

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Condo Nordic Holding AB (publ)**  
559432-1571  
Räkenskapsåret  
2024

Undertecknad styrelseledamot i Condo Nordic Holding AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 24 juli 2025

  
Elisa Saarinen

Styrelsen och verkställande direktören för Condo Nordic Holding AB (publ) avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Condo Nordic Holding AB (publ) driver via dotterbolag verksamhet inom boendelösningar för företag och då främst till kunder inom energi-, infrastruktur- och byggsektorn.

Verksamheten består i att tillhandahålla helhetslösningar för temporärt boende till företag som behöver inhysa personal, exempelvis i samband med större byggprojekt. Bolaget tillhandahåller bekymmersfritt och bekvämt boende som gör det enkelt för kunden. Lägenheterna tillhandahålls fullt möblerade och är utrustade med alla bekvämligheter såsom sängkläder, köksutrustning, WiFi och dessutom erbjuds tvättservice för att förenkla för hyresgästerna.

Bolaget har haft ett till viss del utmanande år. Samtidigt som man har nått de uppsatta försäljningsmålen så har bolaget haft likviditetsproblem då bolagets direkta kostnader på grund av hyreshöjningar innebar en vikande bruttomarginal. Bolaget har sedan jobbat aktivt med att korrigera detta.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen bildades under 2024 genom ett omvänt förvärv, där Condo Nordic Holding AB (publ) kom att bli moderbolag för två bolag som verkar i Finland. Målet är att expandera verksamheten till att omfatta flera marknader, där Sverige blir den första efter Finland. Moderbolagets aktie listades på Spotlight Stock Market med 8 juli som första handelsdag.

År 2024 var tudelat för koncernen operationellt sett. Slutet av året präglades av en utmanande marknadssituation, främst till följd av en avsevärd ökning av hyresnivåerna. Tyvärr kunde kostnadsökningen inte till fullo speglas i försäljningspriserna, vilket ledde till en försämrad bruttomarginal, ca 43% för helåret 2024, att jämföras med dito för 2023 då den uppgick till ca 56%. Detta påverkade koncernens lönsamhet negativt under andra halvåret och även likviditeten. Bolaget har sedan dess aktivt jobbat med att öka marginalen igen genom prismässiga justeringar och effektiviseringar. Positivt var att omsättningen för koncernen ökade jämfört med 2023. Koncernen har under 2024 tagit listningskostnader av engångskaraktär som påverkat resultatet negativt med 5,7 MSEK.

I samband med noteringen och det omvända förvärvet värderades dotterbolagsaktierna till ca 50 MSEK och värdet speglades i moderbolagets balansräkning. Värderingen baserades på intäkter och tillväxtpotential. I noteringsprospektet angavs att intäkterna för 2024 förväntades bli 35-40 MSEK. De parametrar som låg till grund för värderingen har inte ändrats och de försäljningsmål som sattes upp i

samband med transaktionen har infriats. Mot bakgrund av nämnda osäkerhetsfaktorer samt rådande marknadsvärde på Condo har dock styrelsen beslutat att skriva ned värdet på dotterbolagsaktierna i moderbolaget med 20 MSEK. Detta påverkar endast moderbolaget och ej koncernen.

Koncernens finska dotterbolag har lämnat ett lån till Opema Oy uppgående till ca 4 MSEK som skulle återbetalas senast 2029. Opema Oy försattes i konkurs under Q2 2025. För Condos del bedöms dock den finansiella risken vara begränsad då en av Condos ägare, Feiholm Invest Oy, har lämnat Condo-aktier i pant och även ingått borgensförbindelse avseende del av beloppet för att täcka eventuella kreditförluster. Totala summan för pant och borgen täcker därmed utestående lånebelopp, varav borgen uppgår till ca 2 MSEK. Förfarandet beskrivs i detalj i Condos rapporter för Q4 2024 och Q1 2025. Då konkursen är ett faktum är bedömningen att Condo skall kunna erhålla betalning tidigare än 2029, dock osäkert exakt när i tiden så kan ske.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

År 2025 har inletts i klart mer positiva tecken, men koncernen har till följd av dels ovan nämnda lönsamhetsförsämring under andra halvåret 2024 och dels till följd av ett av normala säsongsvariationer avvaktande Q1 2025 haft utmaningar med likviditeten. Även om utmaningar kvarstår så visade det första kvartalet 2025 en resultatmässig förbättring jämfört med motsvarande period föregående år. Verksamheten har fortsatt effektiviserats och de fasta kostnaderna för koncernen har kunnat sänkas jämfört med Q1 2024, bland annat genom optimering av organisationen och logistiken.

#### *Fortsatt drift*

Per bokslutsdagen var koncernens egna kapital negativt, -3,5 Mkr, och kassalikviditeten uppgick till 20,1%. Likvida medel uppgick per bokslutsdagen till 71 tkr. Därvid väcks frågan om bolagets förmåga att fortsätta bedriva verksamheten.

Koncernens moderbolag genomför under andra kvartalet 2025 genomfört en finansieringsrunda som dels stärker kassan genom en kontantemission och dels omvandlar skulder till nya aktier i en kvittningsemission. Totalt uppgår emissionsbeloppet till 7,1 MSEK varav 2,9 MSEK utgörs av kontanter och 4,2 MSEK av kvittningar. Emissionen är redan tecknad, men ännu inte helt slutförd när detta skrivs i juni 2025. Under Q1 2025 förbättrades kassalikviditeten från 20,1% till 28,8% och verksamheten har kunnat fortsätta. I samband med nyemissionens slutförande kommer kassalikviditeten att öka ytterligare då det dels tillförs kontanta medel och dels sker en reduktion av skulder.

Bolaget har tecknat avsiktsförklaringar gällande förvärv av West Coast Stay AB, som för närvarande förfogar över 79 lägenheter, samt förvärv av tillgångar från HOMEstate AB, som förfogar över 17 lägenheter. Dessa båda förvärv planeras att utgöra basen för koncernens intåg på den svenska marknaden. Förvärven är ännu inte genomförda, men beräknas bidra positivt till kassaflödet under andra halvåret.

Givet ovanstående beskrivna åtgärder samt förvärven bedöms bolaget ha rimliga förutsättningar att trygga verksamhetens kontinuitet och att möjliggöra en planerad vidareutveckling framgent. Vid upprättandet av bolagets bokslut har därför antagandet om fortsatt drift tillämpats. Enligt styrelsens bedömning är koncernens betalningsförmåga tillräcklig för de kommande 12 månaderna givet de

affärsmässiga planerna, trots de ovan beskrivna utmaningarna.

De finska dotterbolagen har i maj 2025 kortfristiga skulder som överstiger de kortfristiga fordringarna med ca 9 MSEK. Under perioden januari-maj 2025 har moderbolaget tillskjutit ca 120 kSEK till dotterbolaget Condo Finland Oy. I samband med ovan nämnda kvittningar kommer dotterbolagens skuldbörda att minska. Vidare, så har dotterbolagen negativt eget kapital, vilket styrelsen räknar med att kunna återställa i samband med att den pågående nyemissionen är genomförd till fullo. Även koncernmässigt är det egna kapitalet negativt och grundar sig i dito för de finska dotterbolagen.

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
		(9 mån)
Nettoomsättning	37 259	33 812
Resultat efter finansiella poster	-11 228	1 147
Soliditet (%)	25,6	12,1
Balansomslutning	13 641	11 751
<b>Moderbolaget</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
		(9 mån)
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-22 574	-79
Balansomslutning	31 712	442
Soliditet (%)	92,7	0,1

### Förändringar i eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	500	-4 128	5 053	1 425
Nyemission	4 502	5 406		9 908
Omräkningsdifferens			-3 740	-3 740
Årets resultat			-11 092	-11 092
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 002</b>	<b>1 278</b>	<b>-9 779</b>	<b>-3 499</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Fri överkurs- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	500			-79	421
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-79	79	0
Nyemission	4 502	46 927			51 429
Årets resultat				-22 460	-22 460
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 002</b>	<b>46 927</b>	<b>-79</b>	<b>-22 460</b>	<b>29 390</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	46 926 771
ansamlad förlust	-78 858
årets förlust	-22 459 677
	<b>24 388 236</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	24 388 236
	<b>24 388 236</b>

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

## Koncernens Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-04-28  
-2023-12-31  
(9 mån)

Tkr

Nettoomsättning	37 252	33 645
Övriga rörelseintäkter	7	167
	<b>37 259</b>	<b>33 812</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter	-22 187	-15 082
Övriga externa kostnader	-5 366	-6 917
Personalkostnader	-5 548	-4 205
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 465	-1 441
Listningskostnader	-6 631	-59
Övriga rörelsekostnader	-5 247	-4 467
	<b>-46 444</b>	<b>-32 171</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-9 185</b>	<b>1 641</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 046	-497
	<b>-2 043</b>	<b>-494</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-11 228</b>	<b>1 147</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-11 228</b>	<b>1 147</b>
Uppskjuten skatt	137	-368
<b>Årets resultat</b>	<b>-11 092</b>	<b>779</b>

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Balansräkning</b>			
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	2	1 079	1 177
		<b>1 079</b>	<b>1 177</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3		
Maskiner och andra tekniska anläggningar		4 784	3 824
		<b>4 784</b>	<b>3 824</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		4 754	5 133
		<b>4 754</b>	<b>5 133</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 617</b>	<b>10 134</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 421	207
Övriga fordringar		1 407	720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	125	54
		<b>2 953</b>	<b>981</b>
<i>Kassa och bank</i>		71	636
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 024</b>	<b>1 617</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 641</b>	<b>11 751</b>

**Koncernens  
Balansräkning**

Tkr

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets  
aktieägare**

Aktiekapital

5 002                      500

Övrigt tillskjutet kapital

1 278                      -4 128

Annat eget kapital inklusive årets resultat

-9 779                      5 053

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets  
aktieägare**

**-3 499                      1 425**

**Summa eget kapital**

**-3 499                      1 425**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

2 093                      2 944

**2 093                      2 944**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

8 677                      1 037

Aktuella skatteskulder

0                      2 907

Övriga skulder

5 844                      2 960

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5                      478

**15 047                      7 382**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**13 641                      11 751**

## Koncernens

### Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-04-28  
-2023-12-31  
(9 mån)

#### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-11 228	1 147
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	1 947	1 688
Betald skatt	-2 770	2 308
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-12 051</b>	<b>5 143</b>

#### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar	-1 972	1 384
Förändring av kortfristiga skulder	10 572	-1 121
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 451</b>	<b>5 406</b>

#### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 327	-566
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-2 408
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	379	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 948</b>	<b>-2 974</b>

#### Finansieringsverksamheten

Nyemission	5 685	261
Amortering av lån	-851	-365
Utbetald utdelning	0	-3 558
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 834</b>	<b>-3 662</b>

#### Årets kassaflöde

-565 -1 230

#### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	636	1 866
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>71</b>	<b>636</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

### Rörelsens intäkter

Övriga rörelseintäkter

### Rörelsens kostnader

Handelsvaror

Övriga externa kostnader

Personalkostnader

Övriga rörelsekostnader

### Rörelseresultat

### Resultat från finansiella poster

Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

### Resultat efter finansiella poster

### Resultat före skatt

Skatt på årets resultat

Årets resultat

Not

2024-01-01

-2024-12-31

2023-04-28

-2023-12-31

(9 mån)

1

0

1

0

-1 723

0

6

-853

-82

7

0

0

-2

0

-2 578

-82

-2 577

-82

13

-20 000

0

3

3

-19 997

3

-22 574

-79

-22 574

-79

8

114

0

-22 460

-79

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	9, 10	31 429	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	50	50
		<b>31 479</b>	<b>50</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 479</b>	<b>50</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar		114	0
Övriga fordringar		67	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	7	0
		<b>188</b>	<b>0</b>

##### *Kassa och bank*

		45	392
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>233</b>	<b>392</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**31 712                      442**

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Tkr

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

5 002                      500  
**5 002                      500**

*Fritt eget kapital*

Fri överkursfond

46 927                      0

Balanserad vinst eller förlust

-79                      0

Årets resultat

-22 460                      -79  
**24 388                      -79**

**Summa eget kapital**

**29 390                      421**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

231                      1

Skulder till koncernföretag

1 979                      0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5                      112                      20

**Summa kortfristiga skulder**

**2 322                      21**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**31 712                      442**

**Moderbolagets  
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-04-28 -2023-12-31 (9 mån)
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-22 574	-79
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	20 000	0
Betald inkomstskatt		114	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-2 460</b>	<b>-79</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-188	21
Förändring av kortfristiga skulder		2 301	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-347</b>	<b>-58</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-50
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-50</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		0	500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-347</b>	<b>392</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		392	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>45</b>	<b>392</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2024 har Bolaget valt att byta redovisningsprincip från BFNAR 2016:10 (K2) till BFNAR 2012:1 (K3). Anledningen till bytet är att Bolaget under räkenskapsåret blivit moderföretag och därmed är skyldigt att upprätta koncernredovisning enligt årsredovisningslagen. Eftersom K2-regelverket inte medger koncernredovisning, har övergång till K3 varit nödvändig.

Övergången har skett i enlighet med kapitel 35 i K3. Jämförelsetalen för föregående år har bedömts utifrån K3:s principer. Övergången har inte medfört några effekter på bolagets finansiella ställning, resultat eller eget kapital. Därför har inga omräkningar av jämförelsetal varit nödvändiga.

#### 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.

#### 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.

##### *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 elimineras i koncernresultaträkningen.

#### 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:

### Nyckeltalsdefinitioner

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 balansomslutning.

### Not 2 Goodwill

#### Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 315	1 315
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 315</b>	<b>1 315</b>
Ingående avskrivningar	-138	0
Årets avskrivningar	-98	-138
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-236</b>	<b>-138</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 079</b>	<b>1 177</b>

### Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

#### Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 127	4 561
Inköp	2 327	566
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 454</b>	<b>5 127</b>
Ingående avskrivningar	-1 303	
Årets avskrivningar	-1 367	-1 303
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 670</b>	<b>-1 303</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 784</b>	<b>3 824</b>

**Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	125	54
	<b>125</b>	<b>54</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7	0
	<b>7</b>	<b>0</b>

**Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	526	478
	<b>526</b>	<b>478</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112	20
	<b>112</b>	<b>20</b>

## **Not 6 Arvode till revisorer Koncernen**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Moore Idman Oy</b>		
Revisionsuppdrag	180	45
	<b>180</b>	<b>45</b>

## **Moderbolaget**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	<b>2024</b>	<b>2023-04-28 -2023-12-31</b>
<b>Melcob Revision &amp; Rådgivning AB</b>		
Revisionsuppdrag	50	15
	<b>50</b>	<b>15</b>

**Not 7 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	4	2
Män	7	6
	<b>11</b>	<b>8</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	391	0
Övriga anställda	4 243	3 614
	<b>4 634</b>	<b>3 614</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	94	0
Pensionskostnader för övriga anställda	746	479
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	104	113
	<b>944</b>	<b>592</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>5 578</b>	<b>4 206</b>

**Moderbolaget**

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	137	-368
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>137</b>	<b>-368</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024-12-31		2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-11 228		1 147
Skatt enligt gällande skattesats	20,00	2 246	20,00	-229
Ej avdragsgilla kostnader		-18		-9
Övrigt		-2 090		-129
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>1,22</b>	<b>137</b>	<b>32,08</b>	<b>-368</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023-04-28 -2023-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	114	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>114</b>	<b>0</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023-04-28 -2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-22 574		-79
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	4 650	20,60	16
Ej avdragsgilla kostnader		-4 120		
Övrigt		-416		-16
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,51</b>	<b>114</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

**Not 9 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	51 429	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 429</b>	<b>0</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-20 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-20 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 429</b>	<b>0</b>

**Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag (utan marknadsvärde)  
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde
Andelar Condo Group Oy	100%	51 429
Nedskrivning		-20 000
		<b>31 429</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	0
Inköp	0	50
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

**Not 12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	1 465	1 441
Kursförluster	482	247
	<b>1 947</b>	<b>1 688</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	0	0
Kursförluster	0	0
Nedskrivning andelar	20 000	0
	<b>20 000</b>	<b>0</b>

**Not 13 Nedskrivningar finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar  
Moderbolaget**

	2024	2023-04-28 -2023-12-31
Nedskrivningar av andelar i dotterföretag	-20 000	0
	<b>-20 000</b>	<b>0</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut  
Koncernen**

**Moderbolaget**

År 2025 har inletts i klart mer positiva tecken, men koncernen har till följd av dels ovan nämnda lönsamhetsförsämring under andra halvåret 2024 och dels till följd av ett av normala säsongsvariationer avvaktande Q1 2025 haft utmaningar med likviditeten. Även om utmaningar kvarstår så visade det första kvartalet 2025 en resultatmässig förbättring jämfört med motsvarande period föregående år. Verksamheten har fortsatt effektiviserats och de fasta kostnaderna för koncernen har kunnat sänkas jämfört med Q1 2024, bland annat genom optimering av organisationen och logistiken.

2025100606386

Markku Jussila  
Ordförande

Anton Sikström

Elisa Saarinen

Ville Valorinta  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

MOORE Allegretto AB

Anders Karlén  
Auktoriserad revisor

## VILLE VALORINTA

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Condo Nordic Holding AB

89d89bce-4154-463a-97ef-5cb588683a9b - 2025-06-17 13:16:17 UTC +03:00

BankID / MobileID - 74ebb198-9aa4-44d9-9f8b-dd0375dc1d61 - FI

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

## MARKKU SEBASTIAN JUSSILA

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Condo Nordic Holding Ab

cd7858bb-34e2-443f-8f85-8ad9510bbce6 - 2025-06-17 13:19:28 UTC +03:00

BankID / MobileID - 5766bb27-e8b6-4913-8247-88c218d687f0 - FI

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

## Oskar Anton Sikström

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Condo Nordic Holding AB

18c7a525-0d00-47dc-bc98-04d5f703094c - 2025-06-17 14:45:09 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1d6dc704-9c76-4d72-8135-d21cec1376a1 - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

## ELISA SAARINEN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Condo Nordic Holding AB

16542d3e-310f-4a70-8465-ce8eaeb1014d - 2025-06-17 14:47:18 UTC +03:00

BankID / MobileID - 073ae1fc-651b-4eee-8d0d-99d64f8f5455 - FI

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

## ANDERS KARLÉN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Moore Allegretto AB

683d8a1c-0e8c-4fb9-9cbf-af6ae9deec69 - 2025-06-17 15:33:57 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b53c4c3e-b822-42e0-9318-1ca75e3d1acd - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
stodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberovende

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Condo Nordic Holding AB (publ)  
Org.nr 559432-1571

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Condo Nordic Holding AB (publ) för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift*

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen i årsredovisningen, av vilka framgår att det föreligger väsentliga osäkerhetsfaktorer som skapar betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Osäkerhetsfaktorerna omfattar negativt eget kapital i koncernen, svag kassalikviditet samt brist på likviditet. Som framgår av förvaltningsberättelsen, genomför bolaget en nyemission under 2025, vilket förbättrar bolagets förutsättningar att fortsätta bedriva verksamheten. Vi noterar att styrelsen bedömer att bolaget har förmåga att fortsätta bedriva verksamheten.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023-04-28 - 2023-12-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda

antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### **Revisorns ansvar**

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Condo Nordic Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka

tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 17 juni 2025

Moore Allegretto AB

---

Anders Karlén  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.06.2025 14:33

**SENT BY OWNER:**

Anders Karlén · 17.06.2025 14:32

**DOCUMENT ID:**

S1tUek14gg

**ENVELOPE ID:**

B1\_Ie1JNxe-S1tUek14gg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Condo Nordic Holding AB 2024.pdf  
4 pages

**SHA-512:**

51ca258656764bc0776dd535730d7fe9da23c9bbd9813  
1467ddaf76836fb39524750d337da1362dcd3bfbf72df6c  
68a84d4b5aac194703372ba8d5d7317ff3c4

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS KARLÉN	Signed	17.06.2025 14:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/09/13)
anders.karlen@mooreswe den.se	Authenticated	17.06.2025 14:32	Low	IP: 185.138.67.22

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

No custom events related to this document

2025100606390

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
'sealed