

Styrelsen för

## Norlena Fastighetsaktiebolag

Org nr 556523-1882

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

| <u>Innehåll:</u>  | <u>sida</u> |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse                                  | 2           |
| Resultaträkning   | 3           |
| Balansräkning   | 4           |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 6           |
| Underskrifter   | 8           |

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget, med säte i Karlshamn, bedriver fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet, Bolaget är helägt dotterbolag till Norlena AB, org.nr 556100-2493.

### Flerårsöversikt

|                       | 2025       | 2024      | 2023      | 2022      |
|-----------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning       | 2 030 262  | 1 952 920 | 2 010 781 | 2 042 382 |
| Resultat e fin poster | -2 014 969 | -907 674  | -754 326  | -578 630  |
| Solditet (%)          | 1%         | 1%        | 1%        | 6%        |

### Eget kapital

|                                       | <i>Aktie-<br/>kapital</i> | <i>Reserv-<br/>fond</i> | <i>Fritt eget<br/>kapital</i> |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Vid årets början                      | 100 000                   | 20 000                  | 144 420                       |
| Erhållet villkorat aktieägartillskott |                           |                         | 1 288 904                     |
| Årets resultat                        |                           |                         | -1 288 904                    |
| <b>Vid årets slut</b>                 | <u>100 000</u>            | <u>20 000</u>           | <u>144 420</u>                |

Villkorade aktieägartillskott uppgår till 12 070 279 (10 781 375).

### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 144 420 kronor, disponeras enligt följande:

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning | <u>144 420</u> |
| Summa                   | <u>144 420</u> |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|------------|------------|------------|
|   |            | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Nettoomsättning   |            | 2 030 262  | 1 952 920  |
|   |            | 2 030 262  | 1 952 920  |
| <b><i>Rörelsens kostnader</i></b>                                     |            |            |            |
| Externa kostnader   |            | -964 861   | -951 742   |
| Avskrivningar av materiella och immateriella<br>anläggningstillgångar | 2          | -2 204 348 | -937 592   |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | -1 138 947 | 63 586     |
| <b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>                        |            |            |            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                             |            | 506        | 3 127      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                            |            | -876 528   | -973 802   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                              |            | -2 014 969 | -907 089   |
| <b><i>Bokslutsdispositioner</i></b>                                   |            |            |            |
| Erhållna koncernbidrag  | 3          | 726 065    | 905 895    |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | -1 288 904 | -1 194     |
| Skatt på årets resultat   |            | -          | -          |
| <b>Årets resultat</b>   |            | -1 288 904 | -1 194     |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 4          | 30 750 000        | 32 670 280        |
|  |            | <u>30 750 000</u> | <u>32 670 280</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>30 750 000</b> | <b>32 670 280</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 40 576            | 44 526            |
| Övriga fordringar                              |            | 8 910             | 21 819            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 9 205             | 8 731             |
|  |            | <u>58 691</u>     | <u>75 076</u>     |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            | <b>51 046</b>     | <b>82</b>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>109 737</b>    | <b>75 158</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>30 859 737</b> | <b>32 745 438</b> |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital (1 000 aktier)                  |            | 100 000           | 100 000           |
| Reservfond                                   |            | 20 000            | 20 000            |
|  |            | <u>120 000</u>    | <u>120 000</u>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 1 433 324         | 145 614           |
| Årets resultat                               |            | -1 288 904        | -1 194            |
|  |            | <u>144 420</u>    | <u>144 420</u>    |
|  |            | 264 420           | 264 420           |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 6          | 20 095 657        | 20 575 657        |
| Övriga skulder                               |            | –                 | 6 067             |
|  |            | <u>20 095 657</u> | <u>20 581 724</u> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 480 000           | 480 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 13 470            | 78 208            |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 4 720 140         | 11 202 474        |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 5 000 000         | –                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 286 050           | 138 612           |
|  |            | <u>10 499 660</u> | <u>11 899 294</u> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>30 859 737</b> | <b>32 745 438</b> |

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer***Belopp i kr om inget annat anges***Not 1 Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

**Värderingsprinciper m m**

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

*Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

*Materiella anläggningstillgångar*

|   |       |
|---|-------|
| Byggnader                               | 50 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år  |

**Koncernuppgifter**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Norlena AB, org.nr 556100-2493 med säte i Karlshamn. Av årets kostnader för inköp respektive intäkter för försäljning avser 0% av inköpen och 0% av försäljningen andra företag inom koncernen.

**Not 2 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

|   | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|------------|------------|
|   | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Byggnader och mark                      | -2 204 348 | -915 444   |
| Inventarier, verktyg och installationer | —          | -22 148    |
|   | -2 204 348 | -937 592   |

**Not 3 Erhålina koncernbidrag**

|                        | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|------------------------|------------|------------|
|                        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Erhållet koncernbidrag | 726 065    | 905 895    |
|                        | 726 065    | 905 895    |

**Not 4 Byggnader och mark**

|   | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>              |                    |                    |
| Vid årets början                                    | 48 645 581         | 48 645 581         |
| Nyanskaffningar                                     | 284 068            | –                  |
|   | <u>48 929 649</u>  | <u>48 645 581</u>  |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>       |                    |                    |
| Vid årets början                                    | -5 975 301         | -5 059 857         |
| Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden | -915 444           | -915 444           |
|   | <u>-6 890 745</u>  | <u>-5 975 301</u>  |
| <i>Akkumulerade nedskrivningar</i>                  |                    |                    |
| Vid årets början                                    | -10 000 000        | -10 000 000        |
| Årets nedskrivningar                                | -1 288 904         | –                  |
|   | <u>-11 288 904</u> | <u>-10 000 000</u> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>          | <u>30 750 000</u>  | <u>32 670 280</u>  |

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>        |                 |                 |
| Vid årets början och slut                     | 553 686         | 553 686         |
|   | <u>553 686</u>  | <u>553 686</u>  |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i> |                 |                 |
| Vid årets början och slut                     | -553 686        | -531 538        |
| Årets avskrivning enligt plan                 | –               | -22 148         |
|   | <u>-553 686</u> | <u>-553 686</u> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <u>–</u>        | <u>–</u>        |

**Not 6 Skulder till kreditinstitut, långfristiga**

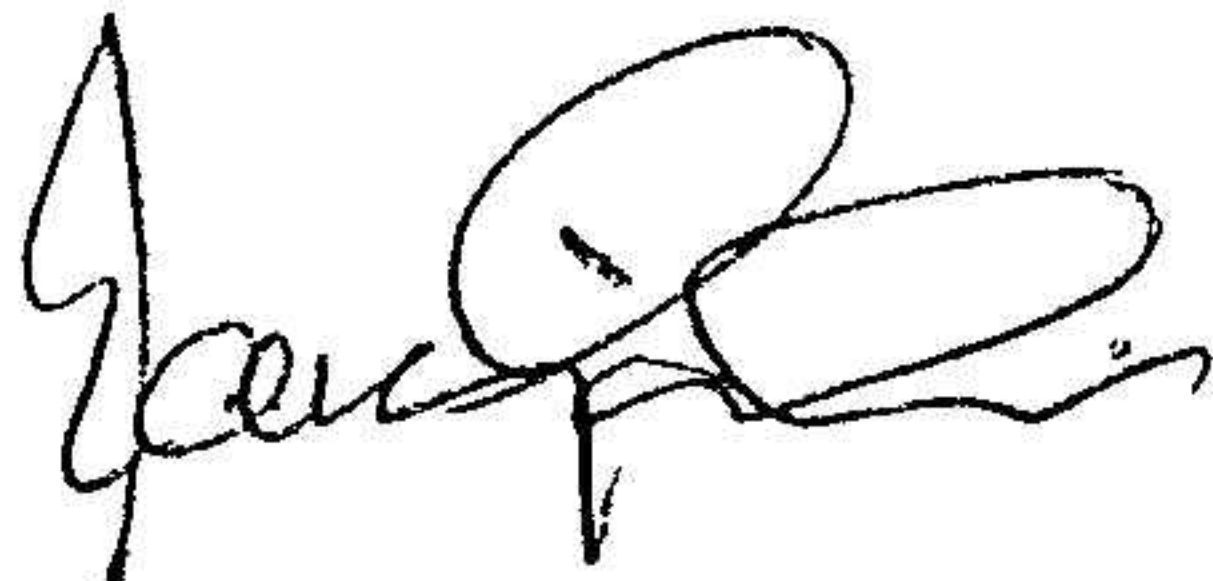
|   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen           | 2 400 000         | 2 400 000         |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | 17 695 657        | 18 655 657        |
|   | <u>20 095 657</u> | <u>21 055 657</u> |

**Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 29 500 000        | 29 500 000        |
|                        | <u>29 500 000</u> | <u>29 500 000</u> |
| Eventalförpliktelser   | Inga              | Inga              |

Årsredovisningen beslutades den 28 Januari 2026

Karlshamn den 28 Januari 2026



Mark Ljungström

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/1 2026



Johan Andersson  
Auktoriserad revisor

2026022407444

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 28/1 2026

Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.



Mark Ljungström

2026022407445

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norlena Fastighets AB  
Org.nr 556523-1882

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Norlena Fastighets AB för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norlena Fastighets 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 Norlena Fastighets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **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 Norlena Fastighets 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Norlena Fastighets AB enligt god revisorsred 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlskrona den 28/1 2026



Johan Andersson  
Auktoriserad revisor