

Årsredovisning

för

SveaNor Fastigheter AB

556800-6638

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-27.

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:

Olov Johansson, Styrelseledamot

2026-04-13

Styrelsen för SveaNor Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

SveaNor Fastigheter AB bildades 2010. Verksamheten är inriktad mot projektutveckling innebärande förvärv av mark, projektutveckling och genomförande av projekt samt uthyrning. Affärsidén är att utveckla, äga aktivt och avyttra projekt med inriktning på Life Science, bostäder och andra kommersiella fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av pågående momsärende har årets rörelseresultat påverkats kraftigt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Skatteverket inkom i januari 2026 med ett beslut avseende bolaget och dess redovisning av moms. Totalt uppgår beloppet Skatteverket äskar till ca 16 MKR, vilket redovisas som en avsättning i bolagets balansräkning.

Bolaget har under februari 2026 överklagat beslutet och fått anstånd med betalningen av beloppet. Bolaget och dess rådgivares uppfattning är att det finns goda och stora skäl att ifrågasätta Skatteverkets uppfattning och beslut, och att möjligheterna är relativt goda att vinna framgång i en eventuell framtida process.

Ägarförhållande

| Bolaget ägs av: | Säte: | Org nr: | Andel: |
|----------------------|--------------|-------------|--------|
| Megaron AS | Oslo, Norge | 914 227 968 | 44% |
| Haugan Hus Invest AS | Hamar, Norge | 921 558 449 | 20% |
| Hathon Holding AS | Oslo, Norge | 982 733 111 | 20% |
| Presthusbakken AS | Asker, Norge | 996 185 753 | 8% |
| Pathos Holding AB | Stockholm | 556768-0953 | 4% |
| Tornudden AB | Stockholm | 556803-3400 | 4% |
| | | | 100% |

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 936 | 3 390 | 5 605 | 1 538 |
| Resultat efter finansiella poster | -34 853 | -64 323 | 3 510 | -6 554 |
| Eget kapital | 12 577 | 54 803 | 131 626 | 148 811 |
| Tillgångar | 29 545 | 57 087 | 132 851 | 217 006 |
| Soliditet (%) | 43 | 96 | 99 | 69 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 119 026 241 | -64 323 261 | 54 802 980 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Utdelning | | -6 000 000 | | -6 000 000 |
| Balanseras i ny räkning | | -64 323 261 | 64 323 261 | 0 |
| Årets resultat | | | -36 226 207 | -36 226 207 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 48 702 980 | -36 226 207 | 12 576 773 |

Aktiernas kvotvärde: 100

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|-------------------|
| balanserad vinst | 48 702 980 |
| årets förlust | -36 226 207 |
| | 12 476 773 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 12 476 773 |
| | 12 476 773 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| Resultaträkning | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 1 936 212 | 3 389 961 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 1 936 212 | 3 389 961 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Underentreprenader och vidarefakturerade kostnader | | 0 | -13 050 |
| Övriga externa kostnader | | -31 861 452 | -3 127 227 |
| Personalkostnader | 3 | -4 363 | -167 315 |
| Summa rörelsekostnader | | -31 865 815 | -3 307 592 |
| Rörelseresultat | | -29 929 603 | 82 369 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat andelar i koncernföretag | 4 | -5 204 495 | -65 031 728 |
| Ränteintäkter och liknande intäkter | | 280 841 | 626 098 |
| Summa finansiella poster | | -4 923 654 | -64 405 630 |
| Resultat efter finansiella poster | | -34 853 257 | -64 323 261 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Koncernbidrag | | -1 372 950 | 0 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -1 372 950 | 0 |
| Resultat före skatt | | -36 226 207 | -64 323 261 |
| Årets resultat | | -36 226 207 | -64 323 261 |

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Andelar i koncernföretag | 5 | 100 000 | 100 000 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 12 069 150 | 32 997 728 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 12 169 150 | 33 097 728 |
| Summa anläggningstillgångar | | 12 169 150 | 33 097 728 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 2 611 262 | 5 358 322 |
| Övriga fordringar | | 4 683 | 2 878 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 31 339 | 43 885 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 647 284 | 5 405 085 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Kassa och bank | | 14 728 702 | 18 584 312 |
| Summa kassa och bank | | 14 728 702 | 18 584 312 |
| Summa omsättningstillgångar | | 17 375 986 | 23 989 397 |

SUMMA TILLGÅNGAR

29 545 136

57 087 125

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 100 000 | 100 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 48 702 980 | 119 026 241 |
| Årets resultat | | -36 226 207 | -64 323 261 |
| Summa fritt eget kapital | | 12 476 773 | 54 702 980 |
| Summa eget kapital | | 12 576 773 | 54 802 980 |
| Avsättningar | | | |
| Övriga avsättningar | | 16 001 099 | 0 |
| Summa avsättningar | | 16 001 099 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 550 000 | 1 515 470 |
| Leverantörsskulder | | 2 500 | 17 648 |
| Övriga skulder | | 384 765 | 721 027 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 29 999 | 30 000 |
| Summa kortfristiga skulder | | 967 264 | 2 284 145 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 29 545 136 | 57 087 125 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Not 2 Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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. Företaget vinstavräknar utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning i den takt arbetet utförs, i enlighet med BFN:s huvudregel i BFNAR 2003:3.

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: Inventarier, 5 år.

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.

Koncernbidrag:

Samtliga erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 3 Medelantalet anställda

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 1 | 1 |

Not 4 Resultat andelar koncernföretag

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Utdelning från SveaNor JV Holding AB | 0 | 0 |
| Nedskrivning aktier dotterbolag | -5 092 845 | -65 031 728 |
| | -5 092 845 | -65 031 728 |

Not 5 Andelar i koncernföretag

Dotterföretag: SveaNor JV Holding AB (SNJV AB) orgnr 559017-8397
Säte Stockholm
Eget kapital 50 000

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 50 000 | 50 000 |
| Lämnade aktieägartillskott | 5 142 845 | 64 211 115 |
| Nedskrivning | -5 092 845 | -64 211 115 |
| Utgående anskaffningsvärde | 100 000 | 50 000 |

Dotterföretag: SveaNor Holding AB (SNH AB) orgnr 556932-6308
Säte Stockholm
Eget kapital 50 000

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 50 000 | 50 000 |
| Lämnade aktieägartillskott | 0 | 820 613 |
| Nedskrivning | 0 | -820 613 |
| Avyttring | -50 000 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 0 | 50 000 |
| Totalt utgående anskaffningsvärde | 100 000 | 100 000 |

Not 6 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | 0 | 0 |
| Ansvarsförbindelser | 15 000 000 | 22 410 600 |
| | 15 000 000 | 22 410 600 |

Kapitaltäckningsgaranti upp till ett belopp om 15 MSEK har lämnats till dotterbolaget Sveanor JV Holding AB

Not 7 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag men med stöd av ÅRL 7 kap. 3 § upprättas ej någon koncernredovisning.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25

Stockholm

Nicolas Nyhus
Nicolas Nyhus
Ordförande
2026-03-27

Monica Haugan
Monica Haugan

2026-03-26

Olov Johansson
Olov Johansson

2026-03-26

Håkan Karlsson
Håkan Karlsson

2026-03-26

Steinar Stokke
Steinar Stokke

2026-03-27

Halgrim Thon
Halgrim Thon

2026-03-27

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-27

Markus Lilldalen
Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i SveaNor Fastigheter AB, org.nr 556800-6638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SveaNor Fastigheter AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SveaNor Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 SveaNor Fastigheter 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 revisions sed 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 SveaNor Fastigheter AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 SveaNor Fastigheter 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.

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.

Stockholm
2026-03-27

Markus Lilldalen
Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor