

# ÅRSREDOVISNING

för

## Nordic m2 Fastigheter nr 3 AB

Org.nr. 556909-5556

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	11

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-09.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av  
matti Lilljegen, Styrelseledamot  
2026-04-09

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten****Viktiga förhållanden och väsentliga händelser**

Fastigheten har avyttrats under räkenskapsåret.

**Verksamhetens art och inriktning**

Bolaget investerar i fastigheter eller fastighetsbolag samt fastighetsrelaterade aktier.

**Säte**

Företagets säte är Enköping /Uppsala län.

**Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget**

Nordic m2 Fastigheter nr 3 AB är ett helägt dotterbolag till Nordic m2 Fastigheter nr 1 AB med org.nr. 556873-8123, säte Lidingö/Stockholms län.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 231 050	5 454 285	5 420 176	5 367 520	7 508 190
Res. efter finansiella poster	-10 960 336	-3 803 696	-3 979 991	-2 567 500	13 698 273
Balansomslutning	49 360 453	119 292 391	122 156 045	133 426 249	138 884 179
Soliditet (%)	98,77	40,90	39,56	36,47	44,68

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Fri överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	43 754 740	3 565 000	1 372 246	48 791 986
Upplösning av uppskrivningsfond		-43 754 740		43 754 740	
Årets resultat				-34 669	-34 669
Belopp vid årets utgång	100 000	0	3 565 000	45 092 317	48 757 317

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	45 126 986
fri överkursfond	3 565 000
årets förlust	<u>-34 669</u>
	48 657 317
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	48 000 000
i ny räkning överföres	<u>657 317</u>
	48 657 317

## Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 48 000 000,00 kr. vilket motsvarar 2,34 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Nordic m2 Fastigheter nr 3 AB

Org.nr. 556909-5556

RESULTATRÄKNING	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not	
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	5 231 050	5 454 285
	<u>5 231 050</u>	<u>5 454 285</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter	-906 539	-791 734
Övriga externa kostnader	-450 199	-121 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	0	-3 006 481
Övriga rörelsekostnader	-51 615 820	0
	<u>-52 972 558</u>	<u>-3 919 253</u>
<b>Rörelseresultat</b>	-47 741 508	1 535 032
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	39 460 029	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 113	3 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 679 970	-5 341 872
	<u>36 781 172</u>	<u>-5 338 728</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-10 960 336	-3 803 696
<b>Resultat före skatt</b>	-10 960 336	-3 803 696
Skatt på årets resultat	10 925 667	435 269
<b>Årets resultat</b>	<u>-34 669</u>	<u>-3 368 427</u>

Nordic m2 Fastigheter nr 3 AB

Org.nr. 556909-5556

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	0	97 516 833
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	17 172
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	<u>0</u>	<u>483 167</u>
		0	98 017 172
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran		<u>842 277</u>	<u>1 268 595</u>
		842 277	1 268 595
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		842 277	99 285 767
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		262 952	201 079
Fordringar hos koncernföretag		48 118 611	19 176 457
Aktuell skattefordran		0	156 266
Övriga fordringar		10 132	1 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>25 958</u>	<u>25 327</u>
		48 417 653	19 560 579
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>100 523</u>	<u>446 045</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		100 523	446 045
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		48 518 176	20 006 624
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		49 360 453	119 292 391

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	5	<u>0</u>	<u>43 754 740</u>
		100 000	43 854 740
<b>Fritt eget kapital</b>			
Fri överkursfond		3 565 000	3 565 000
Balanserat resultat		45 126 986	4 740 673
Årets resultat		<u>-34 669</u>	<u>-3 368 427</u>
		48 657 317	4 937 246
<b>Summa eget kapital</b>		<u>48 757 317</u>	<u>48 791 986</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		<u>0</u>	<u>11 351 985</u>
<b>Summa avsättningar</b>		0	11 351 985
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>56 330 044</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		0	56 330 044
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	1 617 504
Leverantörsskulder		0	329 672
Skulder till koncernföretag		0	9 500
Övriga skulder		573 136	169 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>30 000</u>	<u>692 207</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		603 136	2 818 376
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 360 453</b>	<b>119 292 391</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

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

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	20-78
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

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 eventuellt kvarvarande del av den gamla komponent och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

## NOTER

### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

### *Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

## NOTER

Not 2	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	53 783 514	53 679 700
	Inköp	0	103 814
	Försäljningar/utrangeringar	-53 783 514	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	53 783 514
	Ingående avskrivningar	-11 373 406	-10 009 311
	Försäljningar/utrangeringar	11 373 406	0
	Årets avskrivningar	0	-1 364 095
	Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-11 373 406
	Ingående uppskrivningar	55 106 725	51 896 943
	Försäljningar/utrangeringar	-55 106 725	0
	Årets uppskrivningar	0	4 817 006
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	0	-1 607 224
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	55 106 725
	Utgående redovisat värde	0	97 516 833
	Redovisat värde byggnader	0	73 336 213
	Redovisat värde markanläggningar	0	572 421
	Redovisat värde mark	0	23 608 200
		0	97 516 834
Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	351 867	351 867
	Försäljningar/utrangeringar	-351 867	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	351 867
	Ingående avskrivningar	-334 696	-299 533
	Försäljningar/utrangeringar	334 696	0
	Årets avskrivningar	0	-35 162
	Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-334 696
	Utgående redovisat värde	0	17 172

## NOTER

<b>Not 4</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	483 167	432 667
	Inköp	0	50 500
	Försäljningar/utrangeringar	-483 167	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	483 167
	Utgående redovisat värde	0	483 167
<b>Not 5</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Belopp vid årets ingång	43 754 740	41 206 173
	Årets uppskrivning	0	3 824 703
	Avskrivning på uppskrivet belopp	0	-1 276 136
	Försäljning/utrangering	-43 754 740	0
	Belopp vid årets utgång	0	43 754 740
<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	0	6 470 016
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	0	49 860 028
<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	0	72 500 000
	Summa ställda säkerheter	0	72 500 000
<b>Not 8</b>	<b>Upplysning om moderföretag</b>		

Bolaget är dotterbolag till Nordic m2 Fastigheter Nr 1 AB, org.nr. 556873-8123, säte Lidingö

## NOTER

**Not 9**      **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-13

*Matti Lilljegen*

Matti Lilljegen

Styrelseledamot

2026-04-08

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2026.

*Sören Maxen*

Sören Maxen

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordic m2 Fastigheter Nr 3 AB  
Org.nr 556909-5556

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nordic m2 Fastigheter Nr 3 AB för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordic m2 Fastigheter Nr 3 ABs finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Nordic m2 Fastigheter Nr 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Nordic m2 Fastigheter Nr 3 AB för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Nordic m2 Fastigheter Nr 3 AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens 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.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg 2026-04-08

*Sören Maxen*

---

Sören Maxen  
Auktoriserad revisor