

# Delårsrapport Norden Estates AB, tredje kvartalet 2025

2025-01-01 – 2025-09-30



# Delårsrapport Norden Estates AB, tredje kvartalet 2025

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Sammanfattning koncernen perioden jan - sep 2025 | 3  |
| VD-kommentar                                     | 5  |
| Väsentliga händelser                             | 7  |
| Kommentarer till rapporten                       | 8  |
| Finansiell översikt                              | 10 |
| Finansiell information - koncernen               | 12 |
| Finansiell information - moderföretaget          | 17 |
| Närståendetransaktioner                          | 22 |
| Redovisnings och värderingsprinciper             | 23 |
| Styrelsens försäkran                             | 27 |
| Kommande rapporter                               | 28 |
| Kontaktuppgifter                                 | 29 |

# Sammanfattning av koncernen perioden januari – september 2025

Norden Estates är ett svenskt Green Tech-bolag som utvecklar integrerade energisystem för industri- och logistikfastigheter. Genom att kombinera byggteknik, energiprestanda och digital styrning kan bolagets lösningar avsevärt reducera en fastighets energianvändning och klimatpåverkan. Uppmätta driftdata från bolagets referensprojekt visar cirka 60 % lägre energianvändning än en byggnad på BBR-gränsen, omkring 50 % lägre effekttoppar och upp till 90 % lägre CO<sub>2</sub>-utsläpp – utan solceller. Via dotterbolaget Zustainment AB erbjuds även totalentreprenad som en valbar modul. Bolagets strategi är att etablera en stark position i Sverige och därefter expandera internationellt i takt med att leveranskapaciteten skalas upp.

## Sammanfattning koncernen perioden januari – september 2025

(siffror för tredje kvartalet inom parentes)

- Under perioden färdigställdes industri- och lagerbyggnaden i Hörby. Projektet gav viktiga erfarenheter inom projektstyrning, kostnadskontroll och uppföljning som nu implementerats brett i verksamheten.
- Byggnationen av industribyggnaden i Ystad påbörjades under tredje kvartalet efter en extern försening. Projektet är det första externa byggavtalet tecknat helt i egen regi via Zustainment AB.
- Projektet i Karlskrona har flyttats fram till första kvartalet 2026 enligt kundens tidplan.
- Marknadsaktiviteten är fortsatt hög med ett flertal offerter ute. Den aktiva projektpipen uppgår till cirka 42 MSEK.
- Intresset från fastighetsägare och industrikunder har ökat jämfört med föregående år, och bolaget har fler kvalificerade kunddialoger än vid samma tidpunkt 2024.

### Finansiell översikt (koncernen):

- Periodens omsättning uppgick till **10 283 641 SEK**, varav **2 798 689 SEK** avsåg tredje kvartalet.
- Rörelseresultatet uppgick till **–5 274 817 SEK**, varav **–3 172 346 SEK** i tredje kvartalet.
- Periodens resultat uppgick till **–5 842 251 SEK**, varav **–3 342 551 SEK** i tredje kvartalet.
- Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till **–5 839 147 SEK** (varav **–3 341 752 SEK** i Q3).
- Resultatet per aktie uppgick till **–0,17 SEK** (–0,08).
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till **18 788 278 SEK**, varav **18 688 483 SEK** hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Koncernens struktur och dotterbolag



Koncernen verkar genom tre dotterbolag – Norden Estates Sösdala AB, BIMvista AB och Zustainment AB – som tillsammans skapar en integrerad värdekedja från digital projektering till byggnation och hållbar fastighetsförvaltning.

### Norden Estates Sösdala AB

Norden Estates Sösdala AB förvaltar och utvecklar koncernens egna fastighetsbestånd, med fokus på hållbara och långsiktigt värdeskapande bostadsprojekt. Bolaget äger idag en bostadsfastighet i Sösdala bestående av 14 lägenheter, där miljö- och energitänk präglar både drift och löpande förbättringsarbete. Under 2023 tilldelades bolaget ett hedersomnämmande under utdelningen av stadsbyggnadspriset av Hässleholms kommun för projektet Kvarteret Templaren, som uppmärksammades för sitt hållbarhetsfokus, sin arkitektur och sitt innovativa sätt att kombinera klimatnytta med kostnadseffektivt byggande. Projektet har även en digital tvilling utvecklad av BIMvista AB, vilket möjliggör datauppföljning, förbättrad planering och optimerad drift.

### BIMvista AB

BIMvista AB är koncernens specialistbolag inom insamling av data och driftoptimering. Genom avancerad datainsamling och digital tvilling över området bidrar BIMvista med att reducera kostnader och möjliggöra högre teknisk kvalitet i både nybyggnads- och renoveringsprojekt. BIMvista är under utveckling och är en centralt del av Norden Estates digitala arbetsflöde vilket skapar grunden för mer energieffektiva och klimatoptimerade byggnader.

### Zustainment AB

Zustainment AB är koncernens operativa byggbolag med expertis inom hållbara fastigheter. Med över 20 års erfarenhet i branschen erbjuder bolaget helhetslösningar för moderna och klimatsmarta byggkoncept – från nybyggnation, tillbyggnader till uppgraderingar av äldre fastigheter. Fokus ligger på hållbarhet, EU-taxonomi, låg driftsekonomi och praktiskt genomförbara lösningar vilket ger både klimatnytta och god avkastning.

Tillsammans skapar koncernens bolag en sammanhållen struktur som gör det möjligt att leverera projekt med hög teknisk kvalitet, tydlig kostnadskontroll och dokumenterad klimatnytta. Norden Estates arbetar för att möta den ökande efterfrågan på hållbara fastigheter och energieffektiva lösningar – och bygger samtidigt en stark plattform för framtida tillväxt på en snabbt växande marknad.



# Kvartalsrapport Q3 2025

## Norden Estates AB

### VD-kommenterar

Tredje kvartalet 2025 präglades av fortsatt framdrift i vår utveckling från teknik fokuserat bolag till en etablerad aktör inom energieffektiva industri- och logistikbyggnader. Vi har fortsatt att bygga den struktur, styrning och leveranskapacitet som krävs av ett noterat Green Tech-bolag, samtidigt som vi tagit viktiga steg i våra pågående kundprojekt.

Under kvartalet färdigställdes projektet i Hörby och arbetet i Ystad kom igång efter en extern försening. Ystad representerar vårt första externa byggavtal tecknat helt i egen regi via Zustainment AB, och är ett tydligt exempel på hur vårt modulära erbjudande fungerar i praktiken: energisystemet är kärnan, byggentreprenaden är en valbar modul.

Erfarenheterna från Hörby – framför allt inom kostnadsstyrning och projektkontroll – har implementerats i hela verksamheten och stärkt vår leveransförmåga inför kommande projektstarter.

En av kvartalets viktigaste milstolpar är de uppmätta driftresultaten från Postpac-fastigheten i Skurup, där Norden Estates designade och implementerade energisystemet i rollen som energipartner åt totalentreprenören. Efter två års dokumenterad drift visar fastigheten:

- cirka 60 % lägre energianvändning än en byggnad på BBR-gränsen
- cirka 50 % lägre effekttoppar
- upp till 90 % lägre CO<sub>2</sub>-utsläpp
- allt utan solceller

Detta referensprojekt är ett av de tydligaste i Sverige inom storskalig energieffektivisering och stärker vår marknadsposition. De uppmätta resultaten har också bidragit till ett ökat inflöde av kunddialoger och offertförfrågningar.

Marknadsaktiviteten är hög. Under kvartalet har vi haft fler kvalificerade kundkontakter än tidigare, framför allt från fastighetsägare och industrikunder som planerar nybyggnationer eller energieffektiviseringar. Flera offerter är ute, och vår aktiva pipeline uppgår till cirka 42 MSEK.

Under kvartalet genomfördes även noteringen av Norden Estates på Spotlight Stock Market den 25 september. Noteringen markerar ett viktigt steg i bolagets utveckling och innebär att vi nu följer regelverken för MAR och Spotlight. Implementeringen av dessa krav har förstärkt våra interna rutiner för rapportering och informationsgivning och ger oss en starkare plattform för fortsatt tillväxt.

Det ekonomiska utfallet är negativt men i linje med bolagets utvecklingsfas och de satsningar som görs inom notering, struktur och projektstarter. Likviditeten stärktes under kvartalet och uppgick vid periodens slut till 3,0 MSEK.

Inför fjärde kvartalet ligger fokus på att fortsätta skala våra processer, bygga fler referensprojekt och fördjupa relationerna med kunder och partners. Vår strategi ligger fast: Sverige först och internationell expansion från slutet av 2026 när organisationen är redo för nästa steg.

Vi går in i avslutningen av året med stärkt struktur, tydliga driftresultat och ett växande marknadsintresse. Det ger oss goda förutsättningar att fortsätta etablera Norden Estates som ett ledande svenskt Green Tech-bolag.



Med vänliga hälsningar,

**Mikael Modig**

VD, Norden Estates AB

# Väsentliga händelser under årets första tre kvartal

## **Notering på Spotlight Stock Market**

Den 25 september 2025 noterades Norden Estates officiellt på Spotlight Stock Market. Noteringen är en viktig milstolpe som markerar bolagets övergång till ett reglerat marknadssegment och har medfört förstärkta interna rutiner för MAR-efterlevnad, rapportering och informationsgivning.

## **Ystad-projektet igång**

Efter en kortare extern försening påbörjades byggnationen av industribyggnaden i Ystad. Detta är det första externa byggavtalet tecknat helt i egen regi via Zustainment AB.

## **Hörby-projektet färdigställt**

Projektet slutfördes under kvartalet. Erfarenheterna har bidragit till förbättrade processer inom projektstyrning, ekonomi och uppföljning.

## **Postpac Skurup – två års uppmätta driftsresultat**

Fastigheten uppvisar cirka 60 % lägre energianvändning än en byggnad på BBR-gränsen, omkring 50 % lägre effekttoppar och upp till 90 % lägre CO<sub>2</sub>-utsläpp – allt utan solceller. Ett av Sveriges starkaste referenscase inom energieffektivisering.

## **Projektpipeline och marknadsaktivitet**

Bolaget har ett flertal offerter ute hos fastighetsägare och industrikunder. Aktiv pipeline om cirka 42 MSEK.

## **Karlskrona – projektstart Q1 2026**

Projektet i Karlskrona har flyttats fram till första kvartalet 2026 enligt kundens tidplan.

## **Fokus på Sverige**

Internationell expansion är planerad att inledas mot slutet av 2026. Under 2025–2026 ligger fokus på leveranskapacitet, referensprojekt och etablering på den svenska marknaden.



# Kommentarer till rapporten

## Tredje kvartalet (Q3 2025)

### Intäkter

Omsättningen för det tredje kvartalet uppgick till 2,8 MSEK. Intäkterna härrör främst från slutförandet av projektet i Hörby samt arbete kopplat till projektstarten i Ystad. Intäktsnivån ligger i linje med bolagets projektbaserade affärsmodell där intäkter periodiseras i takt med projektens genomförande.

### Resultat

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till –3,2 MSEK, och resultatet efter finansiella poster till –3,3 MSEK. Kvartalet belastades av kostnader kopplade till projektstarter, kvarstående kostnadsavvikelser från underentreprenörer i Hörby samt kostnader hänförliga till organisationsuppbyggnad och struktur efter noteringen.

### Investeringar

Inga materiella investeringar genomfördes under kvartalet.

## Årets första tre kvartal (Q1–Q3 2025)

### Intäkter

Omsättningen för årets första tre kvartal uppgick till 10,3 MSEK. Utfallet visar en ökande intäktsbas jämfört med föregående år i takt med att fler projekt genomförs.

### Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till –5,8 MSEK. Resultatet speglar bolagets investeringsfas med kostnader kopplade till projektstarter, rekryteringar, systemutveckling samt noteringen på Spotlight Market.

### Investeringar

Under första kvartalet förvärvades Zustainment AB genom en apportemission om cirka 8,0 MSEK. I övrigt har inga större investeringar i materiella, immateriella eller finansiella anläggningar har genomförts.



**Likviditet**

Likvida medel uppgick per den 30 september 2025 till 3,0 MSEK. Kassaflödet från årets tre första kvartal var positivt med 0,6 MSEK, där utflöden från den löpande verksamheten täckts av emissioner. Likviditeten bedöms tillräcklig för att täcka kortfristiga åtaganden.

**Orderbok och projektläge**

Under tredje kvartalet tecknades ett externt byggavtal för en industribyggnad i Ystad, vilket är det första projektet tecknat helt i egen regi via Zustainment AB. Projekteringen är inledd. Därtill pågår flera kvalificerade kunddialoger och den totala projektpipen uppgår till cirka 42 MSEK.

**Eget kapital och skuldsättning**

Per den 30 september 2025 uppgick koncernens totala skulder till 21,3 MSEK, varav 13,6 MSEK utgjorde räntebärande skulder till kreditinstitut. Det egna kapitalet uppgick till 18,8 MSEK, varav 18,7 MSEK hänförligt till moderbolagets aktieägare. Under perioden har emissioner om sammanlagt 16,8 MSEK genomförts, varav 8,0 MSEK avser apportemissionen kopplad till förvärvet av Zustainment AB.

Moderföretagets skulder uppgick till 3,5 MSEK vid periodens slut. Under tredje kvartalet flyttades 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 endast begränsade räntebärande skulder.

Koncernens nettoskuld, definierad som räntebärande skulder minus likvida medel, uppgick till 10,6 MSEK, en minskning med 2,3 MSEK jämfört med utgången av föregående kvartal.

# Finansiell översikt

## Nyckeltal

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

Nyckeltalen i tabellen har definierats som följer:

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

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

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Soliditet (%)

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

### Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

### Resultat per aktie

Räkenskapsårets resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier. För jämförbarhetens skull har det genomsnittliga antalet aktier räknats om så att de historiska siffrorna tar hänsyn till senare emissioner.

Nyckeltalen, såsom Norden Estates har definierat dessa, 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.

| <b>Koncernen</b>           | <b>2025-01-01-<br/>-2025-09-30</b> | <b>2025-07-01-<br/>-2025-09-30</b> | <b>2025-01-01-<br/>-2025-06-30</b> | <b>2024-01-01-<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01-<br/>-2023-12-31</b> |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Nettoomsättning            | 10 239 707                         | 2 795 019                          | 7 444 688                          | 1 849 740                          | 2 649 504                          |
| Resultat efter fin. poster | -5 842 251                         | -3 342 551                         | -2 499 700                         | -7 470 548                         | -6 992 484                         |
| Balansomslutning           | 40 111 129                         | 40 111 129                         | 38 690 186                         | 26 412 418                         | 33 900 883                         |
| Soliditet (%)              | 46,8%                              | 47,3%                              | 47,0%                              | 30,0%                              | 26,0%                              |
| Antal anställda            | 4                                  | 4                                  | 4                                  | 2                                  | 2                                  |
| Resultat per aktie         | -0,17                              | -0,08                              | -0,08                              | -0,44                              | -0,32                              |
| Genomsnittl. ant. aktier   | 34 319 333                         | 40 822 801                         | 30 966 384                         | 19 132 233                         | 18 750 000                         |
| <b>Moderbolaget</b>        | <b>2025-01-01-<br/>-2025-09-30</b> | <b>2025-07-01-<br/>-2025-09-30</b> | <b>2025-01-01-<br/>-2025-06-30</b> | <b>2024-01-01-<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01-<br/>-2023-12-31</b> |
| Nettoomsättning            | 1 179 342                          | 0                                  | 1 179 342                          | 601 853                            | 1 750 311                          |
| Resultat efter fin. poster | -4 531 316                         | -2 804 582                         | -1 726 734                         | -7 332 960                         | -7 798 767                         |
| Balansomslutning           | 20 554 143                         | 20 554 143                         | 32 102 712                         | 21 522 248                         | 27 313 509                         |
| Soliditet (%)              | 83,0%                              | 84,0%                              | 49,6%                              | 2 200,0%                           | 1700,0%                            |
| Antal anställda            | 2                                  | 2                                  | 2                                  | 2                                  | 2                                  |
| Resultat per aktie         | -0,13                              | -0,07                              | -0,06                              | -0,38                              | -0,42                              |
| Genomsnittl. ant. aktier   | 34 319 333                         | 40 822 801                         | 30 966 384                         | 19 132 233                         | 18 750 000                         |

### Finansiell information avseende Norden Estates koncernen

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

Jämförelsesiffrorna från 2023 och 2024 är hämtade från Norden Estates reviderade årsredovisningar. Siffrorna avseende årets tre första kvartal är inte reviderade men bolagets revisor har inför noteringen av aktierna i Norden Estates AB gjort en översiktlig granskning av siffrorna för första halvåret.

2025 är det första året Norden Estates upprättar kvartalsbokslut. Eftersom inga kvartalsbokslut upprättades under 2023 och 2024 och de periodiseringar och dispositioner som bolaget därför beslutade om kom att beaktas först i samband med årsbokslutet, ger kvartalsräkenskaperna under dessa år ingen meningsfull jämförelse med det kvartal som nu redovisas. Bolaget har därför beslutat att inte presentera kvartalsjämförelsesiffror från 2024.



# Finansiell information – koncernen

| RESULTATRÄSKNING KONCERNEN<br>(SEK)                                    | 2025-01-01<br>-2025-09-30 | 2025-07-01-<br>-2025-09-30 | 2025-01-01-<br>-2025-06-30 | 2024-01-01-<br>-2024-12-31 | 2023-01-01-<br>-2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                              |                           |                            |                            |                            |                            |
| Nettoomsättning                                                        | 10 239 707                | 2 795 019                  | 7 444 688                  | 1 849 740                  | 2 649 504                  |
| Övriga rörelseintäkter                                                 | 43 934                    | 3 670                      | 40 264                     | 10 695                     | 20 039                     |
|                                                                        | <b>10 283 641</b>         | <b>2 798 689</b>           | <b>7 484 952</b>           | <b>1 860 435</b>           | <b>2 669 543</b>           |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                             |                           |                            |                            |                            |                            |
| Råvaror och förnödenheter                                              | -8 412 470                | -2 618 513                 | -5 793 957                 | 0                          | 0                          |
| Handelsvaror                                                           | -1 086 623                | -27 053                    | -1 059 570                 | -595 419                   | -1 627 382                 |
| Övriga externa kostnader                                               | -4 665 700                | -2 664 875                 | -2 000 825                 | -1 212 393                 | -837 167                   |
| Personalkostnader                                                      | -407 402                  | -275 982                   | -131 420                   | -636 856                   | -599 715                   |
| Avskr. och nedskr. av materiella<br>och immateriella anläggningstillg. | -986 263                  | -384 612                   | -601 651                   | -5 888 785                 | -5 665 063                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                 | <b>-5 274 817</b>         | <b>-3 172 346</b>          | <b>-2 102 471</b>          | <b>-6 473 018</b>          | <b>-6 059 784</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                |                           |                            |                            |                            |                            |
| Övr. Ränteint. och likn. res. poster                                   | 348                       | 66                         | 281                        | 2 793                      | 1 122                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                             | -567 782                  | -170 271                   | -397 511                   | -1 000 323                 | -933 822                   |
|                                                                        | <b>-567 434</b>           | <b>-170 205</b>            | <b>-397 230</b>            | <b>-997 530</b>            | <b>-932 700</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                             | <b>-5 842 251</b>         | <b>-3 342 551</b>          | <b>-2 499 701</b>          | <b>-7 470 548</b>          | <b>-6 992 484</b>          |
| Periodens skattekostnad                                                | 0                         | 0                          | 0                          | 0                          | 0                          |
| Uppskjuten skatt                                                       | 0                         | 0                          | 0                          | -1 036 471                 | 1 036 471                  |
| <b>Periodens resultat</b>                                              | <b>-5 842 251</b>         | <b>-3 342 551</b>          | <b>-2 499 701</b>          | <b>-8 507 019</b>          | <b>-5 956 013</b>          |
| Hänförl. till moderföretagets aktieäg.                                 | -5 839 147                | -3 341 752                 | -2 497 396                 | -8 503 695                 | -5 955 942                 |
| Hänförl. till innehav utan best. inflyt.                               | -3 104                    | -799                       | -2 305                     | -3 324                     | -71                        |

| BALANSRÄKNING KONCERNEN<br>TILLGÅNGAR (SEK)              | 2025-09-30        | 2025-06-30        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                             |                   |                   |                   |                   |
| <i>Tecknat men ej inbetalt kapital</i>                   |                   |                   |                   |                   |
| Tecknat men ej inbetalt kapital                          | 0                 | 1 008 000         | 0                 | 0                 |
|                                                          | <b>0</b>          | <b>1 008 000</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>                |                   |                   |                   |                   |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande | 3 599 654         | 3 599 654         | 3 599 654         | 2 885 007         |
| Goodwill                                                 | 6 918 831         | 7 152 051         | 0                 | 0                 |
|                                                          | <b>10 518 485</b> | <b>10 751 705</b> | <b>3 599 654</b>  | <b>2 885 007</b>  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                  |                   |                   |                   |                   |
| Byggnader och Mark                                       | 21 639 802        | 21 727 503        | 21 999 999        | 27 579 028        |
| Inventarier, verktyg och installationer                  | 185 734           | 197 850           | 53 028            | 0                 |
|                                                          | <b>21 825 536</b> | <b>21 925 353</b> | <b>22 053 027</b> | <b>27 579 028</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                 |                   |                   |                   |                   |
| Uppskjuten skattefordran                                 | 0                 | 0                 | 0                 | 1 036 471         |
|                                                          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>1 036 471</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                       | <b>32 344 021</b> | <b>33 685 058</b> | <b>25 652 681</b> | <b>31 500 506</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                             |                   |                   |                   |                   |
| <b>Varulager m.m.</b>                                    |                   |                   |                   |                   |
| Förskott till leverantörer                               | 3 350             | 3 350             | 3 350             | 3 350             |
|                                                          | <b>3 350</b>      | <b>3 350</b>      | <b>3 350</b>      | <b>3 350</b>      |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                           |                   |                   |                   |                   |
| Kundfordringar                                           | 2 791 683         | 3 479 850         | 37 396            | 18 656            |
| Aktuella skattefordringar                                | 99 147            | 47 649            | 14 146            | 14 146            |
| Övriga fordringar                                        | 1 800 778         | 342 279           | 116 146           | 819 842           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             | 104 955           | 32 835            | 23 193            | 21 855            |
|                                                          | <b>4 796 563</b>  | <b>3 902 613</b>  | <b>190 881</b>    | <b>874 499</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                    | <b>2 967 195</b>  | <b>1 099 166</b>  | <b>565 506</b>    | <b>1 522 528</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                       | <b>7 767 108</b>  | <b>5 005 129</b>  | <b>759 737</b>    | <b>2 400 377</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                  | <b>40 111 129</b> | <b>38 690 186</b> | <b>26 412 418</b> | <b>33 900 883</b> |

| EGET KAPITAL OCH SKULDER<br>(SEK)                              | 2025-09-30        | 2025-06-30        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b> |                   |                   |                   |                   |
| Aktiekapital                                                   | 1 468 297         | 1 444 782         | 711 763           | 666 667           |
| Ej registrerat aktiekapital                                    | 0                 | 5 637             | 960               | 0                 |
| Övrigt tillskjutet kapital                                     | 40 100 005        | 36 162 543        | 24 087 408        | 16 647 264        |
| Annat eget kapital inklusive periodens resultat                | -22 879 819       | -19 538 068       | -17 040 670       | -8 536 974        |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderföretaget aktieägare</b>  | <b>18 688 483</b> | <b>18 074 894</b> | <b>7 759 461</b>  | <b>8 776 957</b>  |
| <b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>                     |                   |                   |                   |                   |
| Innehav utan bestämmande inflytande                            | 99 795            | 100 594           | 102 898           | 106 222           |
| Eget kapital hänförligt till minoritetsintressen               | 99 795            | 100 594           | 102 898           | 106 222           |
| <b>Summa eget kapital</b>                                      | <b>18 788 278</b> | <b>18 175 488</b> | <b>7 862 359</b>  | <b>8 883 179</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                    |                   |                   |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                                    | 13 010 000        | 10 340 000        | 10 450 000        | 10 670 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                              | <b>13 010 000</b> | <b>10 340 000</b> | <b>10 450 000</b> | <b>10 670 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                    |                   |                   |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                                    | 550 000           | 3 620 000         | 5 220 000         | 5 220 000         |
| Leverantörsskulder                                             | 3 010 522         | 1 792 762         | 1 579 519         | 2 161 390         |
| Aktuella skatteskulder                                         | 0                 | 0                 | 1 140             | 2 280             |
| Övriga kortfristiga skulder                                    | 868 696           | 1 579 855         | 947 163           | 6 586 217         |
| Fakturerad men ej upparbetad intäkt                            | 3 286 884         | 2 773 860         | 0                 | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                   | 596 749           | 408 221           | 352 237           | 377 817           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                              | <b>8 312 851</b>  | <b>10 174 698</b> | <b>8 100 059</b>  | <b>14 347 704</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                          | <b>40 111 129</b> | <b>38 690 186</b> | <b>26 412 418</b> | <b>33 900 883</b> |



| AVSTÄMNING EGET<br>KAPITAL<br>KONCERNEN<br>(SEK) | Aktiekap.        | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Annat eget<br>kapital | Periodens<br>resultat | Eget kapital<br>moder-<br>bolaget | Innehav<br>utan<br>bestäm-<br>mande<br>inflytande | Summa eget<br>kapital |
|--------------------------------------------------|------------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>IB 2025-01-01</b>                             | <b>712 723</b>   | <b>24 087 408</b>                | <b>-8 536 976</b>     | <b>-8 503 696</b>     | <b>7 759 459</b>                  | <b>102 899</b>                                    | <b>7 862 358</b>      |
| Disp. föreg. års res                             |                  |                                  | -8 503 696            | 8 503 696             | 0                                 |                                                   | 0                     |
| Nyemission                                       | 755 574          | 17 102 100                       |                       |                       | 17 857 674                        |                                                   | 17 857 674            |
| Emissionskostnader                               |                  | -1 089 503                       |                       |                       | -1 089 503                        |                                                   | -1 089                |
| Påg nyemission                                   | 5 637            | 1 268 200                        |                       |                       | 1 273 837                         |                                                   | 1 273 837             |
| Periodens resultat                               |                  |                                  |                       | -5 839 147            | -5 839 147                        | -3 104                                            | -5 842 251            |
| <b>UB 2025-09-30</b>                             | <b>1 468 297</b> | <b>40 100 005</b>                | <b>-17 040 672</b>    | <b>-5 839 147</b>     | <b>18 688 483</b>                 | <b>99 795</b>                                     | <b>18 788 278</b>     |

| KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN<br>(SEK)                                         | 2025-01-01<br>-2025-09-30 | 2025-07-01-<br>-2025-09-30 | 2025-01-01-<br>-2025-06-30 | 2024-01-01-<br>-2024-12-31 | 2023-01-01-<br>-2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                              |                           |                            |                            |                            |                            |
| Resultat efter finansiella poster                                            | -5 274 817                | -3 172 346                 | -2 102 471                 | -6 473 018                 | -6 059 784                 |
| Just. för poster som inte ing. i kassafl.                                    | 986 263                   | 384 612                    | 601 651                    | 5 888 785                  | 5 665 063                  |
| Erhållen ränta                                                               | 347                       | 66                         | 281                        | 2 793                      | 1 122                      |
| Betald ränta                                                                 | -567 782                  | -170 271                   | -397 511                   | -1 000 323                 | -933 822                   |
| Aktuell skatt                                                                | -122 588                  | -51 498                    | -71 090                    | -1 140                     | 0                          |
| <b>Kassaflöde från den löp. verks. före<br/>förändring av rörelsekapital</b> | <b>-4 978 577</b>         | <b>-3 009 437</b>          | <b>-1 969 140</b>          | <b>-1 582 903</b>          | <b>-1 327 421</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändr. i rörelsekapital</b>                             |                           |                            |                            |                            |                            |
| Förändr. av varulager och pågående arb.                                      | 0                         | 0                          | 0                          | 0                          | 546 650                    |
| Förändring kundfordringar                                                    | 533 374                   | 688 167                    | -154 793                   | -18 740                    | -18 656                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                        | -1 164 435                | -1 530 620                 | 366 185                    | 702 358                    | -788 830                   |
| Förändring leverantörsskulder                                                | -465 256                  | 1 217 760                  | -1 683 016                 | -581 871                   | -1 178 761                 |
| Förändring av kortfristiga skulder                                           | -1 975 287                | -9 606                     | -1 965 681                 | -5 664 634                 | 6 804 005                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verks.</b>                                    | <b>-8 050 181</b>         | <b>-2 643 736</b>          | <b>-5 406 445</b>          | <b>-7 145 790</b>          | <b>4 036 987</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                              |                           |                            |                            |                            |                            |
| Investering i immateriella tillgångar                                        | 0                         | 0                          | 0                          | -714 647                   | -2 885 007                 |
| Investering i materiella tillgångar                                          | -51 575                   | -51 575                    | 0                          | -362 784                   | -12 061 204                |
| Förvärv av dotterbolag                                                       | 3 845 273                 | 0                          | 3 845 273                  | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverks.</b>                                    | <b>3 793 698</b>          | <b>-51 575</b>             | <b>3 845 273</b>           | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                             |                           |                            |                            |                            |                            |
| Nyemission                                                                   | 8 768 172                 | 4 963 340                  | 3 804 832                  | 7 486 199                  | 0                          |
| Upptagna lån                                                                 | 13 560 000                | 13 560 000                 | 0                          | 0                          | 11 839 025                 |
| Amortering av lån                                                            | -15 670 000               | -13 960 000                | -1 710 000                 | -220 000                   | -110 000                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverks.</b>                                   | <b>6 658 172</b>          | <b>4 563 340</b>           | <b>2 094 832</b>           | <b>7 266 199</b>           | <b>11 729 025</b>          |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                  | <b>2 401 689</b>          | <b>1 868 029</b>           | <b>533 660</b>             | <b>-957 022</b>            | <b>819 801</b>             |
| Likvida medel vid ingången av perioden                                       | 565 506                   | 1 099 166                  | 565 506                    | 1 522 528                  | 702 727                    |
| Likvida medel vid periodens utgång                                           | 2 967 195                 | 2 967 195                  | 1 099 166                  | 565 506                    | 1 522 528                  |

# Finansiell information avseende moderföretaget i Norden Estates – koncernen

| RESULTATRÄKNING<br>MODERFÖRETAGET<br>(SEK) | 2025-01-01<br>-2025-09-30 | 2025-06-01<br>-2025-09-30 | 2025-01-01<br>-2025-06-30 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                  |                           |                           |                           |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 1 179 342                 | 0                         | 1 179 342                 | 601 853                   | 1 750 311                 |
|                                            | <b>1 179 342</b>          | <b>0</b>                  | <b>1 179 342</b>          | <b>601 853</b>            | <b>1 750 311</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |                           |                           |                           |                           |                           |
| Handelsvaror                               | -1 242 597                | -27 053                   | -1 215 544                | -595 419                  | -1 627 382                |
| Övriga externa kostnader                   | -4 045 655                | -2 524 820                | -1 520 824                | -665 607                  | -382 410                  |
| Personalkostnader                          | -407 402                  | -275 982                  | -131 420                  | -636 856                  | -599 715                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>-4 516 302</b>         | <b>-2 827 855</b>         | <b>-1 688 446</b>         | <b>-1 296 029</b>         | <b>-859 196</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |                           |                           |                           |                           |                           |
| Resultat från koncernföretag               | 0                         | 0                         | 0                         | -6 000 000                | -7 000 000                |
| Ränteintäkter från koncernbolag            | 545 175                   | 186 206                   | 358 970                   | 963 392                   | 994 213                   |
| Övr. ränteint. och liknande res. poster    | 308                       | 60                        | 248                       | 0                         | 0                         |
| Räntekostnader och likn. res. poster       | -560 499                  | -162 998                  | -397 506                  | -1 000 323                | -933 784                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>-4 531 316</b>         | <b>-2 804 582</b>         | <b>-1 726 734</b>         | <b>-7 332 960</b>         | <b>-7 798 767</b>         |
| Skatt på periodens resultat                | 0                         | 0                         | 0                         | 0                         | 0                         |
| <b>Periodens resultat</b>                  | <b>-4 531 316</b>         | <b>-2 804 582</b>         | <b>-1 726 734</b>         | <b>-7 332 960</b>         | <b>-7 798 767</b>         |

| BALANSRÄKNING<br>MODERFÖRETAGET<br>TILLGÅNGAR (SEK) | 2025-09-30        | 2025-06-30        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                        |                   |                   |                   |                   |
| <i>Tecknat men ej inbetalt kapital</i>              |                   |                   |                   |                   |
| Tecknat men ej inbetalt kapital                     | 0                 | 1 008 000         | 0                 | 0                 |
|                                                     | <b>0</b>          | <b>1 008 000</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Materiella<br/>anläggningstillgångar</b>         |                   |                   |                   |                   |
| Byggnader och Mark                                  | 0                 | 1 133 780         | 1 133 780         | 1 133 780         |
|                                                     | <b>0</b>          | <b>1 133 780</b>  | <b>1 133 780</b>  | <b>1 133 780</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>            |                   |                   |                   |                   |
| Andelar i koncernbolag                              | 8 050 000         | 8 050 000         | 50 000            | 50 000            |
|                                                     | <b>8 050 000</b>  | <b>8 050 000</b>  | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                  | <b>8 050 000</b>  | <b>10 191 780</b> | <b>1 183 780</b>  | <b>1 183 780</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                        |                   |                   |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                      |                   |                   |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag                       | 9 661 078         | 21 101 092        | 19 854 110        | 25 420 055        |
| Övriga fordringar                                   | 631 070           | 334 797           | 114 881           | 41 771            |
| Förutbetalda kostnader och<br>upplupna intäkter     | 31 717            | 17 082            | 13 226            | 13 464            |
|                                                     | <b>10 323 865</b> | <b>21 452 971</b> | <b>19 982 217</b> | <b>25 475 290</b> |
| <b>Kassa och bank</b>                               | <b>2 180 278</b>  | <b>457 961</b>    | <b>356 251</b>    | <b>654 439</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                  | <b>12 504 143</b> | <b>21 910 932</b> | <b>20 338 468</b> | <b>26 129 729</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                             | <b>20 554 143</b> | <b>32 102 712</b> | <b>21 522 248</b> | <b>27 313 509</b> |



| EGET KAPITAL OCH SKULDER<br>(SEK)            | 2025-09-30        | 2025-06-30        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |                   |                   |
| Aktiekapital                                 | 1 468 297         | 1 444 782         | 711 763           | 666 667           |
| Ej registrerat aktiekapital                  | 0                 | 5 637             | 960               | 0                 |
|                                              | <b>1 468 297</b>  | <b>1 450 419</b>  | <b>712 723</b>    | <b>666 667</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |                   |                   |
| Fri överkursfond                             | 37 811 074        | 33 873 612        | 21 798 477        | 14 358 333        |
| Balanserad vinst eller förlust               | -17 681 821       | -17 681 821       | -10 348 861       | -2 550 094        |
| Periodens resultat                           | -4 531 316        | -1 726 734        | -7 332 960        | -7 798 767        |
|                                              | <b>15 597 937</b> | <b>14 465 057</b> | <b>4 116 656</b>  | <b>4 009 472</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>17 066 234</b> | <b>15 915 476</b> | <b>4 829 379</b>  | <b>4 676 139</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 0                 | 10 340 000        | 10 450 000        | 10 670 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>0</b>          | <b>10 340 000</b> | <b>10 450 000</b> | <b>10 670 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 0                 | 3 620 000         | 5 220 000         | 5 220 000         |
| Leverantörsskulder                           | 1 816 509         | 1 078 353         | 142 068           | 1 557             |
| Skulder till koncernföretag                  | 465 276           | 0                 | 0                 | 0                 |
| Aktuella skatteskulder                       | 0                 | 0                 | 1 140             | 2 280             |
| Övriga skulder                               | 613 925           | 556 534           | 694 032           | 6 535 092         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 592 199           | 592 349           | 185 629           | 208 441           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>3 487 909</b>  | <b>5 847 236</b>  | <b>6 242 869</b>  | <b>11 967 370</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>20 554 143</b> | <b>32 102 712</b> | <b>21 522 248</b> | <b>27 313 509</b> |

| AVSTÄMNING EGET<br>KAPITAL<br>MODERFÖRETAGET | Aktiekapital | Överkursfond | Balanserat<br>resultat | Periodens<br>resultat | Eget kapital<br>moderföretaget |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| IB 2025-01-01                                | 712 723      | 21 798 477   | -10 348 861            | -7 332 960            | 4 829 379                      |
| Disposition föregående<br>års resultat       |              |              | -7 332 960             | 7 332 960             | 0                              |
| Nyemission                                   | 755 574      | 17 102 100   |                        |                       | 17 857 674                     |
| Emissionskostnader                           |              | -1 089 503   |                        |                       | -1 089 503                     |
| Påg nyemission                               |              |              |                        |                       | 0                              |
| <b>Periodens resultat</b>                    |              |              |                        | -4 531 316            | <b>-4 531 316</b>              |
| UB 2025-09-30                                | 1 468 297    | 37 811 074   | -17 681 821            | -4 531 316            | 17 066 234                     |

| KASSAFLÖDESANALYS<br>MODERFÖRETAGET<br>(SEK)                                           | 2025-01-01<br>-2025-09-30 | 2025-06-01<br>-2025-09-30 | 2025-01-01<br>-2025-06-30 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                        |                           |                           |                           |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                      | -4 516 301                | -2 827 854                | -1 688 447                | -1 296 028                | -859 196                  |
| Erhållen ränta                                                                         | 545 484                   | 186 266                   | 359 218                   | 963 392                   | 994 213                   |
| Betald ränta                                                                           | -560 499                  | -162 993                  | -397 506                  | -1 000 323                | -933 784                  |
| Betald skatt                                                                           | -1 140                    | 0                         | -1 140                    | 0                         | 0                         |
| <b>Kassaflöde från den löp.<br/>verksamheten före förändring<br/>av rörelsekapital</b> | <b>-4 532 456</b>         | <b>-2 804 581</b>         | <b>-1 727 875</b>         | <b>-1 332 959</b>         | <b>-798 767</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändr. i<br/>rörelsekapital</b>                                   |                           |                           |                           |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga<br>fordringar                                               | 10 792 132                | 12 262 886                | -1 470 754                | -506 928                  | -17 099 156               |
| Förändring av leverantörsskulder                                                       | 1 674 441                 | 738 156                   | 936 285                   | 140 511                   | -296 409                  |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                     | 791 739                   | 522 516                   | 269 223                   | -5 865 012                | 6 659 629                 |
| <b>Kassaflöde från den löp.<br/>verksamheten</b>                                       | <b>8 725 856</b>          | <b>10 718 977</b>         | <b>-1 993 121</b>         | <b>-7 564 388</b>         | <b>-11 534 703</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                       |                           |                           |                           |                           |                           |
| Nyemission                                                                             | 8 768 171                 | 4 963 340                 | 3 804 831                 | 7 486 200                 | 0                         |
| Upptagna lån                                                                           | 0                         | 0                         | 0                         | 0                         | 11 839 025                |
| Amortering av lån                                                                      | -15 670 000               | -13 960 000               | -1 710 000                | -220 000                  | -110 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansierings-<br/>verksamheten</b>                                 | <b>-6 901 829</b>         | <b>-8 996 660</b>         | <b>2 094 831</b>          | <b>7 266 200</b>          | <b>11 729 025</b>         |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                            | <b>1 824 027</b>          | <b>1 722 317</b>          | <b>101 710</b>            | <b>-298 188</b>           | <b>194 322</b>            |
| Likvida medel vid ingången av<br>perioden                                              | 356 251                   | 457 961                   | 356 251                   | 654 439                   | 460 117                   |
| Likvida medel vid periodens<br>utgång                                                  | 2 180 278                 | 2 180 278                 | 457 961                   | 356 251                   | 654 439                   |

# Närståendetransaktioner

| Närståendetransaktioner<br>exkl. moms | 2025-06-01<br>-2025-09-30 | 2025-01-01-<br>-2025-09-30 | 2024       | 2023         |
|---------------------------------------|---------------------------|----------------------------|------------|--------------|
| Moravia Horizon s.r.o.                | 0                         | 0                          | 593 226    | 0 1)         |
| Kamojo Invest AB                      | 132 000                   | 132 000                    | 0          | 1 626 105 1) |
| Braveflix                             | 353 080                   | 485 680                    | 0          | 0 1)         |
| Herslow & Partners AB                 | 1 375 000                 | 1 376 695                  | 100 000    | 0 1)         |
| Herslow & Partners Corp.<br>Fin. AB   | 67 500                    | 67 500                     | 0          | 0 1)         |
| Kamojo Invest AB                      | 0                         | 71 253                     | 300 000    | 0 2)         |
| Kamojo Invest AB                      | 24 634                    | 69 634                     | 63 057     | 124 451 3)   |
| Sekon AB                              | 422 048                   | 537 503                    | 1 066 176  | 0 4)         |
| Sälshögs Gård AB                      | 1 750 000                 | 3 976 173                  | 9 704 548  | 0 5)         |
| Sälshögs Gård AB                      | 0                         | 0                          | 724 527    | 909 384 6)   |
| Braveflix AB                          | 0                         | 0                          | 472 913    | 0 7)         |
|                                       | 4 124 261                 | 6 716 438                  | 13 024 447 | 2 659 940    |

1) Material och tjänster till Norden Estates AB

2) Material och tjänster till Zustainment AB

3) Material och tjänster till Norden Estates Sösdala AB

4) Inhyrd projektledare till Zustainment AB

5) Konstruktionslösningar samt sandwichelement till Zustainment AB

6) Byggtjänster och material till Norden Estates Sösdala AB

7) Tjänster till Zustainment AB

| Lån från närstående | 2025-09-30 | 2025-06-30 | 2025-03-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Sälshögs Gård AB    | 701 599    | 701 599    | 1 405 658  | 1 406 658  | 500 000    |

# Redovisnings och värderingsprinciper

## Allmänna upplysningar

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

## Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde 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.

### *Varuförsäljning*

Försäljning av varor redovisas när företaget till köparen har överfört de väsentliga risker och förmåner som är förknippade med ägandet, normalt när kunden har varorna i sin besittning.

### *Tjänster*

Intäkter från försäljning av varor som inte har några betydande serviceförpliktelser redovisas vid levereras.

### *Pågående entreprenadavtal på löpande räkning*

Entreprenadavtal på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas.

### *Pågående entreprenadavtal till fast pris*

Entreprenadavtal till fastpris redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs, så kallad successiv vinstavräkning. När utfallet av ett uppdrag går att bedöma på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga utgifter enligt färdigställandegraden av aktiviteterna i avtalet på balansdagen. Intäkterna värderas till verkligt värde för ersättning som har erhållits eller kommer att erhållas i förhållande till färdigställandegraden.

När utfallet av ett uppdrag inte går att bedöma på ett tillförlitligt sätt redovisas intäkter bara i den mån uppdragsutgifter har uppkommit och kan återvinnas. Uppdragsutgifter redovisas i den period de uppkommer.

Färdigställandegraden har beräknats som nedlagda uppdragsutgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade uppdragsutgifterna för att fullgöra uppdraget. När det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, redovisas den befarade förlusten omgående i resultatet.



## **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 moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget 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 egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget.

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.

### **Immateriella tillgångar**

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Pågående projekt skrivs inte av utan nedskrivningsprövas årligen.

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

***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 likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

**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 provas 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.

# Styrelsens försäkran

Styrelsen i Norden Estates AB försäkrar härmed att denna delårsrapport för Q3 2025 ger en rättvisande bild av koncernens finansiella ställning och resultat, beskriver de väsentliga risker och osäkerheter som bolaget står inför.

Denna delårsrapport för Norden Estates AB godkändes av styrelsen den 28 november 2025.

Sösdala den 28 november 2025

**Jonathan Karlsson**  
Styrelseordförande

**Anders Söderlindh**  
Styrelseledamot

**Andreas Gibrand**  
Styrelseledamot

**Hilding Larsson**  
Styrelseledamot

**Mikael Modig**  
VD och styrelseledamot

# Kommande rapporter

## Finansiell kalender 2026

Bokslutskommuniké 2025, fredag 27 februari 2026

Årsredovisning 2026, fredag 8 maj 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



# Kontaktuppgifter

## **Norden Estates AB**

Skolgatan 12  
282 72 Sösdala

Hemsida: <https://norden.estate>

Telefonnummer: +46 (0)70 185 76 13

E-post: [info@norden.estate](mailto:info@norden.estate)

Sociala medier

[LinkedIn](#)

[Facebook](#)