första företagen fått tillträda sina lokaler i etapp 1 och i november tillträdde de sista lokalerna i etapp 2. Projektet omfattade 56 nybyggda lokaler i storleken 180 – 285 kvm för lättindustri, kontor, förvaring, butik, lager, showroom, studio, produktion m.m.

FÄRDIGSTÄLLANDE AV BRF KÖRSBÄRSÄNGEN

Nordblicks radshusprojekt i Gamla Nynäs, Enköping avslutades under det gångna året. Enligt tidsplan stod de första färdiga husen redan i december 2021. De första familjerna tillträdde sina nya arkitektritade bostäder under våren 2022. Bostadsrättsföreningen Körsbärsängen utgörs av 20 exklusiva bostäder med en boarea om ca 123 kvm.



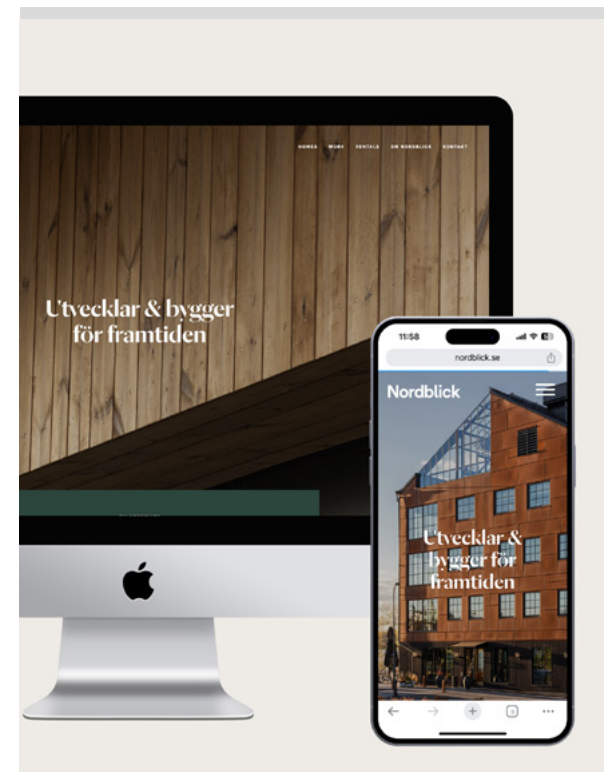


BYGGNATIONEN AV ALBYBERG WORK

Byggnationen av industrilokalprojektet Albyberg Work i Haninge påbörjades i mars och kommer enligt tidsplan ha första tillträde i februari 2023. I Albyberg Work uppfördes 51 st industrilokaler upplåtna som bostadsrätt i storlekarna 180 – 240 kvm som passar för lättindustri, kontor, förvaring, butik, lager, showroom, studio, produktion m.m.

VARUMÄRKESARBETE OCH UPPDATERAD GRAFISK PROFIL

Under året har Nordblick även sett över sin varumärkesstrategi och genomfört ett mer omfattande arbete med såväl sin grafiska profil som webbplats och övriga kommunikationskanaler. Detta genomförs som ett led i det arbete vi påbörjat med förankringen av våra kärnvärden och kommunikationen kring dessa inom samtliga våra verksamheter.



FÖRETAGARVÄNLIGT I JUNGFRUSUNDS SJÖSTAD

Vårt stadsutvecklingsprojekt, Jungfrusunds Sjöstad på Ekerö, färdigställdes under 2021. Under året har det nya området fått en egen småstadspuls med många etablerade verksamheter och handelsytor i de olika fastigheterna. På kort tid har Jungfrusunds Sjöstad blivit en helt ny destination för såväl Ekeröbor som utomstående att besöka och vistas på. Totalt i de fyra uppförda fastigheterna i Jungfrusunds Sjöstad har mer än 50 företag etablerat sig, 3 restauranger öppnat upp och en ny småbåtshamn anlagts.

// NORDBLICK ÅRET 2022

VD har ordet

Freden i Europa trodde nog de flesta skulle hålla i sig på överskådlig framtid och risken att ett krig skulle bryta ut i närtid ansågs obefintligt. När Ryssland orättfärdigt invaderade Ukraina bröts en 75 år epok av fred i Europa och ett nytt geopolitiskt klimat växte snabbt fram som tyvärr för tankarna till kalla kriget. Förutom det hemska med krig som företeelse med förstörelse och mänskligt lidande så påverkas även ekonomin globalt. Stora konflikter påverkar den globala ekonomin och den så nödvändiga tillväxten eftersom länders ekonomier idag är sammanflätad på ett sätt att alla påverkas vid oroligheter och konflikter.

Den makroekonomiska utvecklingen efter den orättfärdiga invasionen av Ukraina har varit en kraftigt stigande inflation och en rad höjningar av styrräntan som idag är på den högsta nivån på 15 år. Alla branscher drabbas men fastighetssektorn har varit extra hårt ansatt med ökade kostnader för finansiering, ökade kostnader för entreprenader och ökande avkastningskrav. Det har även märkts en tydlig åtstramning hos banker och finansiella institut som blivit mer restriktiva till finansiering generellt och ställer högre krav. I ett sådant klimat är det extra viktigt för bolag att ha bra ordning på finanserna, starka nyckeltal och en välfylld kassa.

Många fastighetsbolag har påverkats av det nya makroekonomiska klimatet och Nordblick är inget undantag.

Tack vare starka nyckeltal och starka projekt har dock Nordblick kunnat navigera väl med gott resultat. Vi har även gjort Anpassningar i vår affärsplan och med ett starkare fokus på lättindustri medan bostadsutvecklingen generellt minskat med ett starkare fokus på vår hemmaarena Ekerö.

Under 2022 har vi fokuserat på våra två största lättindustriprojekt hittills. I Norrsätra industriområde har ett framgångsrikt projekt om 56 lokaler avslutats och under Q2 2023 avslutas ett projekt i Albyberg som omfattar 51 lokaler. I båda projekten har vi trots den osäkra marknaden fortsatt sälja lokaler till små- och medelstora företagare vilket stärker vår starka tro att många vill äga sin lokal istället för att hyra och att den produkt vi levererar är attraktiv på marknaden. Vi har utvecklat vår produkt och gjort den än mer attraktiv och representativ genom att inkludera hållbara arkitektoniska material så som återvunnet tegel och trä. Vår ambition att erbjuda Sveriges mest attraktiva lättindustrilokaler har stärkts ytterligare vi tror detta har varit en bidragande anledning till att vi i våra senaste projekt breddat vår marknad då vi sålt våra lokaler till allt större bolag.





// NORDBLICK ÅRET 2022

VD har ordet (forts.)

Vi lämnar 2022 med bra nyckeltal och en stark kassa och vi kommer fortsätta att fokusera på att stärka upp dessa under 2023. Att göra makroekonomiska prognoser under rådande omständigheter är otroligt svårt. Det är ett fundamentalt annat klimat i fastighetsbranschen idag än för 2 år sedan och hur länge det kommer hålla i sig är otroligt svårt att förutse. Prognoserna för när räntesänkningar kommer ske, när bostadspriser kommer vända upp och avkastningskrav sjunka har varit många men gemensamt för de flesta prognoser har varit att de

varit fel och alltför optimistiska. Personligen tror jag att det kommer dröja innan vi ser fallande marknadsräntor och därmed också en vändning uppåt. Med denna tro planerar Nordblick för det värsta vilket är en långdragen björnmarknad men hoppas så klart på det bästa och att de mer positiva prognoserna blir verklighet.

Andreas Ågren - Verkställande Direktör

Värdeskapande 2022

VISION

Att skapa rum som möter våra kunders behov, uppfyller deras längtan och ger plats för deras drömmar.

MISSION

Vår passion är att skapa bostäder och fastigheter som håller över tid – rum vi själva trivs i. För att göra det använder vi vårt branschkunskande, vårt sinne för detaljer och vår vilja att alltid hitta de smartaste lösningarna. För att kunna garantera kvalitet ända in i väggarna är vi personligt engagerade under hela processen, från de första ritningarna till det sista penseldraget.

MANIFEST

Man skulle kunna säga att Nordblick är ett fastighetsföretag. Men det är bara en del av sanningen. Vi ser vårt arbete som mycket större än så. Fastigheterna vi utvecklar och säljer är de platser där våra kunder kommer att spendera stora delar av sina liv.

Ibland blir de till någons hem. Rummen där livet utspelar sig; där man kopplar av, möts, sörjer och firar. Den grundläggande platsen man längtar till, helt enkelt.

Våra lokaler blir till arbetsplatser – ställen som kanske inte delar samma djupa betydelse, men som är en grundläggande del av våra kunders liv. Där genomtänkta lösningar och attraktiva ytor gör skillnaden mellan trivsel eller frustration genom arbetsveckorna.



Våra kärnvärden

Pålitlig

Att köpa en bostad eller lokal är bland de största investeringarna man kan göra, både som privatperson och som företagare. Därför måste våra kunder alltid kunna lita på att de får lösningar som är hållbara, framtidssäkrade och av högsta kvalitet. Detta speglas i vårt agerande genom att vi alltid har tid för våra kunder genom att hjälpa dem att lösa problem och se till att de får ut det mesta av sin affär.

Passionerad

Vår passion yttrar sig tydligast i vårt djupa engagemang i hantverket, från de första ritningarna till det sista penseldraget. Men vårt engagemang behöver också speglas mot kunderna. Oavsett om vi träffar en privatkund som letar efter sitt nästa hem, eller en företagare som är på jakt efter lokaler bär de nämligen på förhoppningar om vilka möjligheter som deras flytt kommer att innebära. Visst kan det variera i grad, men för alla våra kunder ska kontakten med oss kännas entusiastmerande, från att man öppnar ett perspektiv till att man hämtar sin nyckel.

Omtänksam

För oss är det personliga engagemanget oerhört viktigt. Vi vill inte kännas som ett företag eller organisation utan ansikte, utan mer som en nära vän eller bekant som är engagerad och bryr sig. Denna relation yttrar sig genom den omtänksamhet som vi visar i vårt tänk och arbetssätt såväl mot våra kunder som mot samhället och miljön. För oss är hållbarhet en självklar del i denna filosofi och speglas i allt från hur vi tar oss till jobbet varje morgon, till hur vi planerar att våra kunder ska leva vidare i husen, lokalerna och de områden som vi utvecklat.

Smart

Som fastighetsbolag bottnar vår smartness i kreativitet och långsiktighet. Det kreativa - skaparglädjen innebär att vi ser möjligheter – oavsett om det handlar om att hitta innovativa nya lösningar eller att återvinna gammalt. Vårt långsiktighetstänk tar sig uttryck i hållbara, framtidssäkrade lösningar och samhällsengagemang. Genom att låta smarthet genomsyra Nordblick skapar vi en kultur där dynamiskt tänkande och effektivt problemlösande blir naturliga delar av vår vardag, och egenskaper våra kunder uppskattar.



Vi bygger för framtiden

.....

Alla vet att vi måste börja förändra vårt sätt att leva för att vår jord ska finnas kvar för framtida generationer. I en perfekt värld skulle alla välja klimatsmarta och hållbara boendeanvändningar.

Vi på Nordblick tar vårt ansvar och vi har lärt oss genom åren att förändra vårt sätt att arbeta, tänka och framförallt inom det vi älskar att göra mest; utveckla fastigheter.



Ett hållbart inifrånperspektiv

Vi är säkra på att hållbarhet kommer inifrån. För att lyckas driva ett företag med en tydligt grön inriktning krävs ett starkt engagemang från insidan – ett personligt intresse för hållbarhet även i det privata livet.

EN VILJA ATT PÅVERKA

Som två drivna personer söker vi hela tiden efter djupare kunskap och nya insikter. Med ökad förståelse för hur vi kan tänka och agera mer hållbart kommer en stark vilja att dela vår kunskap med andra. Faktum är att vi ser denna vilja mer som en skyldighet. Vi är skyldiga vår planet att dela med oss av våra insikter, och eftersom all förändring börjar på individnivå tar vi alla tillfällen i akt att prata med människor i vår omgivning. Däremot har vi båda insett att vi har allra störst möjlighet att påverka framtiden genom Nordblick. Därför tar vi med oss all vår kunskap, och applicerar den i verksamheten.

HÅLLBARA SEDAN START

Hållbarhet handlar inte bara om klimat och miljö. För oss, liksom många andra som jonglerar både jobb, barn, familj och vardagsaktiviteter, har ordet en större betydelse och innefattar allt från social hållbarhet och smarta lösningar som underlättar vardagen till säkerhet och välbefinnande. Vi har, ända sedan vi tog det allra första spadtaget till vårt första radhusprojekt, alltid haft hållbara lösningar i åtanke. Inte för att vi måste, utan för att det är en del av oss Nordblickare. När våra kunder väljer att investera i Nordblick, investerar de också i vårt personliga engagemang för en bättre planet.



Vårt hållbarhets- & miljöarbete

HÅLLBART FÖR EN LJUSARE FRAMTID

Vi bygger hem och arbetsplatser. Och vi är övertygade att det är bland det roligaste man kan göra. För i det arbetet får vi möjlighet att föreställa oss vardagar, drömmar och behov för så många olika liv – och sedan göra vårt allra bästa för att svara upp till dem. Därför utvecklar vi inte efter en genomsnittsperson, utan ritar byggnader och kvarter anpassade efter de som ska bo där.

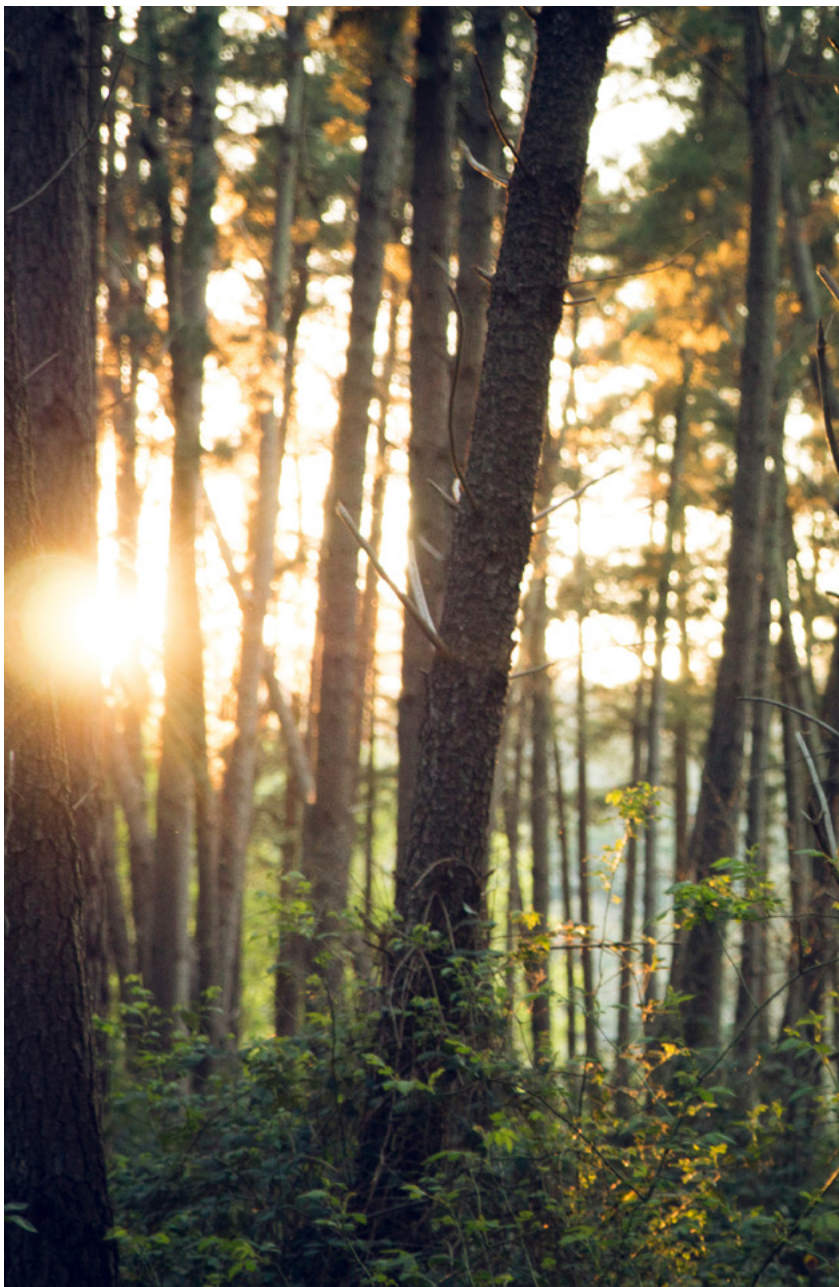
HÅLLBART ÄR DET SOM STÅR KVAR

För oss är det här med kvalitet en nyckelfråga. Därför är vi djupt engagerade i våra byggnader hela vägen från att vi väljer materialen till att vi lämnar över nycklarna. Ett steg till att säkerställa hållbarhet är att arbeta med kvalitativa naturmaterial som trä, metall och sten som håller länge. Fördelen med att arbeta med hållbara material är också att de går att återanvända. Ett konkret

exempel på det är Sjöstadfabriken som uppförts i vårt stadsutvecklingsprojekt i Jungfrusunds Sjöstad på Ekerö. Fastigheten är byggd av återvunnet tegel. Med tanke på att det finns tegelstenar som föregår romarriket är vi säkra på att den kommer stå lika stadigt om hundra år.

Men det handlar inte bara om att materialen ska hålla. Om ett klimatsmart kök rivs ut efter fem år för att det är dåligt planerat eller inrett efter trendernas skiftande vindar, blir det plötsligt ganska dumt. Därför nöjer vi oss inte med en planlösning som duger, utan lägger ner tid och omsorg på hur våra byggnader ska se ut och fungera i vardagen för de som ska bo där. På så sätt tar vi oss ur den problematiska renoveringscykel som präglar vår samtid.





Vårt hållbarhets- & miljöarbete (forts.)

HÅLLBART ÄR DET SOM INTE FÖRBRUKAR ENERGI I ONÖDAN

Ett enkelt sätt att tänka hållbart är att tänka närproducerat. Eftersom vi bygger hus i Sverige är det naturligt att vi använder svenska material samt svenska varor och tjänster. Då håller vi inte bara utsläppen kopplade till transporter nere, utan vi ser också till att bidra till ett livskraftigt samhälle.

Lika mycket som vi arbetar för att hålla låga utsläpp när vi bygger våra hus, arbetar vi för att se till att våra hus inte släpper ut energi i onödan. Därför strävar vi som företag efter att skapa miljöcertifierade bostadsprojekt och industrifastigheter. Vi strävar efter att bygga hus som gör det naturligt att leva på ett energisnålt sätt, utan att

det krävs någon avancerad utrustning eller utbildning för att göra rätt. Ett exempel på det är att vi använder bergvärme, en oändlig resurs, för att få energisnål uppvärmning av individuella byggnader. Genom att bygga hållbart och planera för framtiden ger vi förutsättningar för ett långsiktigt hållbart boende, under hela fastighetens livstid.



Samhälls- engagemang

.....

Som ett led i vårt hållbarhetsarbete för en ljusare framtid har Nordblick i allt större utsträckning börjat arbeta med ett samhällsengagemang på fler fronter.

Utöver våra fastigheter och områden som bidrar till samhällets utveckling och som skapar en grund för tillväxt och affärer, satsar vi alltmer på sponsring av föreningsliv.

Vi har ett stort samhällsengagemang, framförallt inom Ekerö Kommun. För oss på Nordblick är det viktigt att på olika sätt tillsammans bidra för en hållbar samhällsutveckling och därför har vi valt att stötta organisationer som främjar en ljus framtid, framför allt för våra barn och unga. Sedan 2021 sponsrar och stöttar vi bl.a.:

Mälaren Hockey • Blackeberg Basket • Stiftelsen Aktiv Skola • Ekerö Sailing Team • UNICEF För alla barn • Trafikkalendern • Flexbert

Förutom sponsring har vi även flertalet medarbetare som är tränare och ledare i barn- och ungdomslag.



Erfarenhet & engagemang

.....

Sedan 2012 har vi på Nordblick genomfört flertalet fastighetsprojekt inom både bostad, industri samt kontors och verksamhetslokaler.

Nordblick har utvecklat ca 400 industrilokaler och utvecklat och sålt flertalet bostadsprojekt som har omfattat radhus, parhus samt flerbostadshus. På förvaltningssidan har vi i dagsläget 4 st fastigheter i portföljen med en total förvaltningsyta om 3 500 kvm fördelat över 25 butiks och kontorslokaler.



Projektportföljen

Nordblicks projektverksamhet startade med förvärv av industrimark, utveckling och försäljning av industrilokaler i Storstockholmsområdet. Vi har utvecklat ca 400 industrilokaler och länge varit marknadsledande med att leverera lokaler för företagare med bostadsrätt som upplåtelseform under vårt varumärke Nordblick Work. Vidare har vi utvecklat bostäder under varumärket Nordblick Homes som genom åren har omfattat allt från radhus/parhus till flerbostadshus.

Projektportföljen perioden 2022-01-01 - 2022-12-31

Projekt	Typ av projekt	Antal bostäder/lokaler	BOA/LOA	Status
Väsjön Work	Industri	56	11 381 kvm	Avslutat
Körsbärsängen	Bostad	20	2 460 kvm	Avslutat
Albyberg Work	Industri	51	9 944 kvm	Pågående
Eskilstuna Work	Industri	63	2 966 kvm	Pågående
Ateljén 2	Industri	-	- kvm	Pågående
Mörby	Bostad	16	1 360 kvm	Detaljplan
Terassen Barkarby	Bostad	66	5 443 kvm	Detaljplan
Totalt		272 st	33 554 kvm	

Pågående projekt

3 st

Avslutade projekt

2 st

Planerade projekt

2 st





BOSTÄDER

AVSLUTADE

1 Körsbärsängen, Enköping.

PLANERADE

2. Terrassen Barkarby, Järfälla.

3. Mörby Ängar, Ekerö.

INDUSTRI

AVSLUTADE

4. Norrsätra Work, Upplands Väsby.

PÅGÅENDE

5. Albyberg Work, Haninge.

6. Eskilstuna Work, Eskilstuna

7. Ateljén 2, Västerås.

Förvaltningsportföljen

Nordblick förvaltar genom varumärket Nordblick Rentals, fastigheter med fokus på kontor samt verksamhetslokaler inom Storstockholmsregionen. Den totala ytan utgör i dagsläget ca 3 500 kvm fördelat över ca 24 kontor och verksamhetslokaler i 4 fastigheter. I Jungfrusunds Sjöstad på Ekerö har vi huvuddelen i vår förvaltningsportfölj: Sjöstadfabriken med ca 1 350 kvm kontor- och verksamhetslokaler, Sjöstadskajen med ca 1 100 kvm kontorsytor samt restauranglokal och Sjöstadsorangeriet med ca 380 kvm butikslokaler i bottenplan. Nordblick ansvarar för uthyrning samt förvaltningen av dessa lokaler.

Fastighet	Typ av projekt	Antal lokaler	Uthyrningsbar yta
Sjöstadskajen, Ekerö	Kontor/Restaurang	8	1 315 kvm
Sjöstadfabriken, Ekerö	Kontor & Butik	12	1 346 kvm
Bällsta Park, Vallentuna	Industri	1	430 kvm
Sjöstadsorangeriet lokaler, Ekerö	Kontor/Restaurang	3	379 kvm
Totalt		24	3 470 kvm

Förvaltade fastigheter

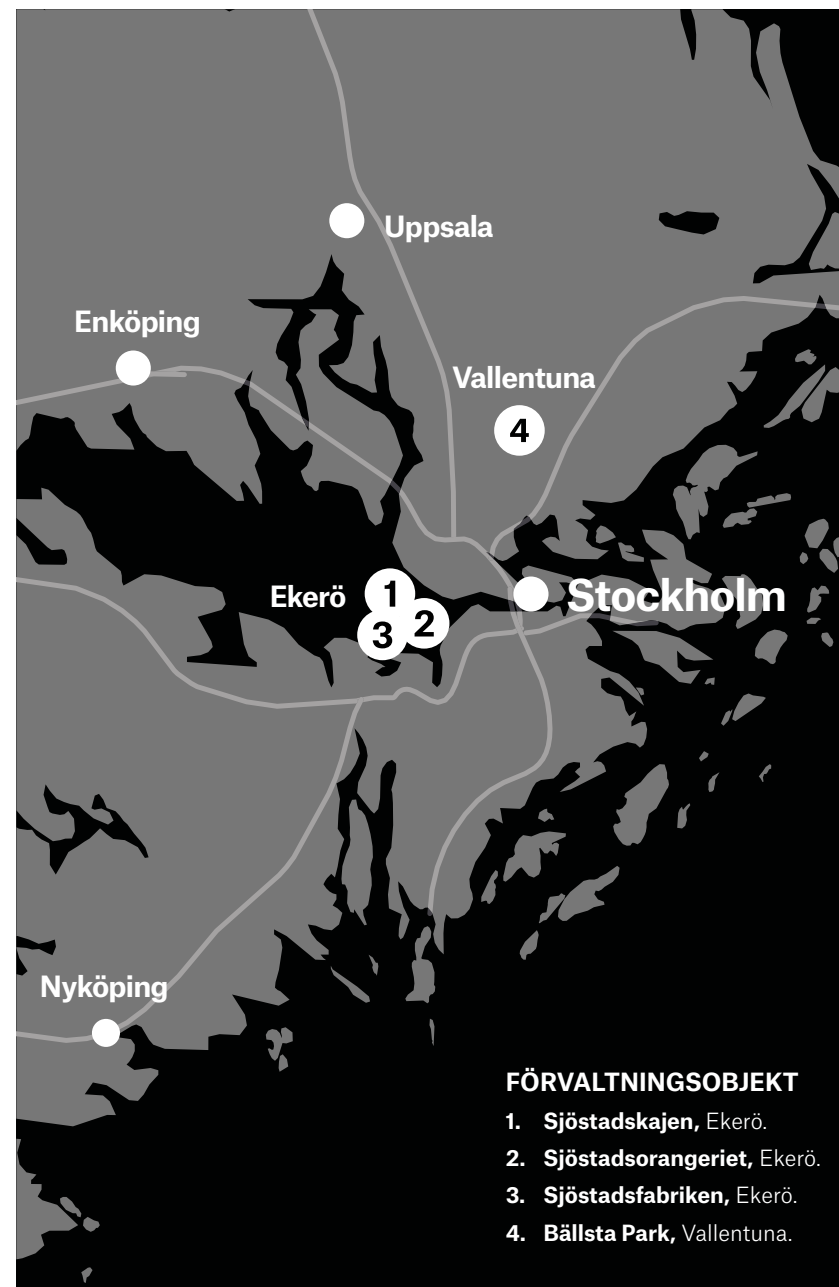
4 st

Antal lokaler

24 st

Förvaltad yta

3 470 kvm



// AVSLUTADE PROJEKT

Körsbärsängen

Körsbärsängen är ett modernt arkitektritad boende med smakfull design. Bostadsrättsföreningen utgörs av 20 exklusiva familjeradhus med bra solläge och mysiga omgivningar. Stora fönster, balkongdörr ut mot altan och trädgård samt fransk balkong ger generöst ljusinsläpp och bjuder in grönska i vardagen. Samtliga bostäder har en boarea om ca 123 kvm, fördelat över 5 rum och kök i två plan. Körsbärsängen är boendet för den som vill bo med naturen runt knuten men ändå nära stadens rika utbud med all tänkbar service.

Samtliga bostadsrätter tillträdades under Q1 och Q2 2022.

.....

Typ av projekt

Bostäder

Antal bostäder

20 st

Utvecklad yta

2 460 kvm



// AVSLUTADE PROJEKT

Väsjön Work

Byggnationen av Väsjön Work i Sollentuna påbörjades under 2021. Projektet omfattar totalt 56 lokaler i storleken 180 – 285 kvm fördelat över två plan. I varje lokal ingår även ett entresolplan samt en egen utezon. Lokalerna upplåtes med bostadsrätt.

Fastigheten har en attraktiv placering på Frestavägen med nära till allt. Det är ca 5 km till Sollentuna Centrum och ca 20 km till Stockholm. Nära intill finns även trafikplats Häggvik där förbifart Stockholm kommer att ansluta.

Under 2022 tillträdde samtliga 56 lokaler i projektet Väsjön Work.

.....

Typ av projekt

Industri

Antal lokaler

56 st

Utvecklad yta

11 381 kvm



// PÅGÅENDE PROJEKT

Albyberg Work

Under 2022 påbörjades byggnationen av Albyberg Work i Österhaninge. Projektet består av 51 st nybyggda lokaler i storleken 180 – 240 m². Lokalerna är i två plan och till varje lokal ingår även ett entresolplan samt utezon. Lokalerna i Albyberg Work upplåtes med bostadsrätt. Fastigheten ligger på Albybergsringen nära Haninge centrum samt ca 20 km till Stockholm.

Projektet har tillträde i två etapper under Q1 och Q2 2023.

.....

Typ av projekt

Industri

Antal lokaler

51 st

Utvecklad yta

9 944 kvm



// PÅGÅENDE PROJEKT

Eskilstuna Work

Under 2022 påbörjades försäljningen av Eskilstuna Work i Eskilstuna. Projektet består av 24 st nybyggda lokaler i storleken 187 m² (Etapp 1). Lokalerna är i två plan och till varje lokal ingår även ett entresolplan om 25 m² samt egen utezon. Lokalerna i Eskilstuna Work upplåtes med bostadsrätt. Fastigheten ligger på Vägmästarvägen invid E20 ca 9 km från Eskilstuna centrum.

Projektet har preliminärt tillträde under Q2 2024 (Etapp 1).

Typ av projekt

Industri

Antal lokaler

24 st (Etapp 1)

Yta (Bya)

5 722 kvm



// PÅGÅENDE PROJEKT

Ateljén Västerås

På ett strategiskt läge nära Västerås Centrum och med påfart till både E18/56 och riksväg 66 har Nordblick förvärvat en fastighet för ytterligare utveckling.



// PLANERADE PROJEKT

Terrassen Barkaby

I ett mycket trevligt och lugnt område i expansiva Barkarby, Järfälla i Stockholms län har vi förvärvat en fastighet som ligger under detaljplanarbete. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 2023. I närheten finns flertalet servicebutiker, restauranger, hotell och grönområden.

Nordblick planerar att uppföra vackra och tidlösa flerfamiljshus om 5 huskroppar med en total bostadsyta om ca 5 450 kvm, fördelat på 66 lägenheter om 1 - 4 rok.

Typ av projekt

Bostäder

Antal bostäder

66 st

Utvecklad yta

5 443 kvm



// PLANERADE PROJEKT

Mörby Ängar

På ett natur- och sjönära läge på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län har Nordblick tillsammans med Aros Bostad AB ett planområde som utgörs av fastigheterna Mörby 1:65 och Mörby 1:62. Det föreslagna området omfattar ca 5 ha.

Planläggningen syftar till att uppföra bostäder. Bostäderna kommer att ha tillgång till naturmark och brygga med båtplatser.

Detaljplanen förväntas vinna laga kraft 2024.

.....

Typ av projekt

Bostäder

Antal bostäder

16 st

Utvecklad yta

1 360 kvm



Organisationen

Man brukar säga att företag behöver en organisation med tydlig ansvarsfördelning, starkt ledarskap och engagerade medarbetare som brinner för sitt jobb samt en stark företagskultur. När ett bolag växer är detta en utmaning och framförallt när man behöver utveckla mer struktur riskerar man att tappa bort känslan och hjärtat i företaget. För oss är hjärtat och kulturen i Nordblick en viktig framgångsfaktor som vi värnar om. Vi har en väldigt engagerad ledning, medarbetare som alltid ger allt och som alltid ser lösningar på problem. Självlärt är våra medarbetare kompetenta inom sitt område men det som verkligen får bolaget att lyfta är vår vilja, vår uthållighet och den stämning som finns på bolaget. Vi ger aldrig upp och vi har väldigt kul tillsammans. För er som varit på vårt kontor på Ekerö vet vad vi menar och för er som inte varit där så är ni hjärtligt välkomna.



Organisationen



Andreas Ågren
VD och grundare



Mattias Mild
Operativ chef



Johan Styf Gunneflo
Affärsutvecklare och grundare



Maria S. Borowiec
Försäljningschef



Aleksander Landqvist
Affärsutvecklare / Intag mark



Malin Hammar
Chefsarkitekt



Matilda Wiman
Kund- och eftermarknadsansvarig



Bengt Domander
Produktionsansvarig



Emil Andersson
Produktionsledare



Vytautas Milasius
Platsansvarig produktion

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncern

Nordblick Group erbjuder innovativa fastighetslösningar genom Nordblick Work, Nordblick Rentals och Nordblick Homes. Vi skapar rum som möter våra kunders behov, uppfyller deras längtan och ger plats för deras drömmar.

Nordblick Work utvecklar industrifastigheter och säljer moderna, anpassningsbara verksamhetslokaler i bostadsrättsform för små och medelstora företag. Lokalerna är anpassade för industri, handel och hantverk och är flexibla i både storlek och utförande. Kunderna sparar inte bara pengar utan gör lokalen till en investering.

Nordblick Rentals bygger och förvaltar byggnader vi själva är stolta över. Vår portfölj består av imponerande byggnader på speciella platser och vår passion är att skapa områden som erbjuder fantastiska kontor och bra service. Vi anstränger oss alltid för att våra kunder ska få en så bekväm, stimulerande och problemfri vardag som möjligt. Nordblick Rentals skapar kontor att längta hem till.

Nordblick Homes erbjuder bostäder i Storstockholm och Uppsala. Vi har en rad framgångsrika projekt med lägenheter, radhus och parhus. Vi bygger i egen regi och är involverade från planering till inflyttning. För varje nytt projekt vi tar oss an engagerar vi oss i att hitta smarta lösningar, dynamiska ytor och vackra detaljer, delarna som gör boendet till ett hem.

Moderföretag

Företaget registrerades år 2012 men började bedriva verksamhet först 2015.

Bolaget bedriver konsultverksamhet avseende företags organisation och administration samt äger och förvaltar fast och lös egendom, aktier och värdepapper främst i dotterbolag.

Styrelsens säte: Uppsala



U'tveckling

av företagets verksamhet, resultat och ställning.

Koncern

Belopp SEK	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	174 709 047	51 985 137	49 454 201	69 746 427	98 324 430
Vinstmarginal %	21	109	31	80	73
Balansomslutning	356 304 006	303 811 360	246 058 368	280 108 474	210 981 635
Kassalikviditet %	253	312	304	195	207
Soliditet %	53	61	54	51	57
Justerad EBITDA	39 170 386	59 790 859	16 582 602	51 897 892	66 807 291
Nettoskuld / Justerad EBITDA	-0,24	0,9	3	0,3	0,1
DSCR	62	11,6	3	-	-

Definitioner: se not 26

Moderföretag

Belopp SEK	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	829 667	2 753 993	3 250 514	3 914 374	5 060 944
Vinstmarginal %	331	350	622	832	915
Balansomslutning	129 062 305	134 521 556	132 555 178	121 554 503	94 498 560
Kassalikviditet %	21 177,4	2 474	25 814	165 000	8 761
Soliditet %	99,5	96	100	99	99

Definitioner: se not 26

Väsentliga händelser och framtida utveckling

Väsentliga händelser som inträffat under räkenskapsåret

Koncern

Under året har omstruktureringar skett inom koncernen dock har dessa inte påverkat resultatet, eget kapital eller redovisning.

Under året har Projektet BRF Körsbärsängen färdigställt. BRF Körsbärsängen utgörs av 20 exklusiva bostäder. Vidare har industriprojektet BRF Väsjön företagspark färdigställt. Projektet omfattar 56 industrilokaler i BRF om totalt ca 10 000 kvm utvecklad yta. I Haninge har ett motsvarande industriprojekt om 51 lokaler byggstartats och tillträde i BRF Albyberg företagspark sker under 2023. Slutligen har mark förvärvat i Eskilstuna där ett industriprojekt i BRF om totalt ca 60 lokaler kommer utvecklas i 3 etapper.

Moderföretag

Bolaget har erhållit återbetaning av ett aktieägartillskott från ett dotterbolag på 2 846 530 kr.

Förväntad framtida utveckling

Koncern

Koncernen har under första halvan av 2023 förtydligat sina affärsplaner för Nordblick Work, Nordblick Homes och Nordblick Rentals.

Vidare har ytterligare ett affärsområde växt fram som planerar att påbörja sin verksamhet under 2023. Bolaget heter Nordblick Solar och ska installera solcellsanläggningar.

En omorganisation kommer att genomföras under Q3 2023. Syftet med omorganisationen är att förstärka respektive affärsområde och renodla medarbetarnas arbetsbeskrivningar. Det kommer även ske nödvändiga rekryteringar.

Nordblick Work har flertalet intressanta projekt planerade.

Nordblick Homes driver 2 detaljplaner varav den ena i gamla Barkarby beräknas vinna laga kraft under 2023. Den andra på Ekerö förväntas vinna laga kraft under 2024.

Nordblick Rentals kommer utveckla sin förvaltning genom att förenkla processer.

Nordblick Solar kommer att arbeta enligt sin beslutade affärsplan och installera de första solcellsanläggningarna under Q3 2023

Moderföretag

Moderbolaget fortsätter sin verksamhet på samma sätt under 2023. Bolaget ser ljus på framtiden genom dotterföretagens positiva prognoser.

Eget Kapital

Koncernen

Belopp SEK	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Majoritetens andel	Minoritetens andel
Ingående balans 2022-01-01	500 000	185 526 986	150 620 726	34 906 260
Årets resultat		32 244 354	12 098 036	20 146 318
Balanserat resultat inkl. årets resultat.	500 000	217 771 340	162 718 762	55 052 578
Omvärderingar av den förmånsbestämda nettoskulden.				
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Försäljning av dotterbolag		-7 402	-5 442	-1 960
Utdelning till aktieägare		-29 400 000	-3 400 000	-26 000 000
Eget kapital 2022-12-31	500 000	188 363 938	159 313 320	29 050 618

Av balanserat resultat avser 882 750 kr fond för utvecklingsutgifter. (Fg. år 987 504)

Moderföretag

Belopp SEK	Altiiekapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	500 000	129 208 121
Utdelning		-3 400 000
Årets resultat		2 145 734
Vid årets slut	500 000	127 953 855

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 127 953 855 kronor , disponeras enligt följande:

Belopp SEK	Fritt eget kapital
Balanseras i ny räkning	127 953 855
Summa	127 953 855

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Koncernen

Belopp i SEK	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	174 709 047	51 985 137
Aktiverat arbete för egen räkning		177 651	87 000
Övriga rörelseintäkter	4	379 870	213 815
		175 266 568	52 285 952
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-158 301 648	-51 774 198
Övriga externa kostnader	5	-11 202 872	-7 895 373
Personalkostnader	6	-10 957 552	-8 783 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 097 189	-2 832 293
Övriga rörelsekostnadergångar		-10 941	-
Rörelseresultat		-8 303 634	-18 999 720
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	44 376 831	75 972 101
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	234 148	60
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 867 367	-3 519 496
Resultat efter finansiella poster		32 439 978	53 452 945
Resultat före skatt			
		32 439 978	53 452 945
Skatt på årets resultat		-195 624	-49 865
Årets resultat		32 244 354	53 403 080
<i>Hänförligt till</i>			
Moderföretagets aktieägare		12 098 036	20 742 880
Innehav utan bestämmande inflytande		20 146 318	32 660 200

Balansräkning

Koncernen

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	11	882 750	987 504
		882 750	987 504
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	133 791 975	133 445 359
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 404 551	1 682 313
		135 196 526	135 127 672
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	10 100 000	10 070 000
Uppskjuten skattefordran		34 800	20 102
Andra långfristiga fordringar	17	7 392 685	65 411 685
		17 527 485	75 501 787
Summa anläggningstillgångar		153 606 761	211 616 963

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR (forts)			
Omsättningstillgångar			
Varulager m m	18		
Varulager		-	380 000
		-	380 000
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 372 247	624 328
Skattefordringar		419 748	-
Övriga fordringar		113 965 335	44 292 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	23 768 530	8 969 541
		139 525 860	53 885 927
Kassa och bank		63 171 385	37 931 271
Summa omsättningstillgångar		202 697 245	92 197 198
SUMMA TILLGÅNGAR		356 304 006	303 814 161

Balansräkning

Forts.

Koncernen

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPTIAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		159 313 320	150 620 726
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		159 813 320	151 120 726
Innehav utan bestämmande inflytande		29 050 618	34 906 260
Summa eget kapital		188 863 938	186 026 986
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	87 043 670	88 199 760
Övriga långfristiga skulder		205 402	186 152
		87 249 072	88 385 912
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	3 372 268	3 211 360
Leverantörsskulder		19 583 711	10 546 011
Skatteskulder		865 168	361 406
Övriga kortfristiga skulder		53 088 117	7 423 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 281 732	7 858 753
		80 190 996	29 401 263
SUMMA EGET KAPTIAL OCH SKULDER		356 304 006	303 814 161

Kassaflödesanalys

Koncernen

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		32 439 978	53 452 945
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 852 416	2 745 293
		35 292 394	56 198 238
Betald inkomstskatt		-195 624	419 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		35 096 770	56 618 162
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		380 000	250 000
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-85 639 933	29 492 908
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		50 789 733	-8 070 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten		626 570	78 290 128
Investeringsverksamheten			
Avyttring av dotterföretag		173 051	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-177 651	-87 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-303 803	-180 632
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		100 000	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-2 615 515	-36 193 081
Förvärv av finansiella tillgångar		-30 000	-45 383 715
Avyttring av finansiella tillgångar		58 004 302	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		55 150 384	-81 844 428

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 260 000	14 203 592
Amortering av låneskulder		-3 396 840	-2 177 567
Affär minoritetsägare		-	3 110 723
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-3 400 000	-3 000 000
Utbetald utdelning till andelar utan bestämmande inflytande		-26 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-30 536 840	12 136 748
Årets kassaflöde		25 240 114	8 582 448
Likvida medel vid årets början		37 931 271	29 348 823
Likvida medel vid årets slut		63 171 385	37 931 271

Resultaträkning

Moderföretag

Belopp i SEK	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	829 667	2 753 993
		829 667	2 753 993
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-93 231	-22 491
Övriga externa kostnader	5	-665 265	-803 469
Personalkostnader	6	-2 324 110	-1 974 192
Rörelseresultat		-2 252 939	-46 159
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	5 000 000	7 610 723
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	-	2 090 149
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 327	-94
Resultat efter finansiella poster		2 745 734	9 654 619
Koncernbidrag		-600 000	-9 000 000
Resultat före skatt		2 145 734	654 619
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		2 145 734	654 619

Balansräkning

Moderföretag

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	208 334	3 054 864
		208 334	3 054 864
Summa anläggningstillgångar			
		208 334	3 054 864
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		109 783 183	109 177 495
Aktuell skattefordran		-	46 995
Övriga fordringar		1 149 895	9 781 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	93 414	199 532
		111 026 492	119 205 786
Summa omsättningstillgångar			
		128 853 971	131 516 488
SUMMA TILLGÅNGAR			
		129 062 305	134 571 352

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPTIAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
		500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		125 808 121	128 553 502
Årets resultat		2 145 734	654 619
		127 953 855	129 208 121
Summa eget kapital			
		128 453 855	129 708 121
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		117 502	118 542
Skulder till koncernföretag		-	3 839 792
Aktuell skatteskuld		14 140	-
Övriga kortfristiga skulder		296 807	709 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	180 001	195 000
		608 450	4 863 231
SUMMA EGET KAPTIAL OCH SKULDER			
		129 062 305	134 571 352

Kassaflödesanalys

Moderföretag

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 745 734	9 654 619
		2 745 734	9 654 619
Betald skatt		61 135	61 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 806 869	9 715 754
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		8 132 300	3 308 495
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-4 268 922	4 361 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 670 247	17 385 805
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-	-9 000 000
Förvärv av dotterföretag		-	-
Avyttring av dotterföretag		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-9 000 000

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		2 846 530	-
Lämnade koncernbidrag		-600 000	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-3 400 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 153 470	-3 000 000
Årets kassaflöde			
		5 516 777	5 385 805
Likvida medel vid årets början		12 310 702	6 924 897
Likvida medel vid årets slut			
		17 827 479	12 310 702

Noter

Not 1 - Redovisningsprinciper

- Koncernens redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
- Moderföretagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
- Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Immateriella tillgångar

Utgifter för forskning och utveckling

Vid redovisning av utgifter för utveckling tillämpas aktiveringsmodellen. Det innebär att utgifter som uppkommit under utvecklingsfasen redovisas som tillgång när samtliga nedanstående förutsättningar är uppfyllda:

- Det är tekniskt möjligt att färdigställa den immateriella anläggningstillgången så att den kan användas eller säljas.

- Avsikten är att färdigställa den immateriella anläggningstillgången och att använda eller sälja den.
- Förutsättningar finns för att använda eller sälja den immateriella anläggningstillgången.
- Det är sannolikt att den immateriella anläggningstillgången kommer att generera framtida ekonomiska fördelar.
- Det finns erforderliga och adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och för att använda eller sälja den immateriella anläggningstillgången.
- De utgifter som är hänförliga till den immateriella anläggningstillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Metoden innebär att de aktiverade immateriella anläggningstillgångarna skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

En omföring från fritt eget kapital till fond för utvecklingsutgifter inom bundet eget kapital görs för motsvarande belopp som har aktiverats under räkenskapsåret. Återföring från fonden till fritt eget kapital sker med motsvarande belopp som redovisade avskrivningar/nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:	Koncern (år)	Moderföretag (år)
Internt upparbetade immateriella tillgångar		
Balanserade utgifter för utveckling och liknande arbeten	5	

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:	Koncern (år)	Moderföretag (år)
Byggnader (komponentindelning)	10 - 100	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	-
Inventarier, verktyg och installationer	5	-

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och fasad	100 år
Stomkompletteringar, innerväggar m.m.	50 år
Installationer, värme, el, VVS, ventilation m.m.	50 år
Yttertak	40 år
Inre ytskikt, maskinell utrustning m.m.	20 år
Inredning	10 år

Leasing - leasetagare

Alla leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret är upptaget till anskaffningsvärdet.

Noter

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beroppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - fast pris

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen.

Färdigställandegraden beräknas som fysisk färdigställandegrad för uppdraget.

En befarad förlust redovisas som kostnad eftersom det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Anteicerad utdelning moderföretaget samt till moderföretag i underkoncerner redovisas som utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt då moderföretaget innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterföretag.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag. Förutom KLS utveckling 2 AB och KLS tveckling 3 AB.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Förändringar i ägarandel

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster

Noter

som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:9 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anteciperad utdelning

Eftersom moderföretaget innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterföretaget redovisas utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Huvudregel för redovisning av koncernbidrag enligt 35 kap. inkomstskattelagen (1999:1229).

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Redovisning av aktieägartillskott.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Återbetalda aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en minskning av andelens redovisade värde.

Not 2 - Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal faktorer som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa bedömningar används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa bedömningar och uppskattningar. Uppskattningar och antagande ses över regelbundet.

Noter

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Koncern	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Konsultationer och Entreprenader	163 799 276	46 096 880
Hyresintäkter och övriga intäkter från hyresgäster	8 330 390	5 142 839
Övrigt	2 579 381	745 418
	174 709 047	51 985 137
 Moderföretag	 2022-01-01 - 2022-12-31	 2021-01-01 - 2021-12-31
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>	730 000	2 750 000
Övrigt	99 667	3 993
	829 667	2 753 993

Not 4 Övriga rörelseintäkter

Koncern	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Kursvinster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	-43	-
Realisationsvinster	64 320	-
Försäkringsersättningar	300 000	209 268
Övrigt	15 593	4 547
	379 870	213 815
 Moderföretag	 -	 -

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncern	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
K. Jansson Revision AB <i>Revisionsuppdrag</i>	377 050	330 275
VKN revision & rådgivning AB <i>Revisionsuppdrag</i>	30 000	30 000
Summa	407 050	360 275
 Moderföretag	 2022-01-01 - 2022-12-31	 2021-01-01 - 2021-12-31
K. Jansson Revision AB <i>Revisionsuppdrag</i>	48 000	40 650
VKN revision & rådgivning AB <i>Revisionsuppdrag</i>	30 000	30 000
	78 000	70 650

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Noter

Not 6 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2022-01-01 - 2022-12-31	Varav män	2021-01-01 - 2021-12-31	Varav män
Moderföretaget	2	2	2	2
Totalt moderföretag	2	2	2	2
Dotterföretag	7	5	8	6
Totalt dotterföretag	7	5	8	6

Koncernen totalt	9	7	10	8
Egenanställda i dotterbolag			9	3

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

Moderföretag	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Styrelse och VD	1 415 280	1 378 186
Summa	1 415 280	1 378 186
Sociala kostnader	1 075 320	741 713
(varav pensionskostnader)	504 000	252 000

Dotterföretag	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	5 952 166	4 430 271
Summa	5 952 166	4 430 271
Sociala kostnader	2 162 564	1 730 869
(varav pensionskostnader)	236 094	238 483

Koncern	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Styrelse och VD	1 415 280	1 378 186
Övriga anställda	5 952 166	4 430 271
Summa	7 367 446	5 808 457
Sociala kostnader	3 237 884	2 472 582
(varav pensionskostnader)	740 094	490 483

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Koncern	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Balanserade utgifter för forskning och utveckling	282 405	246 875
Byggnader och mark	2 374 723	2 038 407
Inventarier, verktyg och installationer	440 061	547 011
Summa	3 097 189	2 832 293

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Koncern	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Resultat från andelar i koncernföretag	56 976 831	75 972 101
Nedskrivningar	-12 600 000	-
Summa	44 376 831	75 972 101

Moderbolag	2021-01-01 - 2021-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Anticiperad Utdelning	5 000 000	4 500 000
Nedskrivningar	-	-9 975 813
Utbetald utdelning	-	13 086 536
Summa	5 000 000	7 610 723

Noter

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncern	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	234 148	60
Summa	234 148	60

Moderbolag	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	-	2 090 089
Ränteintäkter, övriga	-	60
Summa	-	2 090 149

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncern	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	3 867 367	3 519 496
Summa	3 867 367	3 519 496

Moderbolag	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	1 327	94
Summa	1 327	94

Noter

Not 11 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 234 379	1 147 379
Nyanskaffningar	177 651	87 000
Vid årets slut	1 412 030	1 234 379
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
Vid årets början	-246 875	-
Årets avskrivning	-282 405	-246 875
Vid årets slut	-529 280	-246 875
Redovisat värde vid årets slut	882 750	987 504

Not 12 Byggnader och mark

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	136 207 222	82 847 074
Nyanskaffningar	2 615 515	36 193 081
Omklassificeringar	-	17 167 067
Vid årets slut	138 822 737	136 207 222
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
Vid årets början	-2 761 863	-723 456
Årets avskrivning	-2 268 899	-2 038 407
Vid årets slut	-5 030 762	-2 761 863
Redovisat värde vid årets slut	133 791 975	133 445 359
Varav mark	17 410 497	17 410 497
 Taxeringsvärde byggnader	 56 000 000	 37 000 000
Taxeringsvärde mark	11 520 000	12 287 000
Vid årets slut	67 520 000	49 287 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 798 777	2 618 145
Investeringar	303 803	180 632
Nyanskaffningar	-309 057	-
Vid årets slut	2 793 523	2 798 777
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
Vid årets början	-1 116 464	-581 954
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	273 377	-
Årets avskrivning	-545 885	-534 510
Vid årets slut	-1 388 972	-1 116 464
Redovisat värde vid årets slut	1 404 551	1 682 313

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

Koncern	2021-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	17 167 067
Omklassificeringar	-	-17 167 067
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Byggnation på Ekebyhov 3:50 är färdigställd 2021 och har därför omklassificerats till byggnader och mark.

Noter

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 054 864	3 054 864
Återbetalt aktieägartillskott	-2 846 530	-
Redovisat värde vid årets slut	208 334	3 054 864

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier. Moderföretaget har bedömt att bestämmande inflytande föreligger i dotterföretagen.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Ansk värde	Andel i Eget kapital
Payflow AB, 559211-9118, Stockholm	100 000	100	150 000	74 025
Nordblick Fastighetsutveckling AB, 559259-1423, Stockholm	100 000	100	25 000	8 002 336
Nordblick Homes AB, 556984-3898, Stockholm	100 000	100	33 334	285 722
			208 334	8 362 083

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	10 070 000	6 780 000
Tillkommande tillgångar	30 000	3 290 000
Vid årets slut	10 100 000	10 070 000
Redovisat värde vid årets slut	10 100 000	10 070 000

Not 17 Andra långfristiga fordringar

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	65 411 685	23 317 970
Tillkommande fordringar	-	65 411 685
Reglerade fordringar	-52 019 000	-2 700 000
Omklassificeringar	-	-20 617 970
Vid årets slut	13 392 685	65 411 685
Årets nedskrivningar	-6 000 000	-
Redovisat värde vid årets slut	7 392 685	65 411 685

Not 18 Varulager m m

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
Varulager redovisat till anskaffningsvärde	-	380 000
	-	380 000

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
Leasingavgifter	253 765	276 711
Försäkringar	112 402	196 250
Förutbetalda kostnader	5 959 607	8 143 937
Upplupna intäkter	17 442 756	352 643
	23 768 530	8 969 541
Moderföretag	2022-12-31	2021-12-31
Leasingavgifter	-	25 000
Försäkringar	83 414	94 318
Förutbetalda kostnader	10 000	80 214
	93 414	199 532

Noter

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 372 268	3 211 360
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	26 097 432	26 426 800
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	60 946 238	61 772 960
90 415 938	91 411 120	

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader	1 686 261	6 651 291
Uppupna räntor	354 505	97 489
Upplupna personalkostnader	187 210	192 300
Förutbetalda Hyresintäkter	1 053 756	917 673
3 281 732	7 858 753	

Moderföretag

Upplupna kostnader	180 001	195 000
180 001	195 000	

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	91 000 000	91 000 000
Borätter	6 780 000	6 780 000
Summa ställda säkerheter	97 780 000	97 780 000

Obegränsad borgen för koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag.

Eventualförpliktelser

Inom koncernen finns inga eventualförpliktelser.

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Moderföretaget		
För egna skulder och avsättningar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	-	-

Obegränsad borgen för koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag.

Eventualförpliktelser

Moderbolaget har inga eventualförpliktelser.

Noter

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen

Projektet i Albyberg med 51 lättindustrilokaler har färdigställts och kunder har tillträtt. Vidare har en industrifastighet för framtida utveckling förvärvats.

Moderbolag

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 25 Koncernuppgifter

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % av inköpen och 100 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Moderbolaget har tagit upp en anteciperad utdelning från dotterbolag på 5 000 000 kr.

Not 26 Nyckeltalsdefinitioner

Vinstmarginal:

Resultat före finansiella kostnader / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Kassalikviditet:

(Omsättningstillgångar minus varulager) / kortfristiga skulder

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78,6 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Justerat EBITDA:

(Rörelseresultat-avskrivningar+resultat från andelar i koncernföretag)

Nettoskuld/EBITDA

(Räntebärande skulder-kassa) / Justerat EBITDA

DSCR

EBITDA / (Amortering kommande 12 månader+Ränta kommande 12 månader)

Underskrifter

.....
Johan Styf Gunneflo
Styrelseordförande

.....
Andreas Ågren
Verkställande direktör

.....
Mattias Mild
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-06-29

Katarina Nygren
Auktoriserad revisor

Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordblick Group AB
Org.nr. 556886-7807

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordblick Group AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovis-

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida

händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen.

Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nordblick Group AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder,

områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uppsala 2022-05-30

Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor

Katarina Nygren
Auktoriserad revisor

Nordblick