



norden
estates

Årsredovisning och koncernredovisning 2025

Norden Estates AB (publ), org. nr 559276-3857

januari - december 2025

Året i korthet	3
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	4
Om Norden Estates	5
VD kommenterar	7
Aktien	9
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	11
Förvaltningsberättelse	15
Finansiell information - koncernen	18
Finansiell information - moderbolaget	23
Noter	28
Underskrifter	44
Revisionsberättelse	46
Kommande rapporter	48
Kontaktuppgifter	49

Året i korthet

Året i siffror

SEK (om inget annat anges)	2025	2024
Nettoomsättning	14 870 516	1 849 740
Resultat efter finansiella poster	-7 573 870	-7 470 548
Balansomslutning	37 996 483	26 412 418
Eget kapital	17 056 660	7 862 359
Nettoskuld	11 458 131	15 104 494
Soliditet (%)	45%	30%
Resultat per aktie	-0,21	-1,17
Genomsnittligt antal aktier (st)*	36 082 626	6 377 411
Utestående aktier (st)*	41 295 841	6 377 411

*) Antalet aktier justerat för historiskt genomförda uppdelningar (split)

I tabellen ovan anges nyckeltal för Norden Estates koncernen. I mars 2025 har Zustainment Bygg AB införlivats i koncernen genom en apportemission. De historiska siffrorna speglar inte Zustainments historiska utveckling utan tar bara hänsyn till utvecklingen efter den tidpunkt Zustainment ingick i koncernen.

För definition av nyckeltalen ovan, se Nyckeltalsdefinitioner i avsnittet Noter nedan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under första kvartalet 2025 genomfördes förvärvet av Zustainment Bygg AB genom en apportemission om cirka 8,0 MSEK. Förvärvet innebar att entreprenadverksamheten integrerades i koncernen och att Norden Estates etablerade en mer sammanhållen struktur från energisystemdesign till genomförande och leverans.

Under räkenskapsåret genomfördes emissioner om sammanlagt 16,8 MSEK, varav 8,0 MSEK avsåg apportemissionen kopplad till förvärvet av Zustainment Bygg AB. Emissionerna stärkte bolagets egna kapital och finansierade integrations- och expansionsfasen.

Industriprojektet i Hörby färdigställdes under året och bidrog till stärkt projektstyrning, förbättrad kostnadskontroll och erfarenheter som implementerats i koncernens entreprenadstruktur. Under tredje kvartalet påbörjades byggnationen av en industribyggnad i Ystad. Projektet är det första externa byggavtalet som tecknats helt i egen regi via Zustainment Bygg AB.

Efter två års verifierad drift redovisades energidata från referensprojektet Postpac i Skurup. Norden Estates deltog i projektet i rollen som energipartner och ansvarade för design och implementering av energisystemet. Byggnaden uppvisar cirka 60 procent lägre energianvändning jämfört med en byggnad uppförd enligt BBR-gränsen, cirka 50 procent lägre effekttoppar samt upp till 90 procent lägre CO₂-utsläpp, exklusive solceller och batterier.

Vid årets utgång uppgick den indikativa projektvolymen i pågående kvalificerade kunddialoger till cirka 42 MSEK. Bolaget såg under året ett ökat inflöde av kvalificerade kunddialoger inom industri- och logistiksegmentet.

Under året flyttades marken och samtliga lån kopplade till fastigheten i Sösdala från moderbolaget till dotterbolaget Norden Estates Sösdala AB, vilket innebär att fastigheten och dess finansiering nu är samlade i samma bolag. Efter omstruktureringen har moderbolaget inga räntebärande skulder. Den 25 september 2025 noterades Norden Estates AB (publ) på Spotlight Stock Market. Noteringen medför att bolaget följer gällande regelverk för noterade bolag, inklusive MAR, samt har stärkt sina interna rutiner för rapportering och informationsgivning.

Omsättningen uppgick till 14,9 MSEK, jämfört med 1,8 MSEK föregående år. Rörelseresultatet uppgick till -6,8 MSEK och resultatet efter finansiella poster till -7,6 MSEK. Utfallet speglar bolagets expansions- och investeringsfas, med kostnader kopplade till projektstarter, organisationsuppbyggnad, systemutveckling och noteringsrelaterade kostnader.

Om Norden Estates



Norden Estates AB (publ) är moderbolag i en koncern som bedriver verksamhet genom dotterbolagen Norden Estates Sösdala AB, BIMvista AB och Zustainment Bygg AB. Moderbolaget äger 100 procent av aktierna i Norden Estates Sösdala AB och Zustainment Bygg AB samt 95,42 procent av aktierna i BIMvista AB.

Bolagen har tydligt definierade roller inom koncernen och kompletterar varandra genom att täcka olika delar av värdekedjan – från fastighetsägande och energidesign till byggnation och teknisk uppföljning.

Norden Estates AB (publ)

Norden Estates AB (publ) är koncernens moderbolag och verkar som strategisk och affärsutvecklande energipartner med fokus på energieffektiva fastigheter, främst inom industri- och logistiksegmentet. Bolaget utvecklar koncept, affärsmodeller och systemlösningar för integrerade energisystem där byggnadens energiprestanda utgör en central del av värdeskapandet.

Verksamheten omfattar affärsutveckling, projektinitiering, investeringsbedömning samt övergripande styrning av koncernens projekt och samarbeten. Norden Estates AB (publ) arbetar i nära dialog med fastighetsägare, hyresgäster och externa partners för att identifiera, strukturera och realisera projekt med fokus på långsiktig driftsekonomi, energieffektivitet och reducerad effektbelastning.

Moderbolaget ansvarar även för koncernens finansiering, kapitalstruktur, investerarrelationer samt övergripande strategi och positionering på marknaden.

Norden Estates Sösdala AB

Norden Estates Sösdala AB är koncernens fastighetsägande bolag. Bolaget äger och förvaltar en bostadsfastighet i Sösdala omfattande 14 lägenheter. Verksamheten består av långsiktigt ägande, förvaltning och löpande utveckling av fastigheten med fokus på stabil drift och energieffektivisering. Under 2023 tilldelades bolaget ett hedersomnämmande i samband med Hässleholms kommuns stadsbyggnadspris för projektet Kvarteret Templaren. Fastigheten har en digital tvilling utvecklad av BIMvista AB, vilket möjliggör strukturerad datauppföljning och systematisk optimering av drift.

BIMvista AB

BIMvista AB är koncernens bolag för digital modellering, datainsamling och teknisk uppföljning.

Bolaget utvecklar lösningar för digitala tvillingar och systemuppföljning som används för analys av energiprestanda och teknisk funktion i både nyproduktion och befintliga fastigheter.

BIMvista AB har under 2025 inte bedrivit egen operativ verksamhet men utgör en del av koncernens tekniska struktur och långsiktiga utvecklingsplattform.

Zustainment Bygg AB

Zustainment Bygg AB är koncernens operativa bygg- och projektbolag. Bolaget ansvarar för genomförande av projekt inom nybyggnation, tillbyggnation och energieffektivisering, främst inom industri- och verksamhetsfastigheter. Zustainment Bygg AB kan agera både som totalentreprenör och som genomförandepartner för energisystem inom ramen för externa entreprenader. Bolaget utgör koncernens primära operativa leveransorganisation.

Samlad struktur

Koncernens struktur innebär att:

- Norden Estates Sösdala AB ansvarar för fastighetsägande och förvaltning
- BIMvista AB ansvarar för digital modellering och teknisk uppföljning
- Zustainment Bygg AB ansvarar för operativ projektleverans

Genom denna uppdelning skapas tydlig ansvarsfördelning och kontroll över projektens tekniska och ekonomiska genomförande.



VD kommenterar

2025 har varit ett omställnings- och etableringsår för Norden Estates AB (publ). Men det har också varit ett år som tydligt bekräftat något jag länge varit övertygad om: värdet i en fastighet avgörs inte främst av projekterade värden, uppnådda certifieringsnivåer eller investeringskostnaden vid färdigställande. Det avgörs av hur fastigheten faktiskt fungerar i drift, år efter år.

Det är där många i vår bransch fortfarande tänker för kortsiktigt.

För en fastighetsägare handlar energieffektivitet inte bara om att minska antalet kilowattimmar. Det handlar om att skydda och stärka driftnettot, skapa bättre kontroll över framtida driftkostnader, minska sårbarheten för energiprisvariationer och effektrelaterade avgifter samt bygga tillgångar som är robusta även när marknaden förändras. Om energisystemet inte är rätt tänkt från början kan det bli dyrt under lång tid framåt – inte bara i form av högre energianvändning, utan i form av svagare ekonomi i själva fastigheten.

Det är därför vi menar att byggnader måste ses som genomtänkta energisystem, inte bara som byggprojekt. I en tid där elektrifieringen ökar, energisystemen belastas hårdare och kraven på faktisk prestanda successivt skärps, räcker det inte längre att klara ett krav på papperet. Fastigheten måste fungera i verkligheten. Det är där Norden Estates verkar, och det är där vi ska skapa värde.

Under året har vi genomfört vår notering på Spotlight Stock Market, integrerat Zustainment Bygg AB i koncernen och lagt grunden för en mer sammanhållen och skalbar struktur inom industri- och logistiksegmentet. Genom Zustainment har vi stärkt kontrollen över hela värdekedjan, från energisystemdesign och projektering till genomförande och leverans. För mig är det en viktig strategisk förflyttning. Ju bättre kontroll vi har över helheten, desto bättre förutsättningar har vi att leverera rätt kvalitet, bättre kostnadskontroll och ett starkare slutresultat för kunden.

2025 har också varit ett år av lärande. Projektet i Hörby färdigställdes under året och gav oss viktiga erfarenheter inom projektstyrning, kostnadskontroll och entreprenadstruktur. Den typen av erfarenheter är värdefulla när ett bolag växer. Det viktiga är inte att undvika varje utmaning, utan att snabbt omsätta erfarenheterna i bättre struktur, bättre uppföljning och bättre leveransförmåga. Det arbetet har vi gjort.

Under tredje kvartalet påbörjades också projektet i Ystad, det första externa byggavtalet som tecknats helt i egen regi via Zustainment Bygg AB. Det är viktigt, inte bara som en enskild affär utan som bevis på hur vårt modulära erbjudande fungerar i praktiken.

Energidesignen är vår kärna, men när kunden vill ska vi också kunna ta ansvar för en större del av helheten. Det ger tydligare ansvar, bättre samordning och bättre förutsättningar att faktiskt leverera det värde som utlovas.

Ett av årets viktigaste kvitton är referensprojektet i Skurup. Där har vi, i rollen som energipartner, ansvarat för design och implementering av energisystemet. Efter två års dokumenterad drift visar fastigheten cirka 60 procent lägre energianvändning än en byggnad på BBR-gränsen, omkring 50 procent lägre effektoppar och upp till 90 procent lägre CO₂-utsläpp – utan solceller och batterier. För mig är det inte bara starka tekniska resultat. Det är ett konkret bevis på att rätt energisystemdesign kan skapa verkligt ekonomiskt värde för fastighetsägaren genom lägre driftkostnader, bättre kontroll och i förlängningen ett starkare driftnetto.

Det finansiella utfallet för 2025 är negativt och speglar bolagets expansions- och investeringsfas. Kostnader hänförliga till projektstarter, organisationsuppbyggnad, systemutveckling och noteringen har belastat resultatet. Samtidigt har omsättningen ökat väsentligt jämfört med föregående år, vilket visar att den operativa verksamheten nu är etablerad på en helt annan nivå än tidigare. Vid årets utgång uppgick likvida medel till cirka 2,0 MSEK, och styrelsens bedömning är att bolagets kapitalstruktur är anpassad för nuvarande verksamhetsnivå och befintlig orderstock.

Marknadsaktiviteten är fortsatt hög. Vid tiden för årsredovisningens upprättande uppgick den indikativa projektvolymen i kvalificerade och långt framskridna kunddialoger till cirka 42 MSEK. Jag ser det som ett tecken på att marknaden gradvis börjar röra sig i rätt riktning. Fokus flyttas, om än långsamt, från enbart investeringskostnad till faktisk drift, totalekonomi och långsiktigt fastighetsvärde. Det gynnar bolag som kan visa verkliga resultat, inte bara teoretiska modeller.

Fokus under 2026 är tydligt: stabil projektleverans, förbättrad marginaldisciplin och ökad omsättning med kontrollerad kostnadsstruktur.

Målsättningen är att under 2026 uppnå positivt rörelseresultat genom ökad projektvolym, förbättrad kostnadskontroll och högre operativ effektivitet. Den målsättningen står fast.

Vi går därför in i 2026 med en tydligare struktur, stärkt projektkontroll och verifierade energiprestanda i genomförda projekt. Det ger oss en stabil plattform för nästa fas i bolagets utveckling.

Vår strategi ligger fast: att bygga vidare på den svenska marknaden, skapa fler starka referensprojekt och steg för steg etablera den plattform som på sikt kan bära internationell expansion.

Jag är övertygad om att vinnarna i vår marknad inte kommer att vara de som bara bygger nytt, utan de som bygger rätt. De som förstår att energifrågan inte längre är en teknisk sidofråga, utan en direkt fråga om drift, driftnetto, konkurrenskraft och långsiktigt värdeskapande.



Med vänliga hälsningar,

Mikael Modig
VD, Norden Estates AB (publ)

Aktien

Norden Estates aktie är noterad på Spotlight Stock Market sedan den 25 september 2025. Aktien har kortnamn NORDEN, ISIN-kod SE0025158678, FISN-kod NORDENEST/SH och CFI-kod ESVUFR. Bolaget innehar LEI-kod med nummer 9845008O58DEC146B65.

Vid handelns stängning under noteringsdagen uppgick kursen till 1,70 SEK. Börskursen vid marknadens stängning den 30 december 2025 uppgick till 0,68 SEK vilket gav ett marknadsvärde på 28,1 MSEK.

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2025 till 1 468 297 SEK fördelat på 41 295 841 aktier.

Aktiekursen

Aktuell information om aktiekurs, ägare, insynshandel och andra data finns på Spotlight Stock Markets hemsida www.spotlightstockmarket.com

Ägarförhållanden per 2025-12-30

Utestående aktier	Aktiekurs	Börsvärde
41 295 841	0,68 SEK	28,1 MSEK
Antal aktieägare	Insynsägande antal aktier	Free float
632	23 642 497	38,86%

Det totala insynsägandet i Norden Estates uppgår till 23 642 497 aktier, motsvarande cirka 57,2% av bolagets utestående aktier. Bland de största insynsägarna återfinns VD Mikael Modig med 5 034 471 aktier via Milolima Holding AB, samt styrelseordförande Jonathan Karlsson med totalt 5 389 965 aktier privat och via KAMOJO Invest AB. Därutöver är CFO Fredrik Herslow en av de större insynspersonerna med 1 328 493 aktier, ägt privat och via bolag. Övriga insynspersoner äger tillsammans 11 889 568 aktier.

Ägare	Total antal aktier	Ägarandel
1 EM Holding AB	6 311 083	15,28%
2 KAMOJO Invest AB	5 099 519	12,35%
3 MILOLIMA HOLDING AB	5 034 471	12,19%
4 Lars Pålsson	1 914 206	4,64%
5 AC Hässleholm AB	1 689 000	4,09%
6 Ejendal Ventures AB	1 500 000	3,63%
7 Fredrik Herslow, privat och via Bolag	1 328 493	2,63%
8 Rodin Partner AB	923 478	2,24%
9 Traparga Sweden AB	849 000	2,06%
10 Oliver Wästlund	840 000	2,03%
Övriga aktieägare	15 806 591	38,86%
Total antal aktier	41 295 841	100,00%

Lock-up

Styrelseordförande Jonathan Karlsson, VD Mikael Modig och Erik Malm via EM Holding AB har åtagit sig att inte avyttra mer än 10 procent av respektive aktieinnehav under en period om 12 månader, räknat från första handelsdagen på Spotlight Stock Market.

Teckningsoptioner, aktierelaterade incitamentsprogram och konvertibler

Norden Estates AB (publ) och dess dotterbolag hade inga utestående teckningsoptioner, aktierelaterade incitamentsprogram eller konvertibler.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelse

Enligt bolagsordningen ska Bolagets styrelse bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter med högst fem styrelsesuppleanter. Bolagets styrelse består för närvarande av fem ledamöter, inklusive styrelseordföranden.

Styrelsen har sitt säte i Sösdala, Hässleholms kommun. Styrelsens ordförande har varit styrelseledamot sedan starten 2020. Tre av ledamöterna, Andreas Gibrand, Hilding Larsson och Mikael Modig, valdes in under en extra bolagsstämma den 5 mars, 2025 och omvaldes därefter på årsstämman den 11 juni 2025. Anders Söderlindh valdes in under en extra bolagsstämma den 19 november 2025.

Andreas Gibrand och Hilding Larsson äger endast ett mindre antal aktier i Bolaget och är inte anställda i Norden Estates eller något av dess dotterbolag varför de anses oberoende.



Jonathan Karlsson

*Medgrundare och Styrelseordförande
Ledamot sedan start 2020*

Född: 1985

Utbildning: Master i fysik och Teknisk Licentiat från Universitetet och Högskolan i Lund.

Erfarenhet: Har innehaft flera ledande befattningar, särskilt inom bygg-, energi-, forsknings- och utbildningsbranschen. Efter forskningsstudierna blev han teknikansvarig för Karlsson Climate AB, specialiserat på skräddarsydda energisystem och utbildning inom universitet och yrkeshögskolor. Har erhållit två patent och hjälpt teknikbolag som konsult via Kamojo Invest AB. Sedan CTO i Urban Systems Urbs AB, med fokus på att utveckla finansiella modeller för teknikintegrering, särskilt för internationella projekt. Grundare och numera CTO för Norden Estates med visionen att bygga kapitaleffektiva och hållbara fastigheter.

Innehav: Äger 5 099 519 aktier i Norden Estates AB (publ) via Kamojo Invest AB som ägs tillsammans med Monika Karlsson (se sid 13) och 290 440 aktier privat.



Andreas Gibrand
Styrelseledamot
Ledamot sedan 2025

Född: 1989

Utbildning: Ingenjör i byggteknik från LTH.

Erfarenhet: Har sedan 2012 arbetat inom bygg- och fastighetsbranschen på Skanska, Inter IKEA samt Panattoni. Har varit ansvarig för stora och komplexa industriprojekt i Kina, Litauen, Polen och Sverige. Är för närvarande Head of Construction på Panattoni Sweden Development samt styrelseledamot och rådgivare inom industri- och logistikfastigheter för Norden Estates.

Innehav: Äger 71 700 aktier i Norden Estates AB (publ).



Mikael Modig
Styrelseledamot och
Verkställande Direktör
Ledamot sedan 2025

Född: 1968

Erfarenhet: Mikael Modig har över 25 års erfarenhet av ledarskap, affärsutveckling och försäljning inom energi, fastigheter och digitala lösningar. Han har haft ledande befattningar på både nationell och internationell nivå, med fokus på strategisk planering, resurseffektivisering och företagsutveckling. Han har erfarenhet av att driva förändringsarbete, leda stora team och utveckla affärsmodeller som främjar hållbar tillväxt. Sedan 2021 har han arbetat med energisystem och hållbara affärsmodeller, där han fokuserat på energieffektivisering och tekniska lösningar för fastighetsbranschen. Hans breda kompetens om fattar även digital transformation, marknadsanalys och optimering av verksamheter genom strategiska initiativ.

Innehav: Äger 5 034 471 aktier i Norden Estates AB (publ) via MILOLIMA Holding AB.

Norden Estates AB (publ), org. nr 559276-3857



Hilding Larsson
Styrelseledamot
Ledamot sedan 2025

Född: 1984

Utbildning: Civilekonom i finansiell ekonomi från Handelshögskolan i Karlstad samt en treårig utbildning i neuropsykologi och filosofi från Högskolan i Skövde.

Erfarenhet: Har arbetat i flera olika befattningar inom vården före, under och efter utbildningen. Gjort egna investeringar sedan 2013.

Innehav: Äger 30 000 aktier i Norden Estates AB (publ).



Anders Söderlindh
Styrelseledamot
Ledamot sedan 2025

Född: 1968

Erfarenhet: Företagare med lång erfarenhet från bygg-, fastighets- och tjänstesektorn. Han har en gedigen bakgrund inom VVS och fastighetsförvaltning samt bred kompetens inom entreprenörskap och bolagsstyrning. Anders har grundat och byggt upp flera framgångsrika företag inom branschen, med produkter som idag används av hundratusentals kunder. Efter att ha avyttrat sitt tidigare bolag till en större aktör i en affär värderad till över 100 MSEK, har han fortsatt att fokusera på nya innovativa möjligheter och utvecklingsresor.

Innehav: Äger 291 518 aktier i Norden Estates AB (publ) via A Söderlindh Invest AB.



Monika Karlsson
Styrelsesuppleant
Ledamot under 2024

Född: 1987

Utbildning: Masterexamen inom Marketing & Communication ifrån Bata Universitetet i Zlín, Tjeckien.

Erfarenhet: Har över 15 års erfarenhet inom strategisk kommunikation, marknadsföring och varumärkesbyggande. Har arbetat i både start-ups och större bolag som Continental. Expert på marknadsstrategier, kampanjer och trendanalys. Har en masterexamen i marknadskommunikation och utbildning i företagsekonomi.

Innehav: Äger 5 099 519 aktier i Norden Estates AB (publ) via Kamojo Invest AB som ägs tillsammans med Jonathan Karlsson (se sid 11) och 37 448 privat.

Ledande befattningshavare

Mikael Modig

Chief Executive Officer, CEO.

Se tidigare beskrivning under styrelseinformation.

Jonathan Karlsson

Chief Technical Officer, CTO.

Se tidigare beskrivning under styrelseinformation.

Monika Karlsson

Marketing and communications officer, MCO.

Se tidigare beskrivning under styrelseinformation.



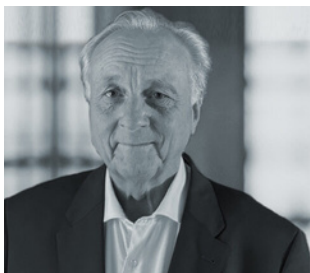
Mats Persson
Styrelsesuppleant
Ledamot sedan juli 2024

Född: 1961

Utbildning: Byggnadsingenjör, 4-årig teknisk linje på Tekniskt gymnasium i Karlstad.

Erfarenhet: Har innehaft flera ledande befattningar inom IT-branschen i företag som Esselte Office, CMA Personal Systems AB, CAD Quality AB och Symetri AB.

Innehav: Äger 50 000 aktier i Norden Estates AB (publ).



Fredrik Herslow
CFO

Född: 1961

Utbildning: Civilekonom utexaminerad från Handelshögskolan i Stockholm

Erfarenhet: Har innehaft ett flertal ledande befattningar inom olika branscher och företag. Var bland annat finanschef för KABI och CFO för KABI Biopharma, bolag som senare gick ihop med Pharmacia och numera är en del av Pfizer, finanschef för SAAB Automobile, VD för Nova Medical Calab, ett företag som förvärvade och drev kliniska laboratorier och senare blev grunden till Unilab, VD för Wilh. Sonesson när detta företag återintroducerades på Stockholmsbörsen 1999, VD för Hamlet Pharma vid noteringen på Spotlight Stock Market 2015 och VD för SelectImmune Pharma när företaget noterades på samma marknadsplats 2019.

Innehav: Äger 1 328 493 aktier i Norden Estates AB (publ), privat och via bolag.



Markus Ahlberg
Forvis Mazars AB
Auktoriserad revisor

Sedan 2022 har den auktoriserade revisorn Markus Ahlberg varit vald revisor i Bolaget. Markus är verksam på Forvis Mazars AB i Helsingborg och har flerårig erfarenhet av revisioner av företag inom bygg och anläggning, fastighetsbolag, konsultbolag, utvecklingsbolag samt listade bolag. På en extra bolagsstämma den 5 mars 2025 valdes Forvis Mazars AB som Bolagets revisor med avsikten att Markus Ahlberg är huvudansvarig revisor. Revisorn omvaldes på årsstämman den 11 juni 2025. Forvis Mazars AB har sitt kontor på Terminalgatan 1, 252 78 Helsingborg.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Information om verksamheten

Företagets verksamhet är att direkt eller indirekt äga och förvalta fast egendom, bedriva konsultativ verksamhet kring fastighetsförvaltning, finansiering och hållbarhet med fokus på energisystem och materialval, idka handel med värdepapper. Företagets säte är i Hässleholms kommun.

Flerårsöversikt (KSEK)

Koncernen	2025	2024	2023	
Nettoomsättning	14 871	1 850	2 650	
Resultat efter finansiella poster	-7 574	-7 471	-6 992	
Balansomslutning	37 996	26 412	33 901	
Soliditet (%)	45	30	26	
Antal anställda	2	2	2	
Moderbolaget	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 179	602	1 750	2 013
Resultat efter finansiella poster	-5 902	-7 333	-7 799	-1 326
Balansomslutning	18 816	21 522	27 314	17 020
Soliditet (%)	83	22	17	73
Antal anställda	2	2	2	2

Intäkter

Koncernens omsättning uppgick under räkenskapsåret till 14,9 (1,9) MSEK, vilket innebär en väsentlig ökning jämfört med föregående år till följd av genomförda projekt inom industri- och verksamhetssegmentet.

Resultat

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -7,6 (-7,5) MSEK. Resultatet speglar bolagets expansions- och etableringsfas, med kostnader kopplade till projektstarter, organisationsuppbyggnad, systemutveckling samt noteringsrelaterade kostnader.

Investeringar

Under första kvartalet förvärvades Zustainment Bygg AB genom en apportemission om cirka 8,0 MSEK. I övrigt har inga väsentliga investeringar i materiella, immateriella eller finansiella anläggningstillgångar genomförts under året.

Likviditet

Likvida medel uppgick per den 31 december 2025 till 2,0 (0,6) MSEK. Kassaflödet under räkenskapsåret uppgick till 1,4 (-1,0) MSEK och har främst påverkats av genomförda emissioner samt förändringar i rörelsekapital kopplat till projektverksamheten. Styrelsen bedömer att likviditeten är tillräcklig för att hantera bolagets kortfristiga åtaganden.

Eget kapital och skuldsättning

Under räkenskapsåret genomfördes emissioner om sammanlagt 16,8 MSEK, efter emissionskostnader. Av dessa utgjordes 8,0 MSEK av ovan en apportemission för förvärv av Zustainment Bygg AB och 8,8 MSEK utgjordes av kontantemissioner. Efter omräkning av antalet utestående aktier per den 31 december 2024 för att ta hänsyn till den split 3:1 som gjordes under räkenskapsåret, ökade antalet utestående aktier genom emissionerna från 6 377 411 till 41 295 841 stycken.

Per den 31 december 2025 uppgick koncernens totala skulder till 20,9 (18,6) MSEK, varav 13,4 (15,7) MSEK utgjorde räntebärande skulder till kreditinstitut. Det egna kapitalet uppgick till 17,1 (7,9) MSEK, varav 17,0 (7,8) MSEK hänförligt till moderbolagets aktieägare. Under räkenskapsåret har emissioner om sammanlagt 16,8 (7,5) MSEK efter emissionskostnader genomförts, varav 8,0 MSEK avser apportemissionen kopplad till förvärvet av Zustainment Bygg AB.

Moderbolagets sammanlagda skulder uppgick till 3,1 (16,7) MSEK vid räkenskapsårets utgång. Under tredje kvartalet flyttades marken tillsammans med samtliga lån kopplade till fastigheten i Sösdala från moderbolaget till dotterbolaget Norden Estates Sösdala AB, vilket innebär att fastigheten och dess finansiering nu är samlade i samma bolag. Efter flytten har moderbolaget inga räntebärande skulder.

Koncernens nettoskuld, definierad som räntebärande skulder minus likvida medel, uppgick till cirka 11,5 (15,1) MSEK vid årets utgång.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret genomfördes emissioner om sammanlagt 16,8 MSEK, varav 8,0 MSEK avsåg apportemissionen kopplad till förvärvet av Zustainment Bygg AB.

Lånen kopplade till fastigheten i Sösdala flyttades från moderbolaget till dotterbolaget Norden Estates Sösdala AB, vilket innebär att fastigheten och dess finansiering nu är samlade i samma bolag. Efter omstruktureringen har moderbolaget inga räntebärande skulder.

Den 25 september 2025 noterades Norden Estates AB (publ) på Spotlight Stock Market. Noteringen medför att bolaget följer gällande regelverk för noterade bolag, inklusive MAR, samt har stärkt sina interna rutiner för rapportering och informationsgivning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har fem närståendepersoner erbjudit sig att kvitta fordringar som de och deras företag har på Norden Estates AB (publ) mot aktier. Fordringarna uppgår sammanlagt till 1 260 612 SEK. Fordringarna har uppstått vid leverans av byggmaterial och byggtjänster samt genom att befattningshavare har inestående lönefordringar. Som teckningskurs vid en eventuell kvittning har fordringsägarna och Bolaget kommit överens om att använda den volymvägda genomsnittliga slutkursen

under de närmast föregående tio handelsdagarna räknat från det datum som förslaget om kvittning offentliggjordes, det vill säga kursen under perioden 14 – 27 april 2026. Denna kurs uppgår till cirka 0,5516 SEK per aktie vilket innebär att 2 285 312 aktier föreslås emitteras så att det totala antalet utestående aktier kommer att uppgå till 43 581 153 stycken. Då en kvittning minskar Bolagets skuldsättning, stärker det egna kapitalet och därmed Bolagets finansiella ställning samt minskar Bolagets likviditetsbelastning, har styrelsen föreslagit årsstämman att bifalla förslaget.

Förväntad framtida utveckling

Norden Estates går in i 2026 med en starkt operativ struktur efter integrationen av Zustainment Bygg AB. Bolaget bedömer att denna struktur skapar bättre förutsättningar för kostnadskontroll, projektgenomförande och fortsatt utveckling inom industri- och logistiksegmentet. Under tredje kvartalet 2025 tecknades ett externt byggavtal avseende en industribyggnad i Ystad. Projektet är det första som tecknats helt i egen regi via Zustainment Bygg AB och utgör ett viktigt steg i bolagets fortsatta utveckling.

Vid tiden för årsredovisningens upprättande uppgick den indikativa projektvolymen i kvalificerade och långt framskridna kunddialoger till cirka 42 MSEK. Bolaget bedömer därmed att det finns förutsättningar för fortsatt affärsutveckling under 2026.

Fokus under 2026 är stabil projektleverans, förbättrad marginaldisciplin och ökad omsättning med kontrollerad kostnadsstruktur. Målsättningen är att uppnå positivt rörelseresultat genom ökad projektvolym, förbättrad kostnadskontroll och högre operativ effektivitet.

Ägarförhållanden

Norden Estates AB (publ) ägdes per den 31 december 2025 till 15,28% av EM Holding AB, 12,35% av Kamojo Invest AB, 12,19% av Milolima Holding AB och 60,18% av övriga aktieägare.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i SEK:

Fri överkursfond	37 811 074
Balanserad vinst eller förlust	-17 681 821
Årets resultat	-5 902 465
Summa	14 226 788

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Fri överkursfond	37 811 074
Balanserad vinst eller förlust	-23 584 286
Summa	14 226 788

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Finansiell information - koncernen

Nedanstående resultat- och balansräkningar avspeglar Norden Estates koncernen. Som tidigare nämnts, förvärvades Zustainment Bygg AB först i mars 2025 vilket innebär att resultat- och balansräkningar för detta företag bara delvis kommit att beaktas i siffrorna.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN SEK	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	3	14 870 516	1 849 740
Övriga rörelseintäkter		47 399	10 695
		14 917 915	1 860 435
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-12 538 447	0
Handelsvaror		-1 091 450	-595 419
Övriga externa kostnader		-5 679 681	-1 212 393
Personalkostnader	4	-1 062 012	-636 856
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 370 874	-5 888 785
Övriga rörelsekostnader		-9 452	0
		-21 751 916	-8 333 453
Rörelseresultat		-6 834 001	-6 473 018
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 493	2 793
Räntekostnader och liknande resultatposter		-742 362	-1 000 323
		-739 869	-997 530
Resultat efter finansiella poster		-7 573 870	-7 470 549
Resultat före skatt		-7 573 870	-7 470 549
Skatt på årets resultat	7	0	-1 036 471
Årets resultat		-7 573 870	-8 507 020
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		-7 569 917	-8 503 695
Hänf. till innehav utan bestämmande inflytande		-3 953	-3 324

BALANSRÄKNING KONCERNEN SEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	8	3 599 654	3 599 654
Goodwill	9	6 685 611	0
		10 285 265	3 599 654
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	21 500 526	21 999 999
Inventarier, verktyg och installationer	11	173 619	53 028
		21 674 145	22 053 027
Summa anläggningstillgångar		31 959 410	25 652 681
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Förskott till leverantörer		3 350	3 350
		3 350	3 350
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 797 468	37 396
Aktuella skattefordringar		135 213	14 146
Övriga fordringar		776 407	116 146
Upparbetad ej fakturerad intäkt		200 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 267	23 193
		4 069 355	190 881
Kassa och bank		1 964 369	565 506
Summa omsättningstillgångar		6 037 074	759 737
SUMMA TILLGÅNGAR		37 996 484	26 412 418

BALANSRÄKNING KONCERNEN (forts.) SEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	14,15		
Aktiekapital		1 468 297	711 763
Ej registrerat aktiekapital		0	960
Övrigt tillskjutet kapital		40 100 005	24 087 408
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-24 610 588	-17 040 670
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		16 957 714	7 759 461
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		98 946	102 898
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		98 946	102 898
Summa eget kapital		17 056 660	7 862 359
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	12 872 500	10 450 000
		12 872 500	10 450 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	550 000	5 220 000
Leverantörsskulder		1 618 710	1 579 519
Aktuella skatteskulder		0	1 140
Övriga skulder		802 452	947 163
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		4 047 158	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 049 004	352 237
		8 067 324	8 100 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 996 484	26 412 418

AVSTÄMNING EGET KAPITAL KONCERNEN SEK	Aktiekap.	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa	Minoritets -intresse	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	666 667	16 647 264	-8 536 974	8 776 957	106 222	8 883 179
Nyemission	46 056	7 779 834		7 825 890		7 825 890
Kostnader hänförliga till emission		-339 690		-339 690		-339 690
Årets resultat			-8 503 696	-8 503 696	-3 324	-8 507 020
Utgående eget kapital 2024-12-31	712 723	24 087 408	-17 040 670	7 759 461	102 898	7 862 359
Nyemission	755 574	17 102 099		17 857 673		17 857 673
Kostnader hänförliga till emission		-1 089 502		-1 089 502		-1 089 502
Årets resultat			-7 569 918	-7 569 918	-3 952	-7 573 870
Utgående eget kapital 2025-12-31	1 468 297	40 100 005	-24 610 588	16 957 714	98 946	17 056 660

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN SEK	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01- -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6 834 001	-6 473 018
Just. för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	18	1 370 874	5 888 785
Erhållen ränta		2 493	2 793
Betald ränta		-742 362	-1 000 323
Betald skatt		-158 654	-1 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-6 361 650	-1 582 903
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		527 589	-18 740
Förändring av kortfristiga fordringar		-395 375	702 358
Förändring leverantörsskulder		-1 857 068	-581 871
Förändring av kortfristiga skulder		-829 004	-5 664 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 915 507	-7 145 790
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-714 647
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-51 575	-362 784
Förvärv av dotterbolag		3 845 273	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 793 698	-1 077 431
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		8 768 172	7 486 199
Upptagna lån		13 560 000	0
Amortering av lån		-15 807 500	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 520 672	7 266 199
Årets kassaflöde		1 398 863	-957 022
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		565 506	1 522 528
Likvida medel vid årets slut		1 964 369	565 506

Finansiell information – moderbolaget

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET SEK	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		1 179 359	601 853
		1 179 359	601 853
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-1 247 424	-595 419
Övriga externa kostnader		-4 840 405	-665 607
Personalkostnader	4	-1 062 012	-636 856
		-7 149 841	-1 897 882
Rörelseresultat		-5 970 482	-1 296 029
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	6	0	-6 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	633 756	963 392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-565 739	-1 000 323
		68 017	-6 036 931
Resultat efter finansiella poster		-5 902 465	-7 332 960
Resultat före skatt		-5 902 465	-7 332 960
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		-5 902 465	-7 332 960

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET SEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Mark	10	0	1 133 780
		0	1 133 780
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	12,13	8 050 000	50 000
		8 050 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		8 050 000	1 183 780
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernbolag		9 748 938	19 854 110
Övriga fordringar		208 588	114 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 463	13 226
		10 031 989	19 982 217
<i>Kassa och bank</i>		734 328	356 251
Summa omsättningstillgångar		10 766 317	20 338 468
SUMMA TILLGÅNGAR		18 816 317	21 522 248

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET SEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14,15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 468 297	711 763
Ej registrerat aktiekapital		0	960
		1 468 297	712 723
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		37 811 074	21 798 477
Balanserad vinst eller förlust		-17 681 821	-10 348 861
Årets resultat		-5 902 465	-7 332 960
		14 226 788	4 116 656
Summa eget kapital		15 695 085	4 829 379
Långfristiga skulder	16,17		
Skulder till kreditinstitut		0	10 450 000
Summa långfristiga skulder		0	10 450 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	5 220 000
Leverantörsskulder		1 020 200	142 068
Skulder till koncernbolag		697 914	0
Aktuella skatteskulder		0	1 140
Övriga skulder		549 728	694 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		853 390	185 629
Summa kortfristiga skulder		3 121 232	6 242 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 816 317	21 522 248

AVSTÄMNING EGET KAPITAL MODERBOLAGET SEK	Aktiekap.	Fri överkurs- fond	Balanserad resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	666 667	14 358 334	-2 550 094	-7 798 767	4 676 140
Nyemission	46 056	7 779 834			7 825 890
Kostnader hänförliga till emission		-339 690			-339 690
Omföring av föregående års resultat			-7 798 767	7 798 767	0
Årets resultat				-7 332 960	-7 332 960
Utgående eget kapital 2024-12-31	712 723	21 798 478	-10 348 861	-7 332 960	4 829 380
Nyemission	755 574	17 102 099			17 857 673
Kostnader hänförliga till emission		-1 089 502			-1 089 502
Omföring av föregående års resultat			-7 332 960	7 332 960	0
Årets resultat				-5 902 465	-5 902 465
Utgående eget kapital 2025-12-31	1 468 297	37 811 074	-17 681 821	-5 902 465	15 695 085

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET SEK	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-5 970 482	-1 296 028
Erhållen ränta		633 756	963 392
Betald ränta		-565 739	-1 000 323
Betald inkomstskatt		-1 140	0
Kassaflöde från den löp. verksamheten före förändring av rörelsekapital		-5 903 606	-1 332 959
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		11 084 008	-506 928
Förändring av leverantörsskulder		878 132	140 511
Förändring av kortfristiga skulder		1 221 371	-5 865 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 279 905	-7 564 388
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		8 768 171	7 486 200
Amortering av lån		-15 670 000	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 901 829	7 266 200
Årets kassaflöde		378 076	-298 188
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		356 251	654 439
Likvida medel vid årets slut		734 327	356 251

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper, allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderbolaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligtvärde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående entreprenadarbeten och liknande

Inkomster från uppdrag till fast pris redovisas som intäkt enligt uppdragets respektive färdigställandegrad, så kallad successiv vinstavräkning. Färdigställandegraden fastställs huvudsakligen genom att jämföra nedlagda uppdragsutgifter med totala uppdragsutgifter.

När utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga uppdragsutgifter i resultaträkningen med utgångspunkt från färdigställandegraden av aktiviteterna på balansdagen.

Om det ekonomiska utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt endast med ett belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Om det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten från ett uppdrag redovisas den befarade förlusten som en kostnad omgående i resultaträkningen.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys.

Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderbolaget, samtliga företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Minoritetsintresse är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till eget kapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderbolaget.

Minoritetsintresse redovisas i koncernens balansräkning som en särskild post inom koncernens egna kapital. Redovisningen tar sin utgångspunkt i koncernen som en enhet enligt den så kallade enhetsteorin. Samtliga tillgångar som koncernen har bestämmande inflytande över inkluderas i koncernens balansräkning, även de som delvis har andra ägare. Minoritetens andel av resultatet efter skatt redovisas separat som minoritetsandel.

Förvärv och avyttring av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Goodwill

Goodwill är den skillnad som uppkommer om anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten är högre än värdet på den förvärvade enhetens nettotillgångar. Vid förvärvstidpunkten redovisas den uppkomna goodwillen som en tillgång i balansräkningen.

Immateriella tillgångar

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

Då de balanserade utgifterna för utvecklingsarbeten och liknande arbeten inte är färdigställda per balansdagen har ingen avskrivning påbörjats.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill 8 år

Avskrivningsperiod för goodwill är beräknad utifrån den period som posten bedöms generera ekonomiska fördelar.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 20-100 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsatts. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvidaplaceringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsenshuvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagetssamlade tillgångar.

Eget kapital

Eget kapital inklusive eget kapital hänförligt till aktieägare utan bestämmande inflytande.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskat med likvida medel

Resultat per aktie

Räkenskapsårets resultat delat med genomsnittligt antal aktier. För jämförbarhetens skull har det genomsnittliga antalet aktier räknats om så att de historiska siffrorna tar hänsyn till de aktieuppdelningar (split) som senare genomförts.

Soliditet(%)

Justerat eget kapital (egetkapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantalanställda under räkenskapsåret.

Nyckeltalen, såsom de definieras av Norden Estates, bör inte jämföras med andra bolags nyckeltal som har samma benämning då definitionerna kan skilja sig åt. Alla nyckeltal redovisas i SEK om inget annat anges.

Not 2**Uppskattningar och bedömningar**

För att upprätta finansiella rapporter gör företagsledningen bedömningar och uppskattningar som påverkar de redovisade beloppen av tillgångar och skulder, intäkter och kostnader.

Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder är främst värdering av immateriella och materiella anläggningstillgångar. Varje år prövas om det finns någon indikation på att tillgångars värde är lägre än det redovisade värdet. Finns en indikation så beräknas tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av tillgångens verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Mot bakgrund av de affärsmöjligheter som de balanserade utvecklingsutgifterna har bedömer styrelsen att något nedskrivningsbehov inte föreligger.

Not 3**Leasingavtal - operationell leasing leasegivare Koncernen**

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Inom ett år	327 270	312 195
Senare än ett år men inom fem år	0	0
Senare än fem år	0	0
	327 270	312 195

I omsättningen ingår hyresintäkter från uthyrning av lägenheter. Hyresavtalen avseende lägenheterna löper med 3 månaders uppsägningstid.

Not 4

Anställda och personalkostnader

Koncernen	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	1	1
	2	2
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	806 000	479 424
Sociala kostnader och pensionskostnader	253 246	150 632
(varav pensionskostnader)	0	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 059 246	630 056
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0%	25%
Andel män i styrelsen	100%	75%
Moderbolaget	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	1	1
	2	2
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	806 000	479 424
Sociala kostnader och pensionskostnader	253 246	150 632
(varav pensionskostnader)	0	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 059 246	630 056
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0%	25%
Andel män i styrelsen	100%	75%

Not 5**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Moderbolaget	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ränteintäkter från koncernbolag	633 035	962 163
Övriga ränteintäkter	721	1 229
	633 756	963 392

Not 6**Resultat från andelar i koncernföretag**

Moderbolaget	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Nedskrivningar	0	-6 000 000
	0	-6 000 000

Not 7

Aktuell och uppskjuten skatt - utan procent

Koncernen	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	-1 036 471
Skatt på årets resultat	0	-1 036 471
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-7 573 870	-7 470 548
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	1 560 217	1 538 933
Ej avdragsgilla kostnader	-166 367	-1 073 144
Ej skattepliktiga intäkter	515	178
Kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	224 437	69 976
Effekt av i år uppkomna ej värderade underskottsavdrag	-1 662 307	-535 943
Effekt av ej värderad temporär skillnad	43 505	-1 036 471
Redovisad skattekostnad	0	-1 036 471
Moderbolaget	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Skatt på årets resultat	0	0
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-5 902 465	-7 332 960
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	1 215 908	1 510 590
Ej avdragsgilla kostnader	-2 162	-1 255 021
Ej skattepliktiga intäkter	149	70
Kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	224 437	69 976
Effekt av i år uppkomna ej värderade underskottsavdrag	-1 438 332	-325 615
Redovisad skattekostnad	0	0

Not 8**Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten**

Koncernen	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 599 654	2 885 007
Aktiverade utgifter	0	714 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 599 654	3 599 654
Utgående redovisat värde	3 599 654	3 599 654

Då de balanserade utgifterna för utvecklingsarbeten och liknande arbeten inte är färdigställda per balansdagen har ingen avskrivning påbörjats.

Not 9**Godwill**

Koncernen	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Förvärv	7 463 011	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 463 011	0
Årets avskrivningar	-777 400	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-777 400	0
Utgående redovisat värde	6 685 611	0

Not 10

Byggnader och mark

Koncernen	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	33 545 690	33 244 091
Inköp	51 576	301 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 597 266	33 545 690
Ingående avskrivningar	-1 466 991	-665 063
Årets avskrivningar	-551 049	-801 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 018 040	-1 466 991
Ingående nedskrivningar	-10 078 700	-5 000 000
Årets nedskrivningar	0	-5 078 700
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 078 700	-10 078 700
Utgående redovisat värde	21 500 526	21 999 999
Bokfört värde byggnader	20 315 171	20 866 219
Bokfört värde mark	1 185 355	1 133 780
	21 500 526	21 999 999
Taxeringsvärden byggnader	5 904 000	6 564 000
Taxeringsvärden mark	1 285 000	1 180 000
	7 189 000	7 744 000
Moderbolaget	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 133 780	1 133 780
Försäljningar/utrangeringar	-1 133 780	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 133 780
Utgående redovisat värde	0	1 133 780
Bokfört värde mark	0	1 133 780
	0	1 133 780

Fastigheten värderades i januari 2025 av en extern fastighetsvärderare till ett marknadsvärde om 22 MSEK. Äganderätten för fastigheten har under räkenskapsåret gått över till Norden Estates Sösdala AB.

Not 11**Maskiner och inventarier**

Koncernen	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	61 186	0
Inköp	0	61 186
Förvärv	181 129	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 315	61 186
Ingående avskrivningar	-8 158	0
Förvärv	-18 113	0
Årets avskrivningar	-42 425	-8 158
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 696	-8 158
Utgående redovisat värde	173 619	53 028

Not 12**Andelar i koncernbolag**

Moderbolaget	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	13 350 000	7 350 000
Inköp	8 000 000	0
Lämnade aktieägartillskott	0	6 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 350 000	13 350 000
Ingående nedskrivningar	-13 300 000	-7 300 000
Årets nedskrivningar	0	-6 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 300 000	-13 300 000
Utgående redovisat värde	8 050 000	50 000

Not 13

Specifikation andelar i koncernbolag

Moderbolaget

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Norden Estate Sösdala AB	100,00%	100,00%	250	25 000
BIMvista AB	95,42%	95,42%	2 500 004	25 000
Zustainment Bygg AB	100,00%	100,00%	250	8 000 000
				8 050 000

Namn	Org.nr	Säte
Norden Estate Sösdala AB	559346-8506	Hässleholm
BIMvista AB	559346-8522	Hässleholm
Zustainment Bygg AB	559466-5712	Sölvesborg

Not 14

Antal aktier och kvotvärde

Koncernen

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	41 295 841	0,11
	41 295 841	

Modersbolaget

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	41 295 841	0,11
	41 295 841	

Not 15**Disposition av vinst eller förlust**

Moderbolaget **2025-12-31**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Fri överkursfond 37 811 074

Balanserad vinst eller förlust -17 681 821

Årets resultat -5 902 465

14 226 788

disponeras enligt nedan:

Fri överkursfond 37 811 074

Balanserad vinst eller förlust -23 564 286

14 226 788

Not 16**Långfristiga skulder**

Koncernen **2025-12-31** **2024-12-31**

Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år 10 672 500 9 570 000

10 672 500 **9 570 000**

Moderbolaget **2025-12-31** **2024-12-31**

Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år 0 9 570 000

0 **9 570 000**

Not 17**Skulder som avser flera poster**

Koncernens banklån om 13 422 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Koncernen	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 872 500	10 450 000
	12 872 500	10 450 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	550 000	5 220 000
	550 000	5 220 000

Moderbolaget

Företagets banklån om 0 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	10 450 000
	0	10 450 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	5 220 000
	0	5 220 000

Not 18**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Koncernen	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Avskrivningar	1 370 874	810 086
Nedskrivning byggnader & mark	0	5 078 700
	1 370 874	5 888 786

Not 19**Ställda säkerheter**

Koncernen	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	13 560 000	11 000 000
	13 560 000	11 000 000
Moderbolaget	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	0	11 000 000
	0	11 000 000

Not 20**Eventualförpliktelser**

Moderbolaget	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Borgensåtagande till förmån för koncernbolag	13 422 500	0
	13 422 500	0

Not 21**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets utgång har fem närstående personer erbjudit sig att kvitta fordringar som de och deras företag har på Norden Estates AB (publ) mot aktier. Fordringarna uppgår sammanlagt till 1 260 612 SEK. Fordringarna har uppstått vid leverans av byggmaterial och byggtjänster samt genom att befattningshavare har inestående lönefordringar.

Som teckningskurs vid en eventuell kvittning har fordringsägarna och Bolaget kommit överens om att använda den volymvägda genomsnittliga slutkursen under de närmast föregående tio handelsdagarna räknat från det datum som förslaget om kvittning offentliggjordes, det vill säga kursen under perioden 14 – 27 april 2026. Denna kurs uppgår till cirka 0,5516 SEK per aktie vilket innebär att 2 285 312 aktier föreslås emitteras så att det totala antalet utestående aktier kommer att uppgå till 43 581 153 stycken. Då en kvittning minskar Bolagets skuldsättning, stärker det egna kapitalet och därmed Bolagets finansiella ställning samt minskar Bolagets likviditetsbelastning, har styrelsen föreslagit årsstämman att bifalla förslaget.

Not 22

Närståendetransaktioner

Närståendetransaktioner exkl. moms	2025	2024	
Moravia Horizon s.r.o.	0	593 226	1)
Kamojo Invest AB	264 000	0	1)
Bravefix AB	1 024 779	0	1)
Herslow & Partners AB	1 419 206	100 000	1)
Herslow & Partners Corp. Fin. AB	67 500	0	1)
Kamojo Invest AB	71 253	300 000	2)
Kamojo Invest AB	92 134	63 057	3)
S&E Konstruktionsteknik i Skåne AB	537 503	1 066 176	4)
Sälshögs Gård AB	6 097 672	9 704 548	5)
Sälshögs Gård AB	0	724 527	6)
Bravefix AB	0	472 913	7)
Kamojo Invest AB	-63 043	-29 499	8)
	9 511 004	12 994 948	

1) Material och tjänster till Norden Estates AB

2) Material och tjänster till Zustainment Bygg AB

3) Material och tjänster till Norden Estates Sösdala AB

4) Inhyrd projektledare till Zustainment Bygg AB

5) Konstruktionslösningar samt sandwichelement till Zustainment Bygg AB

6) Byggtjänster och material till Norden Estates Sösdala AB

7) Tjänster till Zustainment Bygg AB

8) Avser hyresinbetalningar och elförbrukning till Norden Estates Sösdala AB

Lån från närstående	2025-12-31	2024-12-31
Sälshögs Gård AB	701 599	1 406 658

Avvikelsen jämfört med de närståendetransaktioner som presenterades i bokslutskommunikén avser huvudsakligen upplupna personalkostnader och tjänsteresor för 2025. Detta är en redovisningsteknisk justering och innebär ingen förändring i underliggande transaktioner.

Ägare av respektive bolag:

Braveflix AB ägs till 100% Mikael Modig (VD och styrelseledamot).

Herslow & Partners Corporate Finance ägs till 100% av Herslow & Partners AB som i sin tur ägs av Gallebjer AB som ägs till 100% av Fredrik Herslow (CFO).

Kamojo Invest AB ägs till vardera 50% av Jonathan och Monika Karlsson (styrelseordförande resp. styrelsesuppleant).

Moravia Horizon s.r.o ägs till 100% av Kamojo Invest AB (se ovan).

S&E Konstruktionsteknik Skåne AB, ägs till 100% av EM Holding AB som i sin tur ägs av Erik Malm (större ägare).

Sälshögs Gård AB till 100% av EM Holding AB som i sin tur ägs av Erik Malm.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 8 maj 2026.

Sösåala 2026-05-08

Jonathan Karlsson
Styrelseordförande

Anders Söderlindh
Styrelseledamot

Andreas Gibrand
Styrelseledamot

Hilding Larsson
Styrelseledamot

Mikael Modig
VD och styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2026.

Forvis Mazars AB

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Norden Estates AB (publ)
Org. nr 559276-3857

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Norden Estates AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 15-45 i detta dokument.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultat räkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen, och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-14 och 48-49. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 Norden Estates AB (publ) för år 2025 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 moderbolagets 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. Den 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Helsingborg den 8 maj 2026

Forvis Mazars AB

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor

Kommande rapporter

Finansiell kalender 2026

- Q1 2026 rapport, fredag 29 maj 2026
- Ordinarie bolagsstämma, fredag 29 maj 2026
- Q2 2026 rapport, fredag 28 augusti 2026
- Q3 2026 rapport, fredag 27 november 2026

Årsstämma

Årsstämma i Norden Estates AB (publ) kommer att hållas fredagen den 29 maj 2026 kl. 10.00 på Skolgatan 12 i Sösdala, med möjlighet till digitalt deltagande via Microsoft Teams.

Ytterligare information om årsstämman finns tillgänglig på bolagets hemsida:

<https://norden.estate/investerare/>.

Aktieägare som önskar delta vid årsstämman, antingen personligen eller genom ombud, ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast torsdagen den 21 maj 2026,
- dels anmäla sitt deltagande till bolaget senast måndagen den 25 maj 2026.

Anmälan kan ske:

- via e-post till: info@norden.estate
- eller per post till: Norden Estates AB (publ), "Årsstämma", Skolgatan 12, 282 72 Sösdala

Förvaltarregistrerade aktier måste, för att ägaren ska ha rätt att delta vid årsstämman, tillfälligt registreras i eget namn (s.k. rösträttsregistrering) hos Euroclear Sweden AB. Aktieägare bör därför i god tid före avstämningsdagen begära sådan registrering hos sin förvaltare.

Aktieägare som företräds genom ombud ska utfärda skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Fullmakten bör insändas till bolaget i god tid före årsstämman. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets hemsida.

Vid årsstämman har aktieägare rätt att medföra högst två biträden, förutsatt att detta anmäls i samband med anmälan till stämman.

Kontaktuppgifter

Norden Estates AB (publ)

Skolgatan 12
282 72 Sösdala

Hemsida: <https://norden.estate>

Telefonnummer: +46 (0)70 185 76 13

E-post: info@norden.estate

Sociala medier

[LinkedIn](#)

[Facebook](#)

