

# NOBA

ank=20250703;2025070701404

## Nordax Sweden Mortgages 1 AB (publ) Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	4
Balansräkning .....	5
Kassaflödesanalys .....	6
Rapport över förändringar i eget kapital .....	7
Noter .....	8

Undertecknad styrelseledamot i Nordax Sweden Mortgages 1 AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2 juni 2025.  
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten skall disponeras.  
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalet.

Stockholm ~~2025-06-02~~  
2025 07 02



Malin Jönsson  
Styrelseledamot

# Förvaltningsberättelse

## Om Nordax Sweden Mortgages 1 AB (publ)

- Nordax Sweden Mortgages 1 AB (publ), 559366-8733, är ett dotterbolag till NOBA Bank Group AB (publ) (organisationsnummer 556647-7286, säte i Stockholm) som ingår i en koncern NOBA Bank Group AB (publ) (Organisationsnummer 556647-7286, säte i Stockholm). Koncernredovisning lämnas av NOBA Bank Group AB (publ).
- Bolaget bildades den 1 februari 2022, registrerades den 22 februari 2022. Detta är bolagets tredje räkenskapsår.
- Verksamheten är att äga en portfölj av fordringar, med säkerhet i fastigheter och bostadsrätter, på privatpersoner i Sverige.
- Administration av lånen hanteras av NOBA Bank Group AB (publ) som ingår i koncernen.
- Under räkenskapsåret har det inte funnits några anställda.

## Ställning och resultat

- Bolagets balansomslutning uppgick till 2 400 (2 102) Mkr. Det egna kapitalet uppgår till 100 (100) Mkr.
- Periodens resultat uppgick till 40 (40) Tkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 60 (50) Tkr.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### Kreditkvalitet och hantering av kreditrisker

Kreditgivning sker utifrån av styrelsen fastställda policys. Kreditrisken i upprättade och sålda krediter mäts löpande mot uppsatta mål. Rapportering av kreditrisken sker löpande till styrelsen enligt fastställd modell.

Utlåning till allmänheten samt kreditförluster bokförs i moderbolaget som en konsekvens av att kraven enligt IFRS 9 avseende bortbokningsreglerna inte uppfylls.

### Marknadsrisker

I Nordax Sweden Mortgages 1 AB:s (publ) verksamhet kan finansiella risker uppstå, vilket i huvudsak är ränte-, valuta-, likviditets- och refinansierings- och motpartsrisker. Nordax Sweden Mortgages 1 AB:s (publ) verksamhet präglas av lågt finansiellt risktagande.

### Ränterisker

Ränterisk uppstår när räntebindningstiden för flöden relaterade till tillgångar, skulder och poster utanför balansräkningen inte sammanfaller. Utgångspunkt för bolagets hantering av ränterisk är s.k. matchning. Med det menas att räntebindningstiden i upplåningen sammanfaller med räntebindningstiden som Nordax Sweden Mortgages 1 AB (publ) erbjuder kunder i utlåning.

Ränterisken i Nordax Sweden Mortgages 1 AB (publ) beräknas som effekten på nuvärdet av en parallellförflyttning av avkastningskurvan med +/- 2 procentenheter vilket ger en ränterisk i Nordax Sweden Mortgages 1 AB (publ) på 0 Tkr.

### Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk är den risk som skulle uppstå om bolaget saknar likvida medel att återbetala eller fullgöra räntebetalningar på lån och derivatkontrakt eller andra skulder som förfaller till betalning. Refinansieringsrisk uppstår då tillgångar förfaller senare än skulder. Se vidare under not 2.

### Valutarisk

Ingen valutarisk uppstår då tillgångar och skulder är i en och samma valuta.

### Motpartsrisker

Motpartsrisker är risken för att en motpart, i ett ingånget derivatkontrakt, inte kan fullfölja sina betalningsförpliktelser. Dessutom kan finansiell kreditrisk uppstå som en konsekvens av likviditetsplaceringar. Nordax Sweden Mortgages 1 AB (publ) har inga utestående derivatkontrakt eller placeringar av likviditet per 31 december

## Förslag till vinstdisposition

## Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst kronor	99 500 000
Lämnat koncernbidrag	-39 700
Årets resultat kronor	39 700
	<hr/>
	99 500 000

## Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överföres kronor	99 500 000
-----------------------------------	------------

Under 2024 har koncernbidrag om 50 000 (50 000) kronor lämnats till NOBA Bank Group AB (publ).

# Resultaträkning

Alla belopp anges i TKR	Not	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Ränteintäkter		105 116	98 223
Räntekostnader		-101 700	-95 929
<b>Räntenetto</b>	3	<b>3 416</b>	<b>2 294</b>
Provisionsintäkter	4	1 650	792
Provisionskostnader	4	-29	-42
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>5 037</b>	<b>3 044</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga rörelsekostnader	5	-4 977	-2 994
<b>Summa kostnader före kreditförluster</b>		<b>-4 977</b>	<b>-2 994</b>
<b>Resultat före kreditförluster</b>		<b>60</b>	<b>50</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>60</b>	<b>50</b>
Skatt på årets resultat	6	-21	-10
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>39</b>	<b>40</b>

ank=20250703;2025070701407

# Balansräkning

Alla belopp anges i TKR		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Utlåning till kreditinstitut	7,9,10	158 827	162 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	229
Övriga tillgångar	8,9,10,11	2 240 762	1 938 402
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 399 589</b>	<b>2 101 593</b>
<b>SKULDER OCH AVSÄTTNINGAR</b>			
Skulder till kreditinstitut	9,10	2 298 629	1 995 755
Övriga skulder	9,10	76	4 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		885	1 444
<b>Summa skulder och avsättningar</b>		<b>2 299 590</b>	<b>2 001 593</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital		500	500
Balanserad vinst		99 460	99 460
Årets resultat		40	40
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>2 399 589</b>	<b>2 101 593</b>

ank=20250703;2025070701408

# Kassaflödesanalys

ank=20250703;2025070701409

Alla belopp anges i TKR	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	60	50
Skatt hänförlig till föregående år	-10	-
<b>Förändring av den löpande verksamhetens tillgångar och skulder</b>		
Minskning/Ökning av kortfristiga fordringar	-302 131	-12 514
Minskning/Ökning av kortfristiga skulder	-4 878	220
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-306 959</b>	<b>-12 244</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalt aktiekapital	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-
Upptagna lån/Amortering lån	302 874	4 341
Lämnat koncernbidrag	-50	-50
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>302 824</b>	<b>4 291</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-4 135</b>	<b>-7 953</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>162 962</b>	<b>170 915</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>158 827</b>	<b>162 962</b>

Likvida medel definieras som utlåning till kreditinstitut.

# Rapport över förändringar i eget kapital

ank=20250703;2025070701410

Alla belopp anges i TKR	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>INGÅENDE BALANS 1 januari 2023</b>	500	99 460	40	100 000
Inbetalt aktiekapital		40	-40	-
<b>Totalresultat</b>		-	40	40
Årets resultat		-	40	40
<b>Summa totalresultat</b>	500	99 500	40	100 040
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Lämnat koncernbidrag		-50		-50
Skatteeffekt på koncernbidrag		10		10
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>		-40		-40
<b>UTGÅENDE BALANS 31 DECEMBER 2023</b>	500	99 460	40	100 000

Alla belopp anges i TKR	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>INGÅENDE BALANS 1 januari 2024</b>	500	99 460	40	100 000
Inbetalt aktiekapital		40	-40	-
<b>Totalresultat</b>		-	40	40
Årets resultat		-	40	40
<b>Summa totalresultat</b>	500	99 500	40	100 040
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Lämnat koncernbidrag		-50		-50
Skatteeffekt på koncernbidrag		10		10
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>		-40		-40
<b>UTGÅENDE BALANS 31 DECEMBER 2024</b>	500	99 460	40	100 000

Aktiekapitalet består av 500 000 aktier av samma slag med kvotvärde 1 kr.

# Noter

Angivna belopp i noter är i TKR om inget annat anges.

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridiska personer", med undantag för balans- och resultaträkning, där bolaget tillämpar lagen (1995:1559) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL), då denna anses ge en mer rättvisande bild.

### Förändringar som har påverkat de finansiella rapporterna 2024

Under 2024 har en genomgång av de finansiella rapporterna gjorts vilket har resulterat i ändringar av presentationen av balansräkningen till uppställning enligt ÅRKL. Omklassificering av Fordran på koncernföretag och Skuld till koncernföretag har gjorts till Övriga tillgångar. Jämförelsesiffrorna är uppdaterade.

### Finansiella poster

Redovisade ränteintäkter utgörs av ränta på fordran på moderföretaget på grund av värdepapperisering samt ränta på banktillgodohavanden. Redovisade räntekostnader utgörs av ränta på extern skuld till kreditinstitut.

### Finansiella tillgångar

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier:

- finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde antingen via resultaträkningen eller via övrigt totalresultat.
- finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Klassificeringen har fastställts vid första redovisningstillfället baserat på NOBA affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar och de avtalsenliga villkoren för tillgångarnas kassaflöden. Omklassificering sker endast i de fall då koncernens affärsmodell för instrumenten ändras.

Finansiella tillgångar värderas initialt till verkligt värde plus, i de fall tillgången inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader direkt hänförliga till

köpet. Transaktionskostnader hänförliga till finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs direkt i resultaträkningen. Överlåtelsen av ägarskap av kundfordringar från moderbolaget till bolaget uppfyller inte kraven avseende bortbokning i IFRS 9 varmed lånen fortsatt återfinns på moderbolagets balansräkning, vilket resulterar i Fordran på koncernbolag. Att reglerna för bortbokning inte uppfylls får till följd att den del av värdepapperiseringen som förvärvats av moderbolaget inte redovisas under obligationslån.

Syftet med Fordran på koncernbolag är att erhålla kontraktuella kassaflöden, vilka består av kapitalbelopp och ränta. Detta innebär att fordran värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Kreditförluster bokförs i moderbolaget som en konsekvens av att kraven enligt IFRS 9 avseende bortbokningsreglerna inte uppfylls. För ytterligare beskrivning av kreditreservering och riskhantering se vidare not 2 samt moderbolagets årsredovisning.

### Övrigt

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, samt effekt av lämnat eller erhållt koncernbidrag. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från skattemyndigheten.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutans enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och – förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen under posten Valutakursdifferenser.

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag mellan bolaget och dess moderföretag redovisas i eget kapital, även skatteeffekten redovisas i eget kapital.

Revisionsarvodet bärs av moderbolaget.

## Not 2 Finansiell riskhantering

### (i) Allmänt om kreditrisk

Kreditgivning sker utifrån av styrelsen fastställda policys. Samtliga krediter bedöms inom en separat avdelning som finns centralt i koncernen.

För bolån görs kreditbedömning baserat på kundens kreditvärdighet och kvaliteten på det objekt som ska belånas. Information om inkomst, skulder och kostnader samlas in från kunden och från kreditupplysningsdata och baserat på det görs en hushållskalkyl inkluderat en "kvar att leva på" kalkyl och stresstest av kundens räntekänslighet.

### (ii) Mätning av kreditrisk

Uppskattningen av kreditexponeringen för riskhantering är komplex och baseras på användning av modeller. Inom NOBA-koncernen så mäts kreditrisk genom att använda Sannolikhet för förlusthändelse ("PD"), Exponeringen vid förlusthändelse ("EAD") och Förlusten givet inträffad förlusthändelse ("LGD"). Denna metod används även för att beräkna förväntade kreditförluster under IFRS 9.

### (iii) Riskhantering och riskkontroll

Koncernens fortsatta verksamhet bygger på att kreditrisken kan hanteras och kontrolleras. Stor vikt läggs på att bygga upp rutiner som hanterar detta. Bland annat sker rapportering minst månatligen både till ledningsgruppen och till styrelsen. Rapportering av kreditrisken är också en centralt stående punkt på varje styrelsemöte. Enheterna för riskkontroll och compliance gör

löpande kontroller av att kreditgivning sker enligt de av styrelsen fastställda instruktionerna.

Eventuella avsteg skall enligt instruktion rapporteras till styrelsen. I samband med att koncernen erhållit upplåning från externa parter gör också dessa parter löpande och omfattande genomgångar med avseende på kreditrisken.

### (iv) Principer för kreditriskreserveringar

För mer information om principer för kreditreserveringar hänvisas till moderbolaget NOBA Bank Group AB (publ) Årsredovisning 2024, not 4.

NOBA modell för nedskrivning av lån med säkerhet i fastighet enligt IFRS 9 består av två delar; en kvantitativ kassaflödesmodell som beräknar förväntad kreditförlust och en kvalitativ modell som justerar resultatet från den kvantitativa modellen efter ett prognostiserat makrosenario.

I den kvalitativa modellen görs antagandet att det existerar tre makrosenarioer för nedskrivningsmodellen, ett basscenario som bygger på makroekonomiska förhållanden där NOBAs relevanta geografiska marknader inte har hamnat i en ekonomisk kris, ett negativt krisscenario i respektive land samt ett positivt scenario där en stark ekonomisk konjunktur påverkar Nordax portfölj positivt.

Den förväntade kreditrisken i den kvantitativa modellen beräknas med basscenarioet som grund och justeras sedan månadsvis vid behov med den bedömda risken och effekten för kris.

## Not 3 Räntenetto

Alla belopp anges i TKR	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Ränteintäkter från kreditinstitut	105 116	98 223
<b>Ränteintäkter</b>	<b>105 116</b>	<b>98 223</b>
Räntekostnader till kreditinstitut	-101 700	-95 929
<b>Räntekostnader</b>	<b>-101 700</b>	<b>-95 929</b>
<b>Räntenetto</b>	<b>3 416</b>	<b>2 294</b>

## Not 4 Provisionsnetto

Alla belopp anges i TKR	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
<b>Provisionsintäkter</b>		
Administrativa avgifter	849	762
Försäkringsförmedling och annan försäkring	7	-
Övrigt	795	30
<b>Summa provisionsintäkter</b>	<b>1 651</b>	<b>792</b>
<b>Provisionskostnader</b>		
Administrativa avgifter	-29	-42
<b>Summa provisionsintäkter</b>	<b>-29</b>	<b>-42</b>
<b>Summa provisionsnetto</b>	<b>1 622</b>	<b>750</b>

## Not 5 Övriga rörelsekostnader

Alla belopp anges i TKR	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
Allmänna administrationskostnader	-82	-2 342
Uppskjuten köpeskilling	-4 895	-652
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-4 977</b>	<b>-2 994</b>

## Not 6 Skatt

Redovisad skatt avser effekt av lämnat koncernbidrag. 10tsek hänförs till skatt på förgående års koncernbidrag.

## Not 7 Utlåning till kreditinstitut

Alla belopp anges i TKR	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Svenska banker	158 827	162 962
<b>Summa övriga</b>	<b>158 827</b>	<b>162 962</b>

## Not 8 Övriga tillgångar

Alla belopp anges i TKR	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Fordringar på koncernbolag	2 240 762	1 938 402
<b>Summa övriga</b>	<b>2 240 762</b>	<b>1 938 402</b>

## Not 9 Löptidsfördelning

Tabellen nedan analyserar bolagets finansiella skulder som kommer att regleras netto, uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till slutförfall. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, icke diskonterade kassaflödena.

	Upp till 3 månader	Mellan 3-12 månader	Mellan 1-5 år	Mer än 5 år	Utan löptid	Summa
31 december 2024						
Skulder till kreditinstitut	-	-	2 298 629	-	-	2 298 629
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-	-
Övriga skulder	76	-	-	-	-	76

	Upp till 3 månader	Mellan 3-12 månader	Mellan 1-5 år	Mer än 5 år	Utan löptid	Summa
31 december 2023						
Skulder till kreditinstitut	-	-	1 995 755	-	-	1 995 755
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-	-
Övriga skulder	4 394	-	-	-	-	4 394

## Not 10 Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

ank=20250703;2025070701414

31 december 2024	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via totalresultat	Summa
<b>Tillgångar</b>				
Utlåning till kreditinstitut	158 827	-	-	158 827
Övriga tillgångar	2 240 762	-	-	2 240 762
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 399 589</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 399 589</b>
<b>Skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	2 298 629	-	-	2 298 629
Övriga skulder	76	-	-	76
<b>Summa skulder</b>	<b>2 298 704</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 298 704</b>

31 december 2023	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via totalresultat	Summa
<b>Tillgångar</b>				
Utlåning till kreditinstitut	162 962	-	-	162 962
Övriga tillgångar	1 938 402	-	-	1 938 402
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 101 364</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 101 364</b>
<b>Skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	1 995 755	-	-	1 995 755
Övriga skulder	4 394	-	-	4 394
<b>Summa skulder</b>	<b>2 000 149</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 000 149</b>

Kundfordringar, leverantörsskulder och förutbetalda/upplupna räntor redovisas ej som finansiella instrument då de ej är materiella.

## Not 11 Transaktioner med närstående

2024, Alla belopp anges i TKR	Intäkter	Kostnader	Fordran <sup>1)</sup>	Skuld
<b>Transaktioner med närstående:</b>				
NOBA Bank Group AB (publ)	-	-4 977	2 240 762	-
<b>Summa</b>	-	<b>-4 977</b>	<b>2 240 762</b>	-

2023, Alla belopp anges i TKR	Intäkter	Kostnader	Fordran <sup>1)</sup>	Skuld
<b>Transaktioner med närstående:</b>				
NOBA Bank Group AB (publ)	-	-2 994	1 938 402	-
<b>Summa</b>	-	<b>-2 994</b>	<b>1 938 402</b>	-

<sup>1)</sup>Utgör nettofordran mellan pantsatta tillgångar 2 887 530 (2 957 130) och lån från moderbolaget -646 767 (-1 018 728).

Nordax Sweden Mortgages 1 AB (publ) ägs till 100% av NOBA Bank Group AB (publ) (organisationsnummer 556647-7286), säte i Stockholm, adress Box 23124, 104 35 Stockholm, telefonnummer +46 8 508 808 00, www.nobagroup.com, och koncernredovisning lämnas av NOBA Bank Group AB (publ).

Transaktioner med närstående avser interna administrationskostnader för administration av lånen som hanteras av NOBA Bank Group AB (publ) samt uppskjuten köpeskilling

## Not 12 Ställda panter

Alla belopp anges i TKR	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
<b>Poster inom linjen</b>		
Utlåning till kreditinstitut	156 883	162 076
Fordran på koncernföretag	2 787 802	2 409 639
<b>Summa poster inom linjen</b>	<b>2 944 685</b>	<b>2 667 752</b>

## Not 13 Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Not 14 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

**Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:**

Balanserad vinst kronor	99 500 000
Lämnat koncernbidrag	-39 700
Årets resultat kronor	39 700
	<hr/>
	99 500 000

**Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så**

att i ny räkning överföres kronor	99 500 000
-----------------------------------	------------

Under 2024 har koncernbidrag om 50 000 (50 000) kronor lämnats till NOBA Bank Group AB (publ).

Styrelsen försäkrar att årsredovisningen ger en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Stockholm, den enligt digital signering

Arash Bigloo

Styrelsens ordförande

Jacob Lundblad

Styrelseledamot och verkställande direktör

Malin Jönsson

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den enligt digital signering

Deloitte AB

Johan Stenbäck

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nordax Sweden Mortgages 1 AB (publ)  
organisationsnummer 559366-8733

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordax Sweden Mortgages 1 AB (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordax Sweden Mortgages 1 AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Nordax Sweden Mortgages 1 AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

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.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nordax Sweden Mortgages 1 AB (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nordax Sweden Mortgages 1 AB (publ) enligt god revisorsd 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorers 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm datum enligt digital signering

Deloitte AB

Johan Stenbäck  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**NOBA BANK GROUP AB (PUBL)** 556647-7286 Sverige

**NORDAX SWEDEN MORTGAGES 1 AB (PUBL)** 559366-8733 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-06-02 11:57:02 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Malin Sofia Jönsson  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197104179002

Malin Jönsson  
Styrelseledamot  
malin.jonsson@nordax.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 193.234.18.1

**NORDAX SWEDEN MORTGAGES 1 AB (PUBL)** 559366-8733 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-06-02 13:03:45 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL JACOB LUNDBLAD  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197806054958

Jacob Lundblad  
VD/Styrelseledamot  
jacob.lundblad@nordax.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 193.234.18.1

**NORDAX SWEDEN MORTGAGES 1 AB (PUBL)** 559366-8733 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-06-02 12:00:02 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARASH BIGLOO  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198204162153

Arash Bigloo  
Styrelseordförande  
arash.bigloo@nordax.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 193.234.18.1

ank=20250703;2025070701419

**Signerat med Svenskt BankID**

---

**2025-06-02 13:17:24 UTC**

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Stenbäck  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198306305619

Johan Stenbäck  
Revisor  
johan.stenback@deloitte.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 163.116.168.113

ank=20250703;2025070701420