

# ÅRSREDOVISNING

för

## Nordic m2 Fastigheter nr 1 AB

Org.nr. 556873-8123

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  
2026-04-10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Det har gjorts en uppskrivning på fastigheten vilket innebär att fastigheten är uppskriven till 45 000 000 kr.

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget ska äga och utveckla andra bolag, bedriva handel med värdepapper, förvaltning och uthyrning av samt handel med fastigheter och andelslägenheter. Bolaget ska även verka för investerings-, utvecklings- och finansieringsverksamhet, svara för organisering av affärsverksamhet, finansiering och marknadsföring i andra bolag. Bolaget ska dessutom tillhandahålla kontorstjänster, administrativa tjänster samt konsulttjänster inom fastighetsbranschen.

#### Säte

Företagets säte är Lidingö/Stockholms län.

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

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nordic m2 Investment AB org nr 556782-1532 med säte i Stockholm.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 395 529	3 545 565	3 445 021	3 090 687	3 346 701
Res. efter finansiella poster	-8 904 840	-3 074 379	-20 436 944	10 372 357	-19 467 189
Balansomslutning	91 962 049	103 151 318	119 885 914	212 452 670	238 457 769
Soliditet (%)	56,86	58,41	44,20	63,62	71,2

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 000 000	23 313 708	39 035 566	-3 089 085	60 260 189
Uppskrivning av byggnader och mark		779 385			779 385
Avskrivning uppskrivning byggnader		-467 886	467 886		
Balanseras i ny räkning			-3 089 085	3 089 085	
Årets resultat				-8 741 232	-8 741 232
Belopp vid årets utgång	1 000 000	23 625 207	36 414 367	-8 741 232	52 298 342

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	36 414 367
årets förlust	<u>-8 741 232</u>
	27 673 135
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	21 885 000
i ny räkning överföres	<u>5 788 135</u>
	27 673 135

## Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 21 885 000,00 kr. vilket motsvarar 0,21 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 1 AB

Org.nr. 556873-8123

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		3 395 529	3 545 565
Övriga rörelseintäkter		<u>3 750</u>	<u>0</u>
		3 399 279	3 545 565
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-338 276	-292 691
Övriga externa kostnader		-755 298	-581 188
Personalkostnader	2	-74 582	-96 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-997 865	-976 200
Övriga rörelsekostnader		<u>-4 645</u>	<u>0</u>
		-2 170 666	-1 946 887
<b>Rörelseresultat</b>		1 228 613	1 598 678
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-8 076 941	-2 147 590
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	10 346
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 056 512</u>	<u>-2 535 813</u>
		-10 133 453	-4 673 057
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-8 904 840	-3 074 379
<b>Resultat före skatt</b>		-8 904 840	-3 074 379
Skatt på årets resultat		163 608	-14 706
<b>Årets resultat</b>		<u>-8 741 232</u>	<u>-3 089 085</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	45 000 000	45 000 000
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>169 208</u>	<u>190 125</u>
		45 169 208	45 190 125
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	5	750 000	56 826 941
Uppskjuten skattefordran		<u>109 201</u>	<u>66 984</u>
		859 201	56 893 925
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		46 028 409	102 084 050
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 223	140 563
Fordringar hos koncernföretag		44 483 962	307 390
Övriga fordringar		23 196	264 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>23 259</u>	<u>104 105</u>
		44 533 640	816 835
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>1 400 000</u>	<u>250 433</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		1 400 000	250 433
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		45 933 640	1 067 268
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>91 962 049</b>	<b>103 151 318</b>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond	6	<u>23 625 207</u>	<u>23 313 708</u>
		24 625 207	24 313 708
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		36 414 367	39 035 565
Årets resultat		<u>-8 741 232</u>	<u>-3 089 085</u>
		27 673 135	35 946 480
<b>Summa eget kapital</b>		<u>52 298 342</u>	<u>60 260 188</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		<u>6 129 461</u>	<u>6 048 644</u>
<b>Summa avsättningar</b>		6 129 461	6 048 644
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Konvertibla lån		1 275 000	1 725 000
Skulder till kreditinstitut		<u>29 793 083</u>	<u>30 714 083</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		31 068 083	32 439 083
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		919 000	917 000
Leverantörsskulder		0	169 387
Skulder till koncernföretag		5 000	654 142
Aktuella skatteskulder		451 813	378 250
Övriga skulder		269 492	1 363 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>820 858</u>	<u>920 992</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		2 466 163	4 403 403
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>91 962 049</b>	<b>103 151 318</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.

#### *Koncernbidrag*

Huvudregel för redovisning av koncernbidrag enligt 35 kap. inkomstskattelagen (1999:1229). Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

#### *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	20-100
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

## 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.

Not 2	Medelantal anställda	2025	2024
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	0,50	0,50

## NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>17 522 774</u>	<u>17 522 774</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 522 774	17 522 774
	Ingående avskrivningar	-1 885 126	-1 492 810
	Årets avskrivningar	<u>-392 316</u>	<u>-392 316</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 277 442	-1 885 126
	Ingående uppskrivningar	29 362 352	28 970 036
	Årets uppskrivningar	981 593	954 857
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	<u>-589 277</u>	<u>-562 541</u>
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	29 754 668	29 362 352
	Utgående redovisat värde	<u>45 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
	Redovisat värde byggnader	30 802 694	30 797 882
	Redovisat värde markanläggningar	76 306	81 118
	Redovisat värde mark	<u>14 121 000</u>	<u>14 121 000</u>
		45 000 000	45 000 000
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	16 868 000	9 035 000
	varav byggnader:	14 200 000	6 200 000
Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	425 207	395 171
	Inköp	0	30 036
	Försäljningar/utrangeringar	<u>-190 041</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 166	425 207
	Ingående avskrivningar	-235 082	-213 739
	Försäljningar/utrangeringar	185 396	0
	Årets avskrivningar	<u>-16 272</u>	<u>-21 343</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 958	-235 082
	Utgående redovisat värde	<u>169 208</u>	<u>190 125</u>
Not 5	Andelar i koncernföretag		

## NOTER

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	56 826 941	62 195 267
Försäljningar/utrangeringar	0	-6 920 326
Aktieägartillskott	0	1 552 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 826 941	56 826 941
Årets nedskrivningar	-56 076 941	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-56 076 941	0
Utgående redovisat värde	750 000	56 826 941
<b>Not 6 Uppskrivningsfond</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	23 313 708	23 002 209
Årets uppskrivning	779 385	758 157
Avskrivning på uppskrivet belopp	-467 886	-446 658
Belopp vid årets utgång	23 625 207	23 313 708
<b>Not 7 Långfristiga skulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	3 676 000	3 668 000
Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	25 198 083	27 046 083
<b>Not 8 Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	34 000 000	34 000 000
Summa ställda säkerheter	34 000 000	34 000 000
<b>Not 9 Upplysning om moderföretag</b>		

Bolaget är dotterbolag till Nordic m2 Investment AB, org.nr. 556782-1532, säte Stockholm

## NOTER

### Not 10 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 1 AB  
Org.nr 556873-8123

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nordic m2 Fastigheter nr 1 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 1 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 1 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 1 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 1 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 Maxén*

---

Sören Maxén

Auktoriserad revisor