



Noterings- memorandum

Norden Estates

Noterings- memorandum

Norden Estates

Viktig information till investerare	3
Risikfaktorer	5
Bakgrund och motiv	10
VD har ordet	11
Marknad	12
EU-direktiv och dess effekt på marknaden	13
Finansiell information	17
Kommentarer till den finansiella informationen	29
Proformaredovisning	32
Revisorns rapport avseende proformaredovisningen	37
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	39
Ägarförhållande	44
Legala frågor och kompletterande information om organisationen	47
Bolagsstyrning	50
Bolagsordning	52
Adresser	53

Viktig information till investerare

Detta Noteringsmemorandum ("Memorandum") har upprättats med anledning av att styrelsen i Norden Estates AB, ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Hässleholms kommun och med org.nr 559276-3857, har beslutat att ansöka om att Bolagets aktier ska tas upp till handel på Spotlight Stock Market ("Spotlight").

Spotlight är ett värdepappersbolag under Finansinspektionens tillsyn. Spotlight driver en s.k. MTF-plattform. Bolag som är listade på Spotlight har förbundit sig att följa Spotlights regelverk. Regelverket syftar bland annat till att säkerställa att aktieägare och övriga aktörer på marknaden får korrekt, omedelbar och samtidig information om alla omständigheter som kan påverka bolagets aktiekurs. Handeln på Spotlight sker i ett elektroniskt handelssystem som är tillgängligt för de banker och fondkommissionärer som är anslutna till Spotlight Stock Market. Det innebär att den som vill köpa eller sälja aktier som är listade på Spotlight kan använda de banker eller fondkommissionärer som är medlemmar hos Spotlight. Regelverket och aktiekurser återfinns på Spotlights hemsida (www.spotlightstockmarket.com). Bolag vars aktier handlas på Spotlight omfattas inte av alla lagregler som gäller för ett bolag noterat på en s.k. reglerad marknad. Spotlight har genom sitt regelverk valt att tillämpa flertalet av dessa lagregler.

Definitioner

Med "Bolaget" eller "Norden Estates" avses Norden Estates AB, org.nr 559276-3857, ett svenskt företag som registrerades vid Bolagsverket den 13 oktober 2020. Bolaget lyder under svensk lag.

Med "Memorandum" avses detta Noteringsmemorandum.

Med "Euroclear" avses Euroclear Sweden AB, org.nr 556112-8074. Med "Spotlight" avses, i enlighet med Europaparlamentets och Rådets direktiv (EU) 2014/65, Spotlight Stock Market, den multilaterala

handelsplattformen och tillväxtmarknaden för små och medelstora företag som bedrivs av Spotlight Stock Market AB.

Hänvisning till "SEK", "KSEK", "MSEK" och "miljoner SEK" avser svenska kronor, tusen svenska kronor respektive miljoner svenska kronor. Hänvisning till "EUR" och "MEUR" avser euro och miljoner euro. Hänvisning till "USD" och "MUSD" avser amerikanska dollar och miljoner amerikanska dollar.

Undantag från prospektskyldighet

Bolagets erbjudande omfattas inte av prospektkrav och har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen och har således inte upprättats i enlighet med förordningen (EU) 2017/1129 eller Kommissionens delegerade Förordning (EU) 2019/980. Memorandumet har således inte godkänts av eller registrerats hos Finansinspektionen i egenskap av behörig myndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129. Memorandumet har enbart upprättats i samband med en ansökan om upptagande till handel av aktierna i Bolaget på Spotlight och innehåller inte något erbjudande till allmänheten om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Bolaget, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion. Dokumentet har granskats och godkänts av Spotlight Stock Market. Godkännandet innebär inte någon garanti från Spotlight om att sakkuppgifterna i memorandumet är korrekta eller fullständiga.

Memorandumet, eller i övrigt till Memorandumet hänförligt material, får ej distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion annat än i enlighet med gällande lagar och regler. Mottagaren av Memorandumet är skyldig att informera sig om och följa dessa restriktioner, och får inte publicera eller distribuera Memorandumet i strid med tillämpliga lagar och regler. Åtgärder i strid med dessa restriktioner kan utgöra

brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Aktierna i Norden Estates har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("U.S. Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA. En investering i värdepapper är förenad med vissa risker och investerare uppmanas att särskilt läsa avsnittet "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Memorandum samt eventuella tillägg till denna Memorandum. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Memorandum.

Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden.

Memorandumet regleras av svensk rätt och bolagets kommunikation sker på svenska.

Tvister och tillämplig lag

Memorandumet regleras exklusivt av svensk rätt. Tvist i anledning av innehållet i Memorandumet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol.

Marknads- och branschinformation

Memorandumet innehåller viss historisk marknads- och branschinformation. I det fall informationen har hämtats från tredje part ansvarar Bolaget för att informationen har återgivits korrekt. Såvitt Bolaget känner till har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra informationen felaktig eller missvisande i förhållande till de ursprungliga källorna.

Framåtriktad information

Memorandumet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundad på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är alltid förenad med osäkerhet. Någon försäkran att uttalanden eller bedömningar avseende framtida förhållanden kommer att realiseras lämnas därför inte, varken uttryckligen eller underförstått. Bolaget åtar sig inte att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av uttalanden eller bedömningar avseende framtida förhållanden

till följd av ny information eller liknande som framkommer efter offentliggörandet av Memorandumet, utöver vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Information från tredje part

Memorandumet innehåller information som har hämtats från tredje part. All sådan information har återgivits korrekt. Även om Bolaget anser att dessa källor är tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av tredje parter varifrån informationen hämtats, har dock inte uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell information har avrundats och annan information som presenteras i Memorandumet har sammanfattats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Förutom när så uttryckligen anges i Memorandumet har ingen information i Memorandumet granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Detta Memorandum ska läsas tillsammans med resultat och balansräkningar med tillhörande noter, kassaflödesanalyser och, i förekommande fall, revisionsberättelser ur följande av Bolaget tidigare avlämnade rapporter, vilka införlivas genom hänvisning.

De handlingar som införlivas genom hänvisning är:

- Reviderad årsredovisning för räkenskapsåret 2022
- Reviderad årsredovisning för räkenskapsåret 2023
- Reviderad årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024
- Kvartalsrapport 1, 2025
- Kvartalsrapport 2, 2025

Handlingarna finns tillgängliga på Bolagets hemsida: www.norden.estate

Finansiell kalender 2025

Q3 2025 Rapport, Fredag 28 november 2025

Finansiell kalender 2026

Bokslutskommuniké 2025, Fredag 27 februari 2026

Årsredovisning 2026, Fredag 8 maj 2026

Q1 2026 Rapport, Fredag 29 maj 2026

Ordinarie bolagsstämma, Fredag 29 maj 2026

Risikfaktorer

Referenshall med verksamhetsanordning.

En investering i värdepapper är förenad med risk. I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer som anses väsentliga för Norden Estates verksamhet och framtida utveckling. De riskfaktorer som anges i detta avsnitt är endast begränsade till sådana risker som bedöms vara specifika för Bolaget och Bolagets värdepapper och som bedöms vara väsentliga för att en investerare ska kunna fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Riskfaktorerna kan på grund av omvärldsfaktorer och Bolagets affärsinriktning vara svåra att kvantifiera. Hela det investerade kapitalet kan förloras. I företag med ringa eller begränsad historik kan risken ses som extra stor.

Norden Estates har bedömt riskernas väsentlighet på grundval av sannolikheten för att riskerna realiseras och den potentiella omfattning av negativa konsekvenser som kan följa av att riskerna realiseras. Riskfaktorerna presenteras i ett begränsat antal kategorier vilka omfattar risker relaterade till Norden Estates verksamhet, bransch, legala och regulatoriska risker, finansiella risker samt risker relaterade till Norden Estates värdepapper. Riskfaktorerna som presenteras nedan är baserad på Bolagets bedömning och tillgänglig information per dagen för Memorandumet. De riskfaktorer som per dagen för Memorandumet bedöms vara mest väsentliga, med beaktande av sannolikheten att riskerna förverkligas och den förväntade omfattningen av riskernas negativa effekter, presenteras först inom varje kategori medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Bedömningen görs på en kvalitativ skala med beteckningarna liten, medel och stor.

BOLAGS- OCH BRANSCHSPECIFIKA RISKER

Personal- och kompetensförsörjning

Kompetensbrist inom hållbarhetsfrågor, avancerad energiteknik och byggentreprenad kan hämma expansionsplaner och fördröja projekt. Personalomsättning av nyckelkompetenser (exempelvis AI-utvecklare, projektledare, specialister inom energiteknik) kan leda till kunskapsförlust och ökad rekryteringskostnad.

Bolaget har en aktiv rekryteringsstrategi i samverkan med högskolor och branschorganisationer samt löpande kompetensutveckling och bedömer därför sannolikheten för att risken inträffar som liten. Bolaget bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en medel inverkan på Bolaget.

Beroende av nyckelpersoner

Per dagen för Memorandumet har Bolaget och dess dotterbolag 4 anställda och därutöver inhyrda konsulter. Norden Estates är ett mindre bolag som består av en begränsad organisation. Bolaget är därför beroende av ett antal nyckelpersoner som besitter internt kunskande och har omfattande erfarenhet inom området vilket Bolaget verkar. Per dagen för Memorandumet finns fyra nyckelpersoner varav en konsult i Bolaget. Om någon eller båda dessa skulle lämna Bolaget kan det försena och/eller försvåra den fortsatta utvecklingen. Vidare finns det en risk att Bolaget inte lyckas attrahera och behålla kvalificerade nyckelpersoner eller att detta inte kan ske på för Bolaget fördelaktiga villkor vilket kan medföra negativa konsekvenser för Bolagets verksamhet och resultat.

Bolaget bedömer sannolikheten för att risken inträffar som liten. Bolaget bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en stor inverkan på Bolaget.

Projektgenomförande och tidsplaner

Förseningar i bygg- eller utvecklingsprojekt kan uppstå till följd av bristande projektplanering, leveransproblem med material eller oförutsedda händelser (exempelvis väder, pandemier, strejker). Kostnadsöverdrag kan orsakas av felaktiga kalkyler, ändringar i projektets omfattning eller stigande priser på byggmaterial och underentreprenörer.

Bolaget arbetar med strukturerad projektplanering och har knutit upp nyckelleverantörer och underentreprenörer och bedömer därför sannolikheten för att risken inträffar som liten. Bolaget bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en medel inverkan på Bolaget.

Leverantörskedja och material

Supply chain-störningar kan uppstå på grund av globala händelser (pandemier, naturkatastrofer, geopolitiska konflikter) eller lokala problem (leverantörskonkurser, transporthinder). Kvalitetsbrister i inköpt material eller i underentreprenörers arbeten kan resultera i kostsamma omarbeten, förseningar och i vissa fall juridiska tvister.

Norden Estates har diversifierat sina leverantörer och använder tydliga standarder och kravspecifikationer. Vidare utförs regelbundna kvalitetskontroller på byggarbetsplatser och leveransavtal inkluderas klausuler kring förseningar, garantier och ansvarsfrågor för att fördela risken. Bolaget bedömer sannolikheten för att risken inträffar som liten. Bolaget bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en medelstor inverkan på Bolaget.

IT-system och datasäkerhet

Tekniska fel eller driftstörningar kan uppstå i BIMvista AB:s 3D-plattform, vilket kan påverka kunder negativt och leda till intäktsbortfall eller krav på skadestånd. Cyberattacker eller dataintrång kan drabba företagets system (exempelvis AI-styrning i fastigheter eller känsliga kunddata), vilket innebär risk för både ekonomisk och reputationsmässig skada.

Norden Estates har implementerat säkerhetsrutiner och incidenthantering och gör löpande uppdateringar av programvara, systemövervakning och regelbunden säkerhetsgenomgång av servrar och nätverk. Viktiga IT-system har backup-lösningar, speglade servrar och regelbundna tester av återställningsprocesser. Bolaget bedömer sannolikheten för att risken inträffar som liten. Bolaget bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en stor inverkan på Bolaget.

Egendom och förvaltning

Underhållsbrister eller fel i byggnader ägda av Norden Estates Sösdala AB (och eventuellt andra förvaltade fastigheter) kan skapa en negativ hyresgästerfarenhet och i förlängningen leda till vakanser och lägre intäkter. Driftsstörningar i energisystem (exempelvis AI- eller IoT-styrd utrustning) kan driva upp kostnader

för reparationer och öka risken för att klimatmålen i byggnaderna inte uppnås.

Norden Estates genomför regelbundna inspektioner och har långsiktiga underhållsplaner för att förhindra oplanerade avbrott eller akuta reparationer. Bolaget har vidare försäkringar som täcker egendomsskador, avbrott och ansvar gentemot tredje part. Bolaget bedömer sannolikheten för att risken inträffar som liten. Bolaget bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en medel inverkan på Bolaget.

Projektexpansion och integrationsrisker

Integrationsproblem kan uppstå när nya verksamheter eller tekniklösningar införlivas, exempelvis om BIMvista AB:s plattform snabbt ska implementeras i många befintliga byggnader. Geografisk expansion kan försvåra ledningens överblick och koordinering av processer samt öka risken för kulturella eller regelmissiga missförstånd.

Norden Estates gör en etappvis utrullning: Nya tekniska lösningar och geografiska satsningar sker stegvis för att tidigt identifiera och åtgärda integrationsproblem. Varje större expansions- eller integreringsprojekt leds av en utsedd grupp med tydlig rapportering till ledningen. Gemensamma policys och standardiserade processer för hela koncernen minskar risken för lokala avvikelser. Bolaget bedömer sannolikheten för att risken inträffar som liten. Bolaget bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en medel inverkan på Bolaget.

Hållbarhets- och reputationsrisk

Avvikelser från utlovade klimat- och energimål kan skada bolagets anseende, särskilt då hållbarhetsprofilen är en central del av affärsmodellen. Kritik kring leverantörskedjans miljö- och arbetsförhållanden eller misstänkt "greenwashing" kan medföra negativ publicitet.

Norden Estates genomför regelbundna kontroller och oberoende verifiering av klimatdata och energibesparingar för att säkerställa att målen uppnås. Bolaget bedömer sannolikheten för att risken inträffar som liten. Bolaget bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en stor inverkan på Bolaget.

Osäkerhet i marknadsutveckling

Norden Estates verkar på en marknad som förväntas uppvisa fortsatt tillväxt och goda intjäningsmöjligheter under de kommande åren. Dock kan marknaderna utvecklas i en för Bolaget ofördelaktig riktning på grund av förändrade makroekonomiska faktorer, teknisk utveckling, nya regelverk eller andra omvärldsfaktorer som ligger utanför Bolagets kontroll.

Sådana händelser medför risker som negativt kan påverka Bolagets lönsamhet och ekonomiska ställning.

Bolaget bedömer sannolikheten för att risken inträffar som liten. Bolaget bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en stor inverkan på Bolaget.

Konkurrens

Norden Estates verkar på en konkurrensutsatt marknad. Bolaget kan därmed komma att utsättas för konkurrens från ett flertal andra företag med satsningar inom motsvarande område. Flera av dessa företag kan ha större finansiella resurser än Bolaget. Om denna risk skulle realiseras kan det medföra negativa konsekvenser för Bolagets verksamhet och resultat.

Bolaget bedömer sannolikheten för att risken inträffar som medel. Bolaget bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en medel inverkan på Bolaget.

Beroende av kunder i framtida tillväxtfas

Norden Estates framgång är i hög grad beroende av förmågan att anskaffa nya kunder samt att behålla existerande kunder. Mot bakgrund av att Bolaget står inför en expansiv tillväxtfas kommer Bolagets resultat således knytas till framgången av dess försäljning av tjänster och system. Det finns en risk att Norden Estates ansträngningar att attrahera eller bibehålla kunder inte blir framgångsrik, vilket kan resultera negativt på Bolagets rörelseintäkter och därigenom minskat resultat.

Bolaget bedömer sannolikheten för risken som liten. Bolaget bedömer att risken, om den skulle förverkligas, skulle ha en stor påverkan på Bolaget.

Begränsade resurser

Norden Estates är ett litet bolag med begränsade resurser och historik. För att Bolaget på ett framgångsrikt sätt ska kunna etablera en stadigvarande marknadsposition är det av vikt att resurserna disponeras på ett för Bolaget optimalt sätt. Bolagets begränsade resurser medför risk för att Bolaget drabbas av organisatoriska och/eller finansiella problem vilket i sin tur kan ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer sannolikheten för riskens förekomst som liten. Bolaget bedömer att risken, om den skulle förverkligas, skulle ha stor inverkan påverkan på Bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Beroende av väsentliga kunder i framtida tillväxtfas

Norden Estates framgång är i hög grad beroende av förmågan att attrahera nya kunder samt att behålla de befintliga. Under den expansiva tillväxtfas som Bolaget står inför, kommer Bolagets resultat att vara nära kopplat till försäljningen av sina tjänster och system. Bolaget är beroende av enstaka väsentliga kunder för en betydande del av sina intäkter. Dessa kunder bidrar inte bara till intäkterna utan skapar också möjligheter för ytterligare referensobjekt och nya kunder, vilket stärker bolagets marknadsposition.

Bolaget arbetar aktivt med att diversifiera kundportföljen och att använda referensobjekt från framgångsrika samarbeten för att attrahera nya kunder och minska beroendet av enskilda kunder över tid.

Trots att en koncentration av intäkterna till ett mindre antal kunder innebär en viss risk, bedömer Bolaget sannolikheten för att denna risk ska förverkligas som liten. Om risken skulle förverkligas, skulle den kunna ha en stor påverkan på Bolagets resultat på kort sikt.

Förvärvet av Zustainment

Inför förvärvet av Zustainment gjorde säljarna en prognos fram till 2030. Säljarna har utfäst garantier avseende Zustainments omsättnings- och lönsamhetsutveckling. Om denna utveckling inte uppfylls är säljarna skyldiga att hembjuda upp till 70% av de aktier i Norden Estates som dessa fick som betalning för aktierna i Zustainment. Antalet aktier som måste hembjudas beror på avvikelens storlek och priset för de hembjudna aktierna har satts till kvotvärdet.

Det finns en risk att Zustainment inte utvecklas enligt den lagda prognosen och att Zustainments säljare måste hembjuda delar av sitt innehav av aktier i Norden Estates. Eftersom de aktier säljarna erhöll inte är pantsatta som säkerhet för överenskommen finns en risk att någon säljare har sålt sina aktier i Norden Estates och inte kan fullgöra sitt hembudsåttagande och heller inte har ekonomiska möjligheter utge annan ersättning för den uppkomna bristen.

Styrelsen anser att sannolikheten för att risken inträffar som medel. Bolaget bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en medelinverkan på Bolaget.

LEGALA OCH REGULATORISKA RISKER

Regulatoriska och tillståndsrelaterade risker

Fastighetsutveckling och byggnation omfattas av en rad krav, bland annat plan- och bygglagen (PBL), miljöbalken samt lokala föreskrifter kring buller, utsläpp och markanvändning. Högre krav på energieffektivitet och klimatneutralitet kan innebära strängare regelverk och tillsyn av myndigheter (t.ex. Boverket) eller risk för sanktioner om projekten inte uppfyller reglerade standarder. Försenade eller avslagna bygglov, miljötillstånd eller andra myndighetsbeslut kan fördröja eller förhindra projekt.

Bolaget bedömer sannolikheten för att denna risk inträffar som liten, och att om den förverkligas, skulle ha en stor inverkan på Bolaget.

Bolagsrättsliga och noteringsrelaterade risker

Som noterad på exempelvis Spotlight är Bolaget föremål för regelverk kring informationsgivning, insiderhantering och bolagsstyrningskoder (i förekommande fall). Överträdelse av EU:s Marknadsmissbruksförordning (MAR) eller motsvarande nationella regler kan leda till omfattande sanktioner, skadestånd eller anseendeskador. Vid kapitalanskaffningar, utdelningar eller större företagsaffärer kan felaktig eller bristfällig information i prospekt och rapporter leda till juridiskt ansvar.

Bolaget har interna rutiner för insiderloggböcker, pressmeddelanden samt kontinuerlig rapportering till marknaden. Vidare finns fastställda riktlinjer för bolagsstyrning där styrelsen ansvarar för att säkerställa efterlevnad av tillämpliga regler (Spotlight-regelverk, MAR i relevanta delar etc.). I samband med emissioner eller större omstruktureringar anlitas ofta finansiella rådgivare och jurister specialiserade på aktiemarknadsrätt. Bolaget bedömer därför att sannolikheten för att denna risk inträffar som liten, och att om den förverkligas, skulle ha en stor inverkan på Bolaget.

Avtalsmässiga och skadeståndsrisker

Vid komplexa byggprojekt eller AI-/energitekniska lösningar kan oklarheter kring ansvarsfördelning leda till tvister, skadeståndsanspråk eller förseningar. Missnöjda kunder kan hävda fel i leverans (t.ex. lägre energibesparing än utlovat) och kräva kompensation. Zustainment AB och moderbolaget är exponerade för rättsliga krav om underentreprenörer inte lever upp till kvalitets- och säkerhetskrav.

Norden Estates har standardiserade avtalsmallar för entreprenad, leverantörer och kunder, framtagna i samråd med juridiska experter. Avtalen innehåller ansvars- och garantiklausuler med klara formuleringar om hur ansvar för fel, förseningar eller brister ska fördelas, inklusive viten och försäkringslösningar. Bolaget bedömer sannolikheten för att denna risk inträffar som liten, och att om den förverkligas, skulle ha en medel inverkan på Bolaget.

Immaterialrättsliga risker

BIMvista AB:s digitala plattform och Bolagets AI-lösningar kan utsättas för intrång av konkurrenter eller tvärtom riskera att Bolaget av misstag inkräktar på andras rättigheter. Personal eller externa samarbetspartners med insyn i företagshemligheter kan sprida konfidentiell information till konkurrenter.

Bolaget bedömer sannolikheten för att denna risk inträffar som liten, och att om den förverkligas, skulle ha en stor inverkan på Bolaget.

Twister och rättsprocesser

Dispyter kan uppstå med kunder, leverantörer, samarbetspartners eller hyresgäster, vilket kan leda till förlikningar eller långdragna rättsprocesser. Om anställda eller underentreprenörer hävdar felaktig uppsägning, diskriminering eller liknande kan Bolaget dras in i kostsamma processer. Vid misstänkta överträdelser av miljölagstiftning kan myndigheter initiera utredningar eller utdöma böter.

Bolaget bedömer sannolikheten för att denna risk inträffar som liten, och att om den förverkligas, skulle ha en medel inverkan på Bolaget.

Dataskydd och sekretess (GDPR m.m.)

Bolaget och framför allt BIM Vista AB kan hantera personuppgifter (t.ex. hyresgäster, användardata i digitala plattformar). Bristande regelefterlevnad mot EU:s dataskyddsförordning (GDPR) riskerar böter eller skadestånd. Vid internationella projekt eller molntjänster kan det finnas risk för otillåtna persondataöverföringar utanför EU/EES.

Norden Estates har interna riktlinjer för hur personuppgifter ska lagras, användas och skyddas. Bolaget genomför regelbundna uppdateringar baserade på nya tolkningar av GDPR. Bolaget bedömer sannolikheten för att denna risk inträffar som liten, och att om den förverkligas, skulle ha en stor inverkan på Bolaget.

Försäkrings- och ansvarsfrågor

Om Bolaget eller dess dotterbolag saknar relevanta försäkringar (ansvars-, egendoms- eller projektförsäkringar) kan oförutsedda kostnader uppstå vid olyckor, skador eller rättsprocesser. Enskilda styrelseledamöter och chefer kan utsättas för personligt ansvar vid felaktiga beslut eller bristfällig regelefterlevnad.

Norden Estates ser regelbundet över sina försäkringsprogram och förhandlar om villkor för att säkerställa tillräcklig omfattning. Styrelseledamöter och ledande befattningshavare täcks ofta av Directors & Officers-försäkring för att minska personligt ekonomiskt ansvar. Bolaget bedömer sannolikheten för att denna risk inträffar som liten, och att om den förverkligas, skulle ha en medel inverkan på Bolaget.

FINANSIELLA RISKER

Likviditetsrisk

Bolaget är exponerat mot ränteförändringar, kreditrisk samt likviditetsrisk. Vid större projekt är finansiering genom lån eller nyemissioner ofta nödvändigt. En försämrad marknadssituation, stigande räntor eller lägre intresse från investerare kan påverka Bolagets möjligheter att finansiera pågående och planerade projekt. Därtill kan begränsad likviditet i handeln på Spotlight ge kraftiga kursrörelser, vilket i sin tur kan påverka Bolagets förmåga att genomföra kapitalanskaffningar till attraktiva villkor.

Norden Estates undviker hög skuldsättning för att mildra räntekänsligheten och gör löpande kassaflödesprognoser för att minska risken. Bolaget bedömer sannolikheten för att denna risk inträffar som liten, och att om den förverkligas, skulle ha en stor inverkan på Bolaget.

Intjäningsförmåga och framtida kapitalbehov

I affärsverksamhet finns alltid en möjlighet att tillväxten inte utvecklas exakt som planerat, vilket kan påverka företagets framtida intjäningsförmåga och

utvecklingsmöjligheter. Detta är dock inte nödvändigtvis förknippat med betydande lönsamhetsproblem, utan kan snarare leda till en justering av tillväxtplaner och strategier.

Framtida kapitalanskaffningsåtgärder kan resultera i utspädning av ägandet i Bolaget för de aktieägare som väljer att inte delta i eventuella kommande nyemissioner. Det finns en risk att Bolaget då inte kommer att kunna erhålla nödvändig finansiering eller att sådan finansiering inte kan erhållas på fördelaktiga villkor för befintliga aktieägare. Om ytterligare finansiering inte skulle erhållas vid rätt tidpunkt, kan det innebära att Bolaget måste skjuta upp, justera, eller omprioritera vissa verksamheter. Detta kan potentiellt ha en viss inverkan på Bolagets utvecklingsmöjligheter och intjäningsförmåga.

Bolaget bedömer sannolikheten för att denna risk inträffar som liten, och att om den förverkligas, skulle ha en stor inverkan på Bolaget.

Valutarisker

Bolagets verksamhet kan medföra valutakänslighet, främst i samband med inköp av material och teknisk utrustning från leverantörer utanför Sverige samt vid planerad internationell expansion. Transaktioner i utländsk valuta (framförallt euro och amerikanska dollar) kan medföra risker om valutakursen förändras ogynnsamt gentemot svenska kronan. Valutaförändringar kan leda till ökade kostnader och därmed påverka Bolagets marginaler, resultat och kassaflöden negativt.

Bolaget arbetar aktivt med valutahantering genom noggrann ekonomisk planering, löpande valutariskbedömning samt valutasäkring vid större inköp och internationella affärer. Norden Estates upprättar och följer interna policys och rutiner för valutariskhantering för att minska exponeringen.

Bolaget bedömer sannolikheten för att valutarisken får en betydande negativ påverkan som liten, men att en eventuell negativ kursutveckling vid transaktioner i utländsk valuta skulle kunna få en medel inverkan på bolagets resultat och ekonomiska ställning.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS AKTIER

Likviditeten i Bolagets aktier

Före den planerade noteringen på Spotlight Stock Market har det inte förekommit någon organiserad handel med Norden Estates aktier. Bolaget kan inte förutse investerares intresse för Bolaget och det finns därmed en risk för att en aktiv och likvid handel inte utvecklas eller, om den utvecklas, att den inte kan bibehållas. Inför noteringen har större aktieägare tecknat lock-up avtal. Totalt omfattas cirka 39 procent av aktierna och rösterna. Ingångna lock up-avtal kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiers likviditet och kan resultera i lägre handelsvolym. Utöver lock

up-förbindelse föreligger inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktien.

Bolaget bedömer sannolikheten för att risken inträffar som medel. Bolaget bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en stor inverkan på Bolaget.

Utspädning genom framtida emissioner eller aktierelaterade instrument

Norden Estates kan framtiden behöva anskaffa ytterligare kapital genom utgivande av aktierelaterade värdepapper såsom aktier, teckningsoptioner eller konvertibler. En emission av ytterligare värdepapper kan leda till att aktiekursen går ner och leda till en utspädning av befintliga aktieägares ekonomiska rättigheter och rösträtt. Om emission genomförs med företrädesrätt för befintliga aktieägare kan aktieägarna försvara sig mot utspädning genom att teckna ytterligare värdepapper, vilket förutsätter en ytterligare investering i Bolaget. En sådan emission kan också göras utan företräde för befintliga aktieägare, i vilket fall aktieägaren inte har någon möjlighet att skydda sig mot utspädning. Om Bolaget i framtiden behöver anskaffa ytterligare kapital genom emission av aktierelaterade värdepapper skulle detta kunna ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs, vilket i sin tur även inverkar negativt på befintliga aktieägare.

Bolaget bedömer sannolikheten för att risken inträffar som medel. Bolaget bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en liten inverkan på Bolaget.

Utdelningar

Aktieägare kommer att vara berättigade till framtida utdelningar som beslutas efter noteringen. Storleken på framtida utdelningar beror på faktorer som bolagets resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, efterlevnad av lånevillkor, samt legala och finansiella restriktioner. Hittills har ingen utdelning gjorts till aktieägarna under den historiska period som presenteras i Memorandumet. Det finns en risk att Bolaget i framtiden saknar utdelningsbara medel eller att aktieägarna beslutar att inte ge utdelning.

Bolaget bedömer sannolikheten för att risken inträffar som medel. Bolaget bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en liten inverkan på Bolaget.

Bakgrund och motiv

Kvarteret Templaren, är Norden Estates första referensprojekt och markerar starten på bolagets satsning på hållbart bostadsbyggande. Projektet omfattar fem parhus med totalt 14 hyresbostäder, där målet är att visa att traditionellt byggande kan möta framtidens klimatmål.

Norden Estates AB grundades 2020 med en tydlig vision om att förena högkvalitativ fastighetsutveckling med innovativa energieffektiva lösningar. Bolaget har sedan grundandet haft en stark tillväxt, driven av ökande regulatoriska krav, stigande energipriser och ett växande intresse hos fastighetsägare för hållbarhet och kostnadsbesparingar.

Genom att erbjuda integrerade bygg- och energilösningar har Norden Estates snabbt positionerat sig som en innovativ aktör inom en annars traditionell bransch.

Styrelsen i Norden Estates beslutade under hösten 2024 att inleda processen mot notering på Spotlight Stock Market. Memorandumet har utarbetats i samband med denna noteringsprocess, och preliminär första handelsdag är planerad till torsdagen den 25 september 2025, förutsatt godkänd ansökan.

En notering på Spotlight är ett viktigt steg för Norden Estates, dels som en kvalitetsstämpel för Bolaget, dels för att säkerställa fortsatt tillgång till kapital och därmed underlätta expansionen. Det öppnar även möjligheten för fler investerare att delta i deras fortsatta tillväxtresa inom green tech och hållbar fastighetsutveckling. Genom att följa Spotlight Stock Markets regelverk säkerställs dessutom transparens, tydlighet och god bolagsstyrning – faktorer som ytterligare stärker investerarnas trygghet.

Styrelsens ansvars försäkran

Styrelsen ansvarar för detta dokument och har vidtagit alla rimliga åtgärder för att säkerställa att den information som lämnas är korrekt, fullständig och att ingenting utelämnats som kan påverka bedömningen av Bolaget.

Sösdala den 17 september 2025

Norden Estates AB



Jonathan Karlsson
Styrelseordförande



Andreas Gibrand
Styrelseledamot



Hilding Larsson
Styrelseledamot



Mikael Modig
Styrelseledamot
och VD

VD har ordet

Norden Estates AB leder vägen mot hållbart byggande.

Kära aktieägare och investerare,

Vi står nu i ett avgörande skede i Norden Estates resa. Från att ha burit en vision om att förändra bygg- och energimarknaden har vi på kort tid bevisat att vår modell fungerar i praktiken. Vi har byggt, levererat och skapat resultat som är mätbara, upprepbara och skalbara.

Våra system ger över 80% lägre energianvändning för uppvärmning och 50 % lägre total energianvändning i byggnaden – jämfört med både traditionella lösningar och Boverkets byggregler. Samtidigt minskar CO₂-utsläppen med mer än 90%. Det är inte bara siffror på papper, utan fakta från drift i verkliga fastigheter. I Skurup, där vi agerade energipartner, har dessa värden redan uppnåtts. I Hörby färdigställde vi 2024 en industribyggnad på 3 000 m² i egen regi, och nu bygger vi vidare i Ystad. Detta är inte längre en idé – det är bevisad verklighet.

Under andra kvartalet tog vi viktiga steg in i kommersiell etablering. Vi tecknade ett nytt byggavtal för en hall i Ystad, med planerade tilläggsprojekt för ytterligare två hallar – den ena planerad att starta under slutet av Q4 2025 och den andra under Q2 2026. Till sammans representerar detta samarbete en potentiell ordervolym på över 42 MSEK. Intresset har ökat snabbt: vi har under första halvåret haft fler kvalificerade kunddialoger än under hela 2024, vilket bekräftar att vårt erbjudande möter ett verkligt behov.

Två områden ser vi som framtida tillväxtmotorer:

- **Retrofit:** den stora volymen befintliga fastigheter som måste energieffektiviseras för att klara EU:s skärpta krav och för att kunna erhålla gröna lån och certifieringar. Här kan vi halvera energianvändningen och frigöra stort fastighetsvärde.
- **Kyla:** en snabbt växande marknad där våra system kan leverera både värme och kyla i samma lösning – en avgörande konkurrensfördel i internationell expansion.

Samtidigt är vårt fokus under 2025 och 2026 tydligt: vi bygger företaget hållbart genom nybyggnation. Genom projekt som Hörby och Ystad etablerar vi

vår modell, bygger referenser och säkrar lönsamhet. Retrofit och kyla är nästa steg – men nybyggnation är grunden.

Det som gör Norden Estates unikt är vår helhetssyn. Vi förenar byggande, energisystem och digital styrning i ett och samma koncept. Där konkurrenter optimerar delar, bygger vi helheten. Vår modulära modell gör att vi kan vara totalentreprenör i Norden, och energipartner på internationella marknader. Med vår digitala plattform BIMvista följer vi dessutom med fastigheten i hela dess livscykel – en återkommande intäktskälla som stärker lönsamheten över tid.

Emissionen vi nu genomfört är ett steg för att accelerera expansionen. Kapitalet används för att starta fler projekt, förstärka vår leveranskapacitet och etablera oss i Sverige, Norden och internationellt. Vi bygger med en kapitaleffektiv modell som kombinerar låga kapitalbehov per projekt med goda marginaler. Vårt mål är att nå lönsamhet redan 2026 och därefter dela vinsten 30% med våra aktieägare.

Jag är stolt över vårt team och de framsteg vi gjort hittills – från Hörby till Ystad, från Skurup till nya internationella dialoger. Men ännu viktigare är den resa vi har framför oss. Norden Estates är mer än ett bygg- eller energibolag. Vi är en katalysator för en ny standard i fastighetssektorn – en standard där klimatnytta, kostnadsbesparing och värdeskapande går hand i hand.

Till er som redan är aktieägare vill jag rikta ett varmt tack för ert förtroende. För er som följer vår resa vill jag understryka: vi har tekniken, teamet, marknaden och tajmingen på vår sida. Med fokus på hållbar nybyggnation 2025-2026, en kapitaleffektiv modell och målsättning om lönsamhet redan 2026, bygger vi ett

bolag som skapar långsiktiga värden – för både aktieägare och samhälle.



Med vänliga hälsningar

Mikael Modig
Styrelseledamot och VD

Marknad

Bostäderna i kvarteret Templaren har utformas med fokus på hållbarhet och nollenergi-prestanda, och området inkluderar gemensamma faciliteter såsom värmecentral, förråd, miljöstation, parkering med laddstation samt en inngång.

Fastighetsbranschen utgör en mångmiljardmarknad med ett ständigt ökande behov av innovativa och integrerade tekniklösningar. Efterfrågan på energieffektiva system, hållbara byggnader och avancerade dataanalysverktyg växer snabbt i takt med branschens fokus på klimatneutralitet, energibesparingar och mer datadrivna beslutsprocesser. Trots att tekniska lösningar och produkter finns tillgängliga kvarstår ett betydande behov av skräddarsydda helhetskoncept som är ekonomiskt attraktiva och kan anpassas till olika typer av fastighetsprojekt.

Denglobala fastighetssektorn är inte bara konkurrensintensiv, utan även dynamisk och i ständig utveckling, vilket speglas av en stadig tillväxt under senare år. Den europeiska fastighetsmarknaden hade 2023 ett totalt investeringssvärde om cirka 133 miljarder euro¹. Det innebär en viss minskning jämfört med tidigare år, huvudsakligen på grund av ökade lånekostnader och minskad efterfrågan, framför allt inom kontorssegmentet. Trots detta visar sektorer som detaljhandel och logistik tydliga tecken på återhämtning, delvis drivet av hyresökningar kopplade till bristen på energieffektiva byggnader.

Teknikens betydelse inom fastighetsbranschen har aldrig varit större, särskilt för att möta kraven på kostnadseffektivitet, hållbarhet och kundanpassning. Lösningar som dataanalys, artificiell intelligens (AI) och maskininlärning möjliggör förbättrad fastighetsförvaltning, exaktare fastighetsvärderingar och betydande energieffektivisering. Här finns stora möjligheter för Norden Estates, som genom dotterbolaget BIMvista AB erbjuder avancerade digitala system för styrning och övervakning, vilket gör det möjligt att optimera energianvändningen och sänka driftkostnaderna markant.

Norden Estates befinner sig i en stark position för att ta marknadsandelar genom en unik kombination av effektivt och hållbart byggande via Zustainment AB, avancerade energilösningar, och digital optimering av fastighetsdriften. Genom att integrera dessa delar kan energiförbrukningen reduceras med mer än 80% jämfört med traditionella lösningar. Detta är särskilt viktigt när fastighetsägare i hela Europa möter allt högre krav på energiprestanda och miljömässig hållbarhet, inte minst till följd av ökande regleringar och klimatmål.

Den europeiska marknaden för integrerade energisystem och hållbar byggteknik uppgår redan idag till ett mycket betydande värde och förväntas växa kraftigt de närmaste åren. Norden Estates är väl positionerat för att ta tillvara denna möjlighet, särskilt med tanke på bolagets flexibla och modulära affärsmodell som möter marknadens behov på ett unikt sätt – oavsett om kunden behöver hela kedjan av byggnation, energilösningar och digital förvaltning, eller enstaka moduler separat.

¹Statista. (2023). European Market for Sustainable Buildings and Energy Systems.

<https://www.statista.com/topics/3763/the-real-estate-market-in-europe/>

EU-direktiv och dess effekt på marknaden

Nybyggnation av industrifastighet i mellersta Skåne med kontor, verkstad och lager. Fastigheten byggs med låg energiprestanda och klimatpåverkan.

Europeiska unionen fortsätter att skärpa regelverken för bygg- och fastighetssektorn, bland annat genom direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD – Energy Performance of Buildings Directive)². Detta innebär ökade krav på energieffektivisering och koldioxidreduktion för både nya och befintliga fastigheter. Direktivet är en central drivkraft som accelererar investeringar i energieffektiv teknik, hållbara materialval och smarta digitala lösningar³.

För Norden Estates innebär detta en ökad efterfrågan på bolagets integrerade lösningar för hållbart byggande och energistyrning. Bolagets erbjudande – som omfattar allt från klimatteffektivt byggande via Zustainment AB, innovativa energisystem, till digital driftoptimering med hjälp av BIMvista – matchar väl dessa EU-krav och positionerar företaget strategiskt för framtida tillväxt.

Den pågående implementeringen av EU:s taxonomi för hållbara investeringar stärker ytterligare incitamentet för investerare att rikta kapital mot hållbara företag som Norden Estates, vilket potentiellt kan förbättra bolagets tillgång till finansiering och sänka kapitalkostnaderna⁴.

Sammanfattningsvis fungerar EU-direktiven som starka katalysatorer för Norden Estates framtida affärsmöjligheter och skapar gynnsamma förutsättningar för bolagets långsiktiga expansion och marknadspositionering.

² European Commission. (2024). Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Hämtad från <https://energy.ec.europa.eu>

³ European Parliament. (2023). Revised Directive on the Energy Performance of Buildings. Hämtad från <https://www.europarl.europa.eu>

⁴ European Commission. (2022). EU Taxonomy for Sustainable Activities. Hämtad från <https://finance.ec.europa.eu>

Norden Estates

Norden Estates bygger kostnadseffektiva fastigheter med energi- och miljöfrågor som central fokuspunkt. Bolaget startade sin resa med att utveckla bostäder och logistikkomplex, svarandes på den ökande efterfrågan på effektiva och hållbara byggnader. Grundarna bakom Norden Estates har en gedigen erfarenhet av projekt inom industrifastigheter, skolor och kontorskomplex, där de har uppnått framgångsrika resultat.

Med en tydlig inriktning på nollenergibyggnader och hållbara fastighetslösningar har Bolaget utvecklat en unik position på marknaden. Norden Estates arbetar aktivt för att skapa en framtid där fastigheter inte bara är energieffektiva utan också producerar mer energi än de förbrukar. Genom innovation och en stark ESG-profil, det vill säga miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning, driver Bolaget utvecklingen av hållbar fastighetsutveckling i Norden.

Norden Estates har en diversifierad affärsmodell som kombinerar intäkter från byggnation, energieffektiviseringstjänster fastighetsförvaltning. Denna modell skapar stabilitet och ger långsiktigt kassaflöde.

Bolagets affärsmodell är modulär, vilket innebär att de både kan ansvara för hela byggprocessen – från design till färdig fastighet – eller erbjuda sina innovativa energisystem separat, beroende på kundens behov och önskemål. Detta gör att de möter marknadens efterfrågan på flexibla och skräddarsydda lösningar.

Bolaget bedömer att Norden Estates ligger flera år före konkurrenterna i utvecklingen, tack vare sina avancerade energilösningar och hållbara byggkoncept. Eftersom Bolaget redan har lanserat sina lösningar på marknaden, samtidigt som många konkurrenter fortfarande befinner sig i utvecklingsfasen, har Norden Estates ett betydande försprång. Den tid det tar för

andra aktörer att implementera liknande teknologier gör att Norden Estates behåller sin ledande position inom sektorn.

Genom innovativa system som minskar driftkostnader och energiförbrukning har Norden Estates skapat en plattform för att ligga i framkant av branschutvecklingen. Målsättningen är att uppnå åtminstone 90 % CO₂-reduktion och 80 % energibesparing i de projekt Bolaget driver.

Med en stabil orderbok och ett växande antal energi-effektiviseringsprojekt är Norden Estates positionerad för långsiktig tillväxt. Den planerade expansionen till internationella marknader från och med 2026 ger ytterligare möjlighet till framtida intäkter i en bransch som blir alltmer framtidsorienterad och teknikdriven.

Tekniken som Norden Estates använder bygger på beprövade metoder och omfattande praktisk erfarenhet av hur fastigheter kan fungera som energilager. Genom att kombinera byggnadens grundprestanda med innovativa systemlösningar har Bolaget utvecklat en modell som möjliggör hög energieffektivitet och minskade driftkostnader.

Tekniken som Norden Estates använder är väl beprövad och har sitt ursprung i avancerad forskning^{5,6} om hur fastigheter kan fungera som energilager, i kombination med byggnadens grundprestanda och innovativa systemlösningar.

Norden Estates designade och levererade material för uppförandet av en 25 000 m² logistikhall i Skurup med ett avancerat energisystem. Efter ett års drift har Norden Estates sänkt den specifika energianvändningen med 83% och CO₂-utsläppen med 93%. Energianvändningen ligger i och med det 55% under de riktvärden som framgår av Boverkets nuvarande

⁵⁾ Jonathan Karlsson, *Possibilities of using thermal mass in buildings to save energy, cut power consumption peaks and increase the thermal comfort* (2012).
<https://lucris.lub.lu.se/ws/portalfiles/portal/4194797/2518433.pdf>

⁶⁾ Henrik Karlsson, *Thermal Modelling of Water-Based Floor Heating Systems* (2010).
<https://publications.lib.chalmers.se/records/fulltext/111900.pdf>

byggregler. I ett nästa steg kommer byggnaden med hjälp av förnybar energi att producera minst lika mycket energi som den förbrukar.

Norden Estates har tre dotterbolag, Norden Estates Sösdala AB (100%), BIMvista AB (95,42%) och Zustainment AB (100%).

Norden Estates Sösdala AB

Norden Estates Sösdala AB har på Farm- och Spårgatan i Sösdala, strax söder om Hässleholm, uppfört fem koncepthus i två plan för att konkret visa de stora energibesparingar som uppnås med Norden Estates innovativa byggteknik och energilösningar.

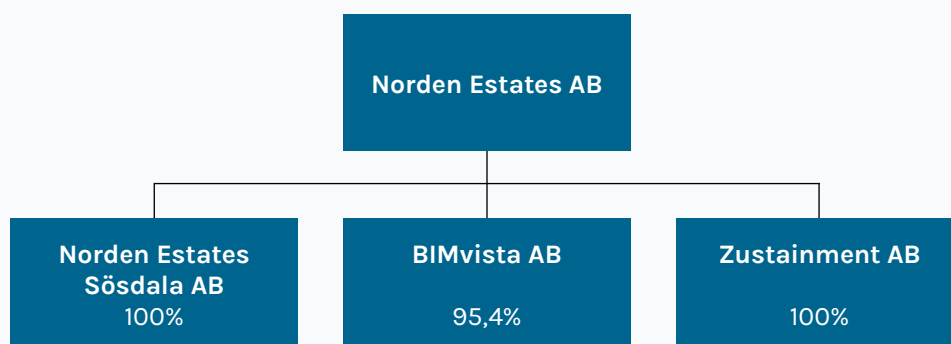
Projektet omfattar totalt 14 moderna och attraktiva hyreslägenheter, fördelade på ett respektive tre rum och kök, alla med hög invändig standard och effektiva planlösningar. Lägenheterna är fullt uthyrda och erbjuder, förutom bostadsytorna, tillhörande kallföråld samt en trevlig gemensam innergård med grönytor, planteringar, cykelställ och parkering.

Bostäderna i Sösdala genererar en energiförbrukning nära noll, vilket är cirka 50 procent under dagens nationella energikrav. Därmed utgör projektet ett konkret och mycket värdefullt exempel – ett referensobjekt – på hur hållbara fastigheter som är byggda med Norden Estates teknik kan erbjuda både låg miljöpåverkan och låga driftkostnader.

Med Norden Estates Sösdala har Bolaget på ett konkret sätt visat att hållbart, klimatsmart och ekonomiskt attraktivt byggande inte bara är möjligt, utan också lönsamt och attraktivt för hyresgäster och fastighetsägare.

BIMvista AB

BIMvista AB har utvecklat en plattform med användning av 3D motor, bland annat Unreal Engine – BIMvista – som möjliggör visualisering, kartläggning och styrning av fastigheters drift och förvaltning. Genom att skapa en digital tvilling av fastigheten, uppkopplad mot energisystemen får fastighetsägare och förvaltare en unik insikt i byggnadens energianvändning och prestanda i realtid.



BIMvista-plattformen används sensorer för mätdata-verifiering som idag sker manuellt och håller på att utvecklas med hjälp av AI för att effektivt övervaka och optimera byggnadens driftsekonomi. Med hjälp av tydliga visualiseringar och simuleringar kan fastighetsägare enkelt identifiera möjligheter till energibesparing och kostnadsreduktion, vilket bidrar till ett ökat fastighetsvärde över tid.

Plattformen möjliggör också möjligheten med konvertering till CO₂-utsläpp, vilket underlättar hållbarhetsrapportering och ger fastighetsägare möjlighet att aktivt minska sin miljöpåverkan. Genom BIMvista kan byggnader proaktivt hantera effektoppar och justera energiflöden för optimal användning och ytterligare kostnadsbesparingar.

BIMvista AB erbjuder med sin lösning inte bara effektivare fastighetsförvaltning, utan också ett kraftfullt verktyg för fastighetsägare och utvecklare som vill ligga i framkant vad gäller hållbarhet, energiprestanda och ett helikopterperspektiv av sina bestånd. BIMvista är med andra ord en nyckel till både ekonomisk och miljömässig framgång.

Zustainment AB

Zustainment AB är specialiserat på projektering, design och byggnation av hållbara, energieffektiva och klimatsmarta fastigheter. Bolaget grundades med målsättningen att vara en ledande aktör inom klimatneutralt byggande och erbjuder kunder innovativa lösningar som möter framtidens hållbarhetskrav.

Bolagets styrka ligger i dess förmåga att hantera hela byggprocessen – från idé och projektering till färdigställd byggnad. Genom att integrera avancerade energilösningar från moderbolaget Norden Estates tidigt i byggfasen säkerställer Zustainment att fastig-

heterna inte bara uppfyller, utan kraftigt överträffar gällande och kommande krav på energiprestanda och koldioxidutsläpp. Bolagets byggnader är ofta nära nollenergibyggnader och kan även vara energipositiva, vilket innebär att de producerar lika mycket eller mer energi än de förbrukar.

Med en tydlig hållbarhetsprofil och dokumenterat goda resultat växer intresset från marknaden kontinuerligt, vilket redan resulterat i flera nya bekräftade byggprojekt inför 2025 och 2026. Zustainment är väl positionerat för fortsatt tillväxt och expansion inom segment såsom logistik, industri, bostäder och kommersiella fastigheter, både nationellt och internationellt.

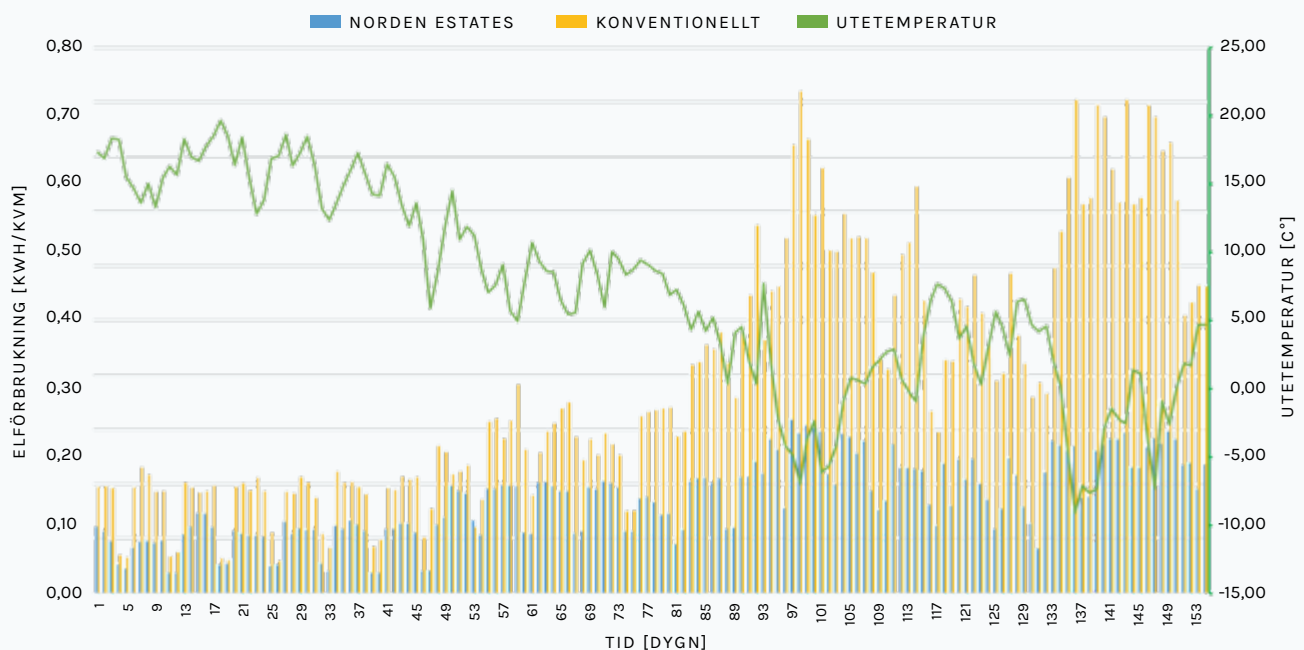
Sammanfattningsvis kombinerar Zustainment teknisk expertis med ett starkt hållbarhetsfokus, vilket skapar tydligt mervärde för kunder och investerare genom lägre driftkostnader, minskad miljöpåverkan och långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Funktionen och Tekniken

Traditionella värme- och kylsystem i fastigheter inkluderar ofta radiatorer, värmepumpar, gaspannor, fläktkonvektorer och traditionell golvvärme. Syftet är att säkerställa god komfort i byggnaden. Problemet är dock att projekteringen och byggnadsprocessen ofta blir väldigt traditionell, vilket innebär att man förlitar sig starkt på leverantörernas mätdata för enskilda produkter. Detta tillvägagångssätt är inte fel men om man istället ser på byggnadens totala behov och arbetar med mer synkroniserade system från projektering till installation, kan man avsevärt minska kostnader, energiförbrukning och CO₂-utsläpp.

Skillnaden beror på att byggnaden är utrustad med ett energisystem som fungerar som ett termiskt batteri. Systemet använder finjusterade värmepumpar som

Diagram 1. Visar energi- och effektskillnaden mellan ett konventionellt uppvärmningssystem och en Norden Estates integrerad systemlösning.



är optimerade för att drivas vid de mest effektiva temperaturerna. Dessutom finns styrfunktioner som synkroniserar värmetillförseln från värmekällan, vilket gör att värmepumparna kan arbeta vid optimala tider för bästa möjliga energidistribution.

Enligt diagram 1 leder detta till betydande besparingar, över 100 000 dollar per år i detta fall, vilket ger en återbetalningstid på cirka 4 år och skyddar mot prisfluktuationer på energimarknaden. Energianvändningen minskar med totalt över 80 %, vilket motsvarar en CO₂-besparing på 90 % jämfört med gas.

De ovanstående resultaten är baserade på praktiskt uppmätta data i jämförelse med liknande byggnader utan AI-teknik. Detta utgör grunden för ett effektivt och hållbart energisystem. BIMvistas nästa steg innebär en integrering av AI-tekniken avseende energiprismodeller och väderprognoser med byggnadens termiska energilagring, vilket gör det möjligt att optimera fastighetsdriften och uppnå plusenergi-prestanda, dvs klimatmålet 2050.

Internationell expansion

Norden Estates har etablerat en position på den svenska marknaden, vilket bekräftas av våra framgångsrika referensprojekt och en stabilt växande försäljning. Bolagets teknik och affärsmodell är skalbar och internationellt gångbar, eftersom våra lösningar bygger på välkända och beprövade principer som är universellt efterfrågade. Vår teknologi kombinerar hållbart byggande, innovativa energisystem, termisk lagring och avancerad styrning för optimal energieffektivitet. Detta koncept är relevant för fastighetsägare globalt och möjliggör en effektiv internationell expansion.

Den internationella expansionen kommer att ske stegvis, med initialt fokus på Tyskland och därefter den amerikanska marknaden. Tyskland, Europas största ekonomi, utgör ett strategiskt expansomål med en omfattande och utvecklad logistiksektor. Landet står inför betydande utmaningar med höga energipriser och en stark efterfrågan på hållbara fastighetslösningar. Den tyska marknaden, med dess strategiska placering och tydliga klimatmål, erbjuder betydande affärsmöjligheter för Norden Estates energilösningar. Nederländerna och Frankrike är ytterligare intressanta marknader inom Europa, med växande efterfrågan på hållbarhet och energieffektivitet.

Nordamerika representerar en av världens största och mest dynamiska marknader för logistik- och industrifastigheter. Tillväxten inom e-handeln samt ökade krav på hållbara och energieffektiva logistiklösningar gör denna marknad mycket attraktiv för Bolaget. Regionen kännetecknas av höga energipriser i vissa delstater samt en ökande efterfrågan från institutionella investerare och fastighetsägare på energieffektiva och ESG-certifierade lösningar.

För att säkerställa en lyckad etablering internationellt kommer Norden Estates att genomföra djupgående

marknadsanalyser för att identifiera strategiskt attraktiva regioner och kundsegment. Dessutom kommer Bolaget att etablera samarbeten med lokala aktörer för att stärka marknadsnärvaron och snabbt få tillgång till lokala affärsnätverk och expertis.

Finansieringen av expansionen planeras ske genom gröna obligationer, hållbarhetslån och andra ESG-anpassade finansieringslösningar, vilket ligger helt i linje med Norden Estates hållbarhetsprofil och värdegrund.

Genom en strategisk och välplanerad expansion, i kombination med våra innovativa energilösningar och starka partnerskap, är Norden Estates väl positionerat för långsiktig tillväxt på såväl den europeiska som den amerikanska marknaden.

Finansiell information

Gjutning av grundkonstruktion – ett viktigt moment i en logistikfastighet.

I detta avsnitt presenteras Bolagets historiska finansiella information för räkenskapsåren 2023 och 2024 samt för första halvåret 2025. Den historiska finansiella informationen för räkenskapsåren 2023 och 2024 är hämtad från Bolagets reviderade årsredovisningar för respektive år och den finansiella informationen för första halvåret 2025 från Bolagets kvartalsrapporter som har genomgått en översiktlig granskning av Bolagets revisor. Bolaget tillämpar den nationella redovisningsstandarden K3 vid upprättande av bokslut. Avseende redovisnings och värderingsprinciper i övrigt hänvisas till nämnda årsredovisningar och kvartalsrapporter. Den presenterade historiska finansiella informationen ska läsas tillsammans med Bolagets årsredovisningar och kvartalsrapporter med tillhörande noter. Samtliga årsredovisningar har reviderats utan anmärkning. Utöver vad som uttryckligen anges har ingen information i Noteringsmemorandumet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Nyckeltal

I tabellen nedan anges nyckeltal för Norden Estates AB och Norden Estates koncernen. Under 2025 har Zustainment AB förvärvats genom en apportemission. Zustainments effekt på koncernens nyckeltal begränsar sig till den tid Zustainment formellt ingått i densamma, det vill säga från den 5 mars till den 30 juni 2025. Då förvärvet av Zustainment kommer att ha en substantiell ekonomisk påverkan har det i detta dokument upprättats en pro forma redovisning som beskriver hur koncernen hade sett ut om Zustainment hade ingått i koncernen sedan detta företag startades. Pro forma redovisningen återfinns i ett separat avsnitt nedan.

Nyckeltalen i tabellen har definierats som följer:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sido-intäkter 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 balansomslutningen.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Resultat per aktie:

Räkenskapsårets resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier

Nyckeltalen, såsom Norden Estates har definierat dessa, bör inte jämföras med andra bolags nyckeltal som har samma benämning då definitionerna kan skilja sig åt.

Alla nyckeltal redovisas i SEK om inget annat anges.

Koncernen	2025-04-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-03-31	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	4 315 102	3 129 586	7 444 688	1 849 740	2 649 504
Resultat efter finansiella poster	-1 220 489	-1 279 212	-2 499 701	-7 470 548	-6 992 484
Balansomslutning	38 690 186	39 320 042	38 690 186	26 412 418	33 900 883
Soliditet (%)	47%	42%	47%	30%	26%
Antal anställda	4	4	4	2	2
Resultat per aktie*	-0,03	-0,06	-0,08	-0,39	-0,37
Genomsnittligt antal aktier*	40 399 935	21 592 834	30 996 384	19 132 233	18 750 000

Moderbolaget	2025-04-01- -2025-06-30	2025-01-01- -2025-03-31	2025-01-01- -2025-06-30	2024-01-01- -2024-12-31	2023-01-01- -2023-12-31
Nettoomsättning	155 974	1 023 368	1 179 342	601 853	1 750 311
Resultat efter finansiella poster	-621 939	-1 104 795	-1 726 734	-7 332 960	-7 798 767
Balansomslutning	32 102 712	30 360 625	32 102 712	21 522 248	27 313 509
Soliditet (%)	50%	45%	50%	22%	17%
Antal anställda	2	2	2	2	2
Resultat per aktie*	-0,02	-0,05	-0,06	-0,38	-0,42
Genomsnittligt antal aktier*	40 399 935	21 592 834	30 996 384	19 132 233	18 750 000

* Genomsnittligt antal akter och resultat per aktie har omräknats så att siffrorna i de historiska jämförelsetalen tar hänsyn till den split 3:1 som genomfördes efter beslutet på den extra bolagsstämman den 5 mars, 2025.

Finansiell information

Norden Estates koncernen

Nedan resultat- och balansräkningar avspeglar Norden Estates koncernen. Som tidigare nämnts, förvärvades Zustainment AB först i mars 2025 vilket innebär att resultat- och balansräkningar för detta företag bara delvis kommits att beaktats i siffrorna. För att förstå Zustainments påverkan hänvisas till avsnittet Pro-forma redovisning nedan.

2025 är det första år Norden Estates upprättar kvartalsbokslut. Eftersom inga kvartalsbokslut upprättades under 2023 och 2024 och de periodiseringar och dispositioner som Bolaget därför beslutade om kom att beaktas först i samband med årsbokslutet, ger kvartalsräkenskaperna under dessa år ingen meningsfull jämförelse med det kvartal som nu redovisas. Bolaget har därför beslutat att inte presentera kvartalsjämförelsesiffror från 2024.

Siffrorna för 2023 och 2024 är hämtade från Bolagets reviderade årsredovisningar och siffrorna för det första halvåret 2025 är hämtade från Bolagets kvartalsrapporter som är översiktligt granskad av Bolagets revisor.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

(SEK)	2025-04-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-03-31	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	4 315 102	3 129 586	7 444 688	1 849 740	2 649 504
Övriga rörelseintäkter	1 940	38 324	40 264	10 695	20 039
	4 317 042	3 167 910	7 484 952	1 860 435	2 669 543
Rörelsens kostnader					
Handelsvaror	-4 107 715	-2 745 813	-6 853 528	-595 419	-1 627 382
Övriga externa kostnader	-725 951	-1 274 874	-2 000 825	-1 212 393	-837 167
Personalkostnader	-131 420	0	-131 420	-636 856	-599 715
Avskrivning och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-383 099	-218 552	-601 651	-5 888 785	-5 665 063
	-5 348 184	-4 239 239	-9 587 423	-8 333 453	-8 729 327
Rörelseresultat	-1 031 142	-1 071 329	-2 102 471	-6 473 018	-6 059 784
Resultat från finansiella poster					
Övr. ränteint. och liknande resultatposter	28	253	281	2 793	1 122
Räntekostn. och liknande resultatposter	-189 375	-208 136	-397 511	-1 000 323	-933 822
	-189 347	-207 883	-397 230	-997 530	-932 700
Resultat före skatt	-1 220 489	-1 279 212	-2 499 701	-7 470 548	-6 992 484
Periodens skattekostnad	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	0	0	0	-1 036 471	1 036 471
Periodens resultat	-1 220 489	-1 279 212	-2 499 701	-8 507 019	-5 956 013
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-1 218 760	-1 278 636	-2 497 396	-8 503 695	-5 955 942
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-1 729	-576	-2 305	-3 324	-71

BALANSRÄKNING KONCERNEN

Tillgångar (SEK)	2025-06-30	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Tecknat men ej inbetalt kapital			
Tecknat men ej inbetalt kapital	1 008 000	0	0
	1 008 000	0	0
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	3 599 654	3 599 654	2 885 007
Goodwill	7 152 051	0	0
	10 751 705	3 599 654	2 885 007
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	21 727 503	21 999 999	27 579 028
Inventarier, verktyg och installationer	197 850	53 028	0
	21 925 353	22 053 027	27 579 028
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	0	0	1 036 471
	0	0	1 036 471
Summa anläggningstillgångar	33 685 058	25 652 681	31 500 506
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Förskott till leverantörer	3 350	3 350	3 350
	3 350	3 350	3 350
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	3 479 850	37 396	18 656
Aktuella skattefordringar	47 649	14 146	14 146
Övriga fordringar	342 279	116 146	819 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 835	23 193	21 855
	3 902 613	190 881	874 499
Kassa och bank	1 099 166	565 506	1 522 528
Summa omsättningstillgångar	5 005 129	759 737	2 400 377
SUMMA TILLGÅNGAR	38 690 186	26 412 418	33 900 883

BALANSRÄKNING KONCERNEN

Eget kapital och skulder (SEK)	2025-06-30	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	1 444 782	711 763	666 667
Ej registrerat aktiekapital	5 637	960	0
Övrigt tillskjutet kapital	36 162 543	24 087 408	16 647 264
Annat eget kapital inklusive periodens resultat	-19 538 068	-17 040 670	-8 536 974
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	18 074 894	7 759 461	8 776 957
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande	100 594	102 898	106 222
Eget kapital hänförligt till minoritetsintressen	100 594	102 898	106 222
Summa eget kapital	18 175 488	7 862 359	8 883 179
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10 340 000	10 450 000	10 670 000
Summa långfristiga skulder	10 340 000	10 450 000	10 670 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 620 000	5 220 000	5 220 000
Leverantörsskulder	1 792 762	1 579 519	2 161 390
Aktuella skatteskulder	0	1 140	2 280
Övriga kortfristiga skulder	1 579 855	947 163	6 586 217
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	2 773 860	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	408 221	352 237	377 817
Summa kortfristiga skulder	10 174 698	8 100 059	14 347 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 690 186	26 412 418	33 900 883

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL KONCERNEN

(SEK)	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Eget kapital moder- bolaget	Innehav utan be- stämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	666 667	16 647 264	-2 581 032	14 732 899	106 293	14 839 192
Årets resultat			-5 955 942	-5 955 942	-71	-5 956 013
Utgående eget kapital 2023-12-31	666 667	16 647 264	-8 536 974	8 776 957	106 222	8 883 179
Pågående nyemission	960	215 040		216 000		216 000
Nyemission	45 096	7 564 794		7 609 890		7 609 890
Kostnader hänförliga till emission		-339 690		-339 690		-339 690
Årets resultat			-8 503 696	-8 503 696	-3 324	-8 507 020
Utgående eget kapital 2024-12-31	712 723	24 087 408	-17 040 670	7 759 461	102 898	7 862 359
Nyemission	732 058	11 828 938		12 560 996		12 560 996
Emissionskostnader		-1 022 003		-1 022 003		-1 022 003
Pågående nyemission	5 637	1 268 200		1 273 837		1 273 837
Periodens resultat			-2 497 396	-2 497 396	-2 305	-2 499 701
Utgående eget kapital 2025-06-30	1 450 418	36 162 543	-19 538 066	18 074 895	100 593	18 175 488

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

(SEK)	2025-04-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-03-31	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-1 031 142	-1 071 329	-2 102 471	-6 473 018	-6 059 784
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	383 099	218 552	601 651	5 888 785	5 665 063
Erhållen ränta	28	253	281	2 793	1 122
Betald ränta	-189 375	-208 136	-397 511	-1 000 323	-933 822
Aktuell skatt	-48 926	-22 164	-71 090	-1 140	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-886 316	-1 082 824	-1 969 140	-1 582 903	-1 327 421
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av varulager och pågående arbeten.	29 604	-29 604	0	0	546 650
Förändring kundfordringar	-3 456 694	3 301 901	-154 793	-18 740	-18 656
Förändring av kortfristiga fordringar	-295 913	662 098	366 185	702 358	-788 830
Förändring leverantörsskulder	-1 961 184	278 168	-1 683 016	-581 871	-1 178 761
Förändring av kortfristiga skulder	200 547	-2 166 228	-1 965 681	-5 664 634	6 804 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 369 956	963 511	-5 406 445	-7 145 790	4 036 987
Investeringsverksamheten					
Investering i immateriella tillgångar	0	0	0	-714 647	-2 885 007
Investering i materiella tillgångar	0	0	0	-362 784	-12 061 204
Förvärv av dotterbolag	0	3 845 273	3 845 273	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	3 845 273	3 845 273	-1 077 431	-14 946 211
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	2 017 553	1 787 279	3 804 832	7 486 199	0
Upptagna lån	0	0	0	0	11 839 025
Amortering av lån	-655 000	-1 055 000	-1 710 000	-220 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 362 553	732 279	2 094 832	7 266 199	11 729 025
Periodens kassaflöde	-5 007 403	5 541 063	533 660	-957 022	819 801
Likvida medel vid ingången av perioden	6 106 569	565 506	565 506	1 522 528	702 727
Likvida medel vid perioden utgång	1 099 166	6 106 569	1 099 166	565 506	1 522 528

Finansiell information om moderbolaget Norden Estates AB

Följande reviderade siffror speglar resultat- och balansräkning för moderföretaget Norden Estates AB.

Siffrorna för 2023 och 2024 är hämtade från Bolagets reviderade årsredovisningar och siffrorna för det första halvåret 2025 är hämtade från Bolagets kvartalsrapporter som är översiktligt granskad av Bolagets revisor.

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

(SEK)	2025-04-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-03-31	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	155 974	1 023 368	1 179 342	601 853	1 750 311
	155 974	1 023 368	1 179 342	601 853	1 750 311
Rörelsens kostnader					
Handelsvaror	-165 043	-1 050 501	-1 215 544	-595 419	-1 627 382
Övriga externa kostnader	-475 303	-1 045 521	-1 520 824	-665 607	-382 410
Personalkostnader	-131 420	0	-131 420	-636 856	-599 715
	-771 766	-2 096 022	-2 867 788	-1 897 882	-2 609 507
Rörelseresultat	-615 792	-1 072 654	-1 688 446	-1 296 029	-859 196
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	-6 000 000	-7 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	183 300	175 918	359 218	963 392	994 213
Räntekostnader och liknande resultatposter	-189 447	-208 059	-397 506	-1 000 323	-933 784
	-6 147	-32 141	-38 288	-6 036 931	-6 939 571
Resultat före skatt	-621 939	-1 104 795	-1 726 734	-7 332 960	-7 798 767
Skatt på periodens resultat		0		0	0
Periodens resultat	-621 939	-1 104 795	-1 726 734	-7 332 960	-7 798 767

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Tillgångar (SEK)	2025-06-30	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Tecknat men ej inbetalt kapital			
Tecknat men ej inbetalt kapital	1 008 000	0	0
	1 008 000	0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	1 133 780	1 133 780	1 133 780
	1 133 780	1 133 780	1 133 780
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	8 050 000	50 000	50 000
	8 050 000	50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar	10 191 780	1 183 780	1 183 780
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	21 101 092	19 854 110	25 420 055
Övriga fordringar	334 797	114 881	41 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 082	13 226	13 464
	21 452 971	19 982 217	25 475 290
Kassa och bank	457 961	356 251	654 439
Summa omsättningstillgångar	21 910 932	20 338 468	26 129 729
SUMMA TILLGÅNGAR	32 102 712	21 522 248	27 313 509

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Eget kapital och skulder (SEK)	2025-06-30	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	1 444 782	711 763	666 667
Ej registrerat aktiekapital	5 637	960	0
	1 450 419	712 723	666 667
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond	33 873 612	21 798 477	14 358 333
Balanserad vinst eller förlust	-17 681 821	-10 348 861	-2 550 094
Periodens resultat	-1 726 734	-7 332 960	-7 798 767
	14 465 057	4 116 656	4 009 472
Summa eget kapital	15 915 476	4 829 379	4 676 139
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10 340 000	10 450 000	10 670 000
Summa långfristiga skulder	10 340 000	10 450 000	10 670 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 620 000	5 220 000	5 220 000
Leverantörsskulder	1 078 353	142 068	1 557
Aktuella skatteskulder	0	1 140	2 280
Övriga skulder	556 534	694 032	6 535 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	592 349	185 629	208 441
Summa kortfristiga skulder	5 847 236	6 242 869	11 967 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 102 712	21 522 248	27 313 509

(SEK)	Aktie- kapital	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	666 667	14 358 334	-1 224 488	-1 325 606	12 474 907
Omföring av föregående års resultat			-1 325 606	1 325 606	0
Årets resultat				-7 798 767	-7 798 767
Utgående eget kapital 2023-12-31	666 667	14 358 334	-2 550 094	-7 798 767	4 676 140
Pågående nyemission	960	215 040			216 000
Nyemission	45 096	7 564 794			7 609 890
Kostnader hänförliga till emission		-339 690			-339 690
Omföring av föregående års resultat			-7 798 767	7 798 767	0
Årets resultat				-7 332 960	-7 332 960
Utgående eget kapital 2024-12-31	712 723	21 798 478	-10 348 861	-7 332 960	4 829 380
Disposition föregående års resultat			-7 332 960	7 332 960	0
Nyemission	732 058	11 828 938			12 560 996
Emissionskostnader		-1 022 003			-1 022 003
Pågående nyemission	5 637	1 268 200			1 273 837
Periodens resultat				-1 726 734	-1 726 734
Utgående eget kapital 2025-06-30	1 450 418	33 873 612	-17 681 821	-1 726 734	15 915 475

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

(SEK)	2025-04-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-03-31	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-615 793	-1 072 654	-1 688 447	-1 296 028	-859 196
Erhållen ränta	183 300	175 918	359 218	963 392	994 213
Betald ränta	-189 447	-208 059	-397 506	-1 000 323	-933 784
Betald skatt	0	-1 140	-1 140	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-621 940	-1 105 935	-1 727 875	-1 332 959	-798 767
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 653 317	182 563	-1 470 754	-506 928	-17 099 156
Förändring av leverantörsskulder	152 514	783 771	936 285	140 511	-296 409
Förändring av kortfristiga skulder	-159 039	428 262	269 223	-5 865 012	6 659 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 281 782	288 661	-1 993 121	-7 564 388	-11 534 703
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	2 017 553	1 787 279	3 804 832	7 486 199	0
Upptagna lån	0	0	0	0	11 839 025
Amortering av lån	-655 000	-1 055 000	-1 710 000	-220 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 362 552	732 279	2 094 831	7 266 200	11 729 025
Periodens kassaflöde	-919 230	1 020 940	101 710	-298 188	194 322
Likvida medel vid ingången av perioden	1 377 191	356 251	356 251	654 439	460 117
Likvida medel vid perioden utgång	457 961	1 377 191	457 961	356 251	654 439

Kommentarer till den finansiella informationen

Ombyggnation av en äldre lada till en större bostad med tillhörande kontorsutrymme strax utanför Kristianstad i Skåne. Projektet inkluderar både byggt teknisk rådgivning och implementering av energieffektiva system. Fastigheten uppnår energiklass A.

Räkenskapsåret 2024

Intäkter

Moderbolagets intäkter uppgick till 0,6 MSEK som avser materiaiförsäljning till Zustainment AB. I moderbolaget fanns även ränteintäkter avseende utlåning till koncernföretag om 1 MSEK. Koncernens omsättning uppgick till 1,8 MSEK och innefattade ovanstående intäkter samt 1,1 MSEK avseende hyresintäkter från fastighetsinnehavet.

Kostnader

Moderbolaget kostnads massa bestod av rörelsekostnader om 1,9 MSEK nedskrivningar av andelar i koncernföretag om 6 MSEK samt räntekostnader om 1 MSEK. Nedskrivningen är hänförlig till lämnade aktieägartillskott i syfte att täcka förlust.

Koncernens rörelsekostnader uppgick till 8,3 MSEK varav nedskrivningar om 5,1 MSEK avseende fastighetsinnehavet. Därutöver hade koncernen räntekostnader om 1 MSEK.

Rörelseresultat

Moderbolagets rörelseresultat uppgick till -1,3 MSEK och koncernens rörelseresultat uppgick till -6,4 MSK. Den stora skillnaden mellan moderbolaget och koncernen beror på att nedskrivningarna redovisas under resultat från finansiella poster i moderbolaget.

Likviditet och finansiering

Likviditeten är påverkad av koncernens negativa resultat. Kassaflödet från den löpande verksamheten är begränsat och finansieringen bygger i hög grad på nyemissioner och externa krediter. Koncernens tillgångar utgörs till stor del av fastighetsinnehav och balanserade utvecklingskostnader som till stor del har finansierats med egna medel och bundit upp bolagets kapital.

Soliditet

Moderbolagets soliditet uppgick till 22% (17% föregående år) och koncernens soliditet uppgick till 30% (26% föregående år). Den stärkta soliditeten förklaras av genomförda nyemissioner under räkenskapsåret.

Redogörelse för Eget kapital och skuldsättning

Per den 31 december 2024 uppgick koncernens totala skulder till knappt 18,6 MSEK. Av dessa var knappt 16,2 MSEK finansiella skulder till kreditinstitut och aktieägare. Vid samma tidpunkt uppgick det egna kapitalet till 7,9 MSEK.

I moderföretaget uppgick de totala skulderna per samma datum till 16,7 MSEK. Samtliga koncernens räntebärande skulder var per den 31 december 2024 upptagna av moderföretaget. Det egna kapitalet i moderföretaget uppgick per den 31 december 2024 till drygt 4,8 MSEK.

Koncernens nettoskuld, definierad som räntebärande skulder minskat med kassa och räntebärande tillgångar, uppgick per den 31 december 2024 till cirka 15,6 MSEK.

Investeringar

Under perioden har endast begränsade investeringar genomförts, då fokus har legat på att optimera befintliga tillgångar och förbättra lönsamheten i fastighetsinnehavet. Efter balansdagen har ovanstående förvärv skett av Zustainment AB via apportemission. Innan ytterligare större investeringar planeras, prioriteras en stabilisering av den finansiella situationen för att säkerställa en hållbar tillväxt och effektiv kapitalanvändning.

Väsentliga händelser under rapportperioden

Under räkenskapsåret har Bolaget tillförts 7,6 MSEK genom nyemissioner och ytterligare en nyemission är pågick per balansdagen.

En extern värdering har skett av koncernens fastighetsinnehav vilken utvisar ett marknadsvärde om 22 MSEK. Av försiktighetsskäl har styrelsen valt att genomföra nedskrivningar för att anpassa bokfört värde till genomförd värdering.

Principer för aktivering och avskrivningar

Bolaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda. Om de balanserade utgifterna för utvecklingsarbeten och liknande arbeten inte är färdigställda per balansdagen har ingen avskrivning påbörjats.

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 där byggnader skrivs av på 20-100 år och inventarier, verktyg och installationer på 5 år.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Andra kvartalet 2025, 2025-04-01 – 2025-06-30

Intäkter

Nettoomsättningen för det andra kvartalet uppgick till 4,3 MSEK, vilket motsvarar 58 % av omsättningen för första halvåret. Intäkterna genererades främst genom slutförandet av bolagets första större byggprojekt i Hörby samt initiala arbeten kopplade till nya kundprojekt.

Resultat

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till -1,03 MSEK och resultatet efter finansiella poster till -1,22 MSEK. Resultatet belastas av strategiska investeringar i leveranskapacitet, ökade inköpskostnader samt kostnadsavvikelser från underentreprenörer i projektet i Hörby.

Investeringar

Inga materiella investeringar genomfördes under kvartalet, men verksamheten belastades av fortsatt utvecklingsarbete, emissionskostnader samt förberedelser inför börsnotering.

Första halvåret 2025, 2025-01-01 – 2025-06-30

Intäkter

Den totala nettoomsättningen för första halvåret uppgick till 7,4 MSEK. På proforma-nivå (inklusive Zustainment AB från årets början) uppgick omsättningen till 11,7 MSEK. Intäktsökningen jämfört med föregående år visar att bolaget har lyckats ta viktiga steg i sin kommersialisering.

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -2,5 MSEK för koncernen, varav -3,1 MSEK på proforma-nivå. Det negativa resultatet speglar främst investeringar i bolagets struktur, personal och systemutveckling samt börsnoteringsarbetet.

Investeringar

Under första kvartalet förvärvades Zustainment AB via en apportemission motsvarande cirka 8,0 MSEK. Övriga investeringar avsåg främst rekrytering, utveckling av systemintegration till energisystem och byggprestanda samt emissions- och noteringskostnader. Inga nya materiella investeringar i byggnader eller anläggningar genomfördes under perioden.

Orderbok

Orderboken per den 30 juni uppgick till cirka 14 MSEK. Under kvartalet tog vi viktiga steg mot kommersiell etablering, bland annat genom tecknandet av vårt första externa byggavtal – en hall i Ystad. I förlängningen förväntas detta samarbete kunna omfatta ytterligare tre hallar under året, med en total potentiell ordervolym på över 45 MSEK. Projektering av det första projektet är inledd.

Väsentliga händelser under perioden

Förvärvet av Zustainment AB slutfördes under det första kvartalet, vilket gav Norden Estates kontroll över hela värdekedjan – från projektering och energidesign till färdig anläggning. Förvärvet stärker bolagets förmåga att genomföra större projekt med hög kvalitet och effektivitet.

Det första projektet efter förvärvet, en industri- och lagerbyggnad i Hörby, har färdigställts under perioden. Fastigheten är utrustad med Norden Estates energisystem. Projektet gav bolaget viktig erfarenhet, även om lönsamheten påverkades negativt av ökade materialkostnader, bristande kostnadskontroll från underentreprenörer samt strategiska investeringar i framtida kapacitet. Erfarenheterna har lett till förbättrade rutiner för uppföljning, kostnadsstyrning och kvalitetskontroll i kommande projekt.

Under perioden tecknades ett första byggavtal med ett ordervärde om cirka 14 MSEK. Projektering av detta projekt har påbörjats. Därtill pågår dialoger kring två ytterligare projekt, vilket sammantaget ger en projektpipeline om cirka 42 MSEK. Ur teknisk synvinkel markerar detta en milstolpe för bolaget, särskilt vad gäller förenkling och skalbarhet i hallbyggnationer. Bolaget har under perioden etablerat nya samarbeten

inom styrsystem, automation samt produkt- och systemintegration. Dessa initiativ syftar till att bygga resurseffektiva anläggningar med lågt klimatavtryck och minimerade driftkostnader. De tekniska framstegen förstärker ytterligare den redan dokumenterade kombinationen av låg klimatpåverkan och hög kundnytta.

Förväntad framtida utveckling

I och med förvärvet av Zustainment förväntas koncernens omsättning att ta fart och möjliggöra att koncernen kan utvecklas stabilt. Parallellt fortsätter utvecklingen av fastighetsportföljen med målet att generera högre intäkter och försäljning av nyckelprodukter för att långsiktigt öka koncernens värde.

Framåtblick

Bolaget räknar med fortsatt förlust helåret 2025, eftersom kostnaderna för expansion och notering kulminerar under året. Målet är positivt EBITDA och kassaflöde från 2026, drivet av leverans av befintlig orderbok och förbättrade marginaler.

Likviditet

Likvida medel uppgick till 1,1 MSEK per den 30 juni 2025. Periodens kassaflöde var negativt med -5,0 MSEK, där den löpande verksamheten stod för merparten av utflödet. Likviditeten stärktes efter kvartalets slut genom ytterligare emissionsinsatser. Kassen bedöms tillräcklig för att täcka kortfristiga åtaganden.

Eget kapital och skuldsättning

Per den 30 juni 2025 uppgick koncernens totala skulder till drygt 20,5 MSEK. Av dessa var knappt 14,0 MSEK finansiella skulder till kreditinstitut. Vid samma tidpunkt uppgick det egna kapitalet till knappt 18,2 MSEK. Under det första halvåret har emissioner genomförts om sammanlagt 11,8 MSEK varav 8,0 MSEK avser apportemission för förvärv av Zustainment AB.

I moderföretaget uppgick de totala skulderna per samma datum till knappt 16,2 MSEK. Samtliga koncernens räntebärande skulder var per den 30 juni 2025 upptagna av moderföretaget. Lånet har efter detta datum flyttats till dotterbolaget Norden Estates Sösdala AB då det ligger som grund för finansieringen av fastigheten i Sösdala. Det egna kapitalet i moderföretaget uppgick per den 30 juni 2025 till cirka 15,9 MSEK.

Koncernens nettoskuld, definierad som räntebärande skulder minskat med kassa och räntebärande tillgångar, uppgick per den 30 juni 2025 till knappt 12,9 MSEK.

Långfristiga lån

Koncernen har vid upprättande av detta memorandum ett långfristigt banklån uppgående till 13,6 MSEK. Då lånet avser finansiering av fastigheten i Sösdala är lånet numera upptaget av dotterföretaget Norden Estates Sösdala AB. Lånet löper med rörlig ränta på marknadsmässiga villkor och amorteras

kvartalsvis med ett belopp uppgående till sammanlagt 550 KSEK per år. Lånet löper i 24 månader och förfaller till omförhandling den 30 september 2027. Som säkerhet för lånet har utgetts pantbrev i fastigheten samt en borgen från moderföretaget.

Redogörelse för rörelsekapital

Styrelsen bedömer att Bolagets drift är finansierad för de kommande 12 månaderna från dateringen av den preliminära första handelsdagen på Spotlight Stock Market.

Proformaredovisning

Betongkonstruktionen i byggnaden används som termiskt energilager för att kapa effektoppar, förbättra komforten och reducera byggnadens energianvändning.

Beskrivning av förvärvet:

Förvärvet av andelarna i Zustainment AB skedde genom en apportemission i början av mars 2025.

Bakgrund och syfte:

Proforma-avsnittet har upprättats för att ge en tydligare överblick av Norden Estates på koncernnivå. Syftet med proforma är att illustrera hur det hade sett ut om förvärvet av Zustainment AB hade skett vid ett tidigare tillfälle därav erbjuda en transparent redovisning av koncernen.

Proforma baseras på de bolag som ingick i koncernen per 2025-06-30 bestående av Norden Estates AB, Norden Estates Sösdala AB, BIMvista AB samt Zustainment AB.

Proformaredovisningen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och tjänar således inte till att beskriva Bolagets faktiska finansiella ställning eller resultat. En oberoende revisor från Forvis Mazars AB har granskat och lämnat en bestyrkanderapport avseende sammanställningen av den finansiella proformainformationen. Rapporten återfinns efter proformaredovisningen.

Grunder för proformaredovisningen:

Proformaredovisningen är upprättad som om Zustainment AB hade ingått i koncernen fr.o.m. 2024-01-01.

Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med samma redovisningsprinciper som framgår av halvårsrapporten för perioden 2025-01-01–2025-06-30.

Antaganden:

Förvärvet av Zustainment AB är beräknat på samma grunder som vid det faktiska förvärvet. Avskrivningar på Goodwill har beräknats utifrån en kvarvarande ekonomisk nyttjandeperiod om 8 år.

Proforma justeringar:

- 1) Justeringarna i resulaträkningen för 2024 avser emimineringar av koncernintern försäljning och tillkommande avskrivning avseende goodwill.
- 2) Justeringarna i balansräkningen för 2024 avser goodwill avseende Zustainment AB och inbokning av apportemissionen.
- 3) Justeringarna i resultaträkningen avser eliminering av koncernintern försäljning och justering avseende den period som Zustainment ingår i koncernen så dessa belopp inte blir redovisade två gånger. Avskrivning avseende goodwill har tillkommit.
- 4) Justeringarna i balansräkningen avser goodwill avseende Zustainment AB och justering av Zustaiments balansräkning så dessa belopp inte blir redovisade två gånger.

Förvärvsanalys:

Proformaredovisningen har upprättats som utifrån samma förvärvsanalys som den faktiska förvärvsanalysen. Syftet med apportemissionen var att tillföra bolaget strategisk kompetens inom hallbyggnationer och projektledning, ökad skalbarhet i affärsmodellen samt ett säkrare och mer kvalitativt utbud till slutkund i linje med den energi- och bygginnovation som Norden Estates har utvecklat. Således var merparten av de tillgångar som tillfördes bolaget inte värden som redovisas i balansräkningen vilket resulterade i redovisad Goodwill.

Faktisk förvärvsanalys (SEK):

Köpeskilling	8 000 000
Nettotillgångar	536 989
Goodwill	7 463 011

PROFORMARESLUTATRÄKNING 2024 HELÅR

Belopp i SEK	Jan-dec 2024 Norden Estates AB koncernen	Jan-dec 2024 Zustainment AB	Justeringar	Jan-dec 2024 Proforma
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	1 849 740	25 946 260	-601 852	27 194 148
Övriga rörelseintäkter	10 695	0	0	10 695
Summa intäkter	1 860 435	25 946 260	-601 852	27 204 843
Rörelsens kostnader				
Råvaror och förnödenheter	-595 419	-23 814 124	601 852	-23 807 691
Övriga externa kostnader	-1 212 393	-851 018	0	-2 063 411
Personalkostnader	-636 856	0	0	-636 856
"Avskrivning och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar"	-5 888 785	-12 075	-925 209	-6 826 069
Övriga rörelsekostnader	0	-9 408	0	-9 408
Summa kostnader	-8 333 453	-24 686 625	-323 357	-33 343 435
Rörelseresultat	-6 473 018	1 259 635	-925 209	-6 138 592
Resultat från finansiella investeringar				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 793	1	0	2 794
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 000 323	0	0	-1 000 323
Resultat före skatt	-7 470 548	1 259 636	-925 209	-7 136 121
Bokslutsdispositioner och skatt				
Aktuell skatt	0	-259 613	0	-259 613
Uppskjuten skatt	-1 036 471	0	0	-1 036 471
Periodens resultat	-8 507 019	1 000 023	-925 209	-8 432 205
Moderbolagets aktieägare	-8 503 695	1 000 023	-925 209	-8 428 881
Innehav utan bestämmande inflytande	-3 324	0	0	-3 324
	-8 507 019	1 000 023	-925 209	-8 432 205

Se proforma-
justeringar⁹⁾

PROFORMABALANSRÄKNING 2024-12-31

Belopp i SEK	Jan-dec 2024 Norden Estates AB koncernen	Jan-dec 2024 Zustainment AB	Jan-dec 2024 Justeringar	Jan-dec 2024 Proforma
Tillgångar				
Balanserade utvecklingsutgifter	3 599 654	0	0	3 599 654
Goodwill	0	0	6 537 802	6 537 802
Summa immateriella anl.tillgångar	3 599 654	0	6 537 802	10 137 456
Byggnader och mark	21 999 999	0	0	21 999 999
Inventarier, verktyg och installationer	53 028	169 054	0	222 082
Summa materiella anl.tillgångar	22 053 027	169 054	0	22 222 081
Varulager				
Förskott till leverantörer	3 350	0	0	3 350
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar	37 396	0	0	37 396
Aktuella skattefordringar	14 146	0	0	14 146
Övriga fordringar	116 146	0	0	116 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 193	43 636	0	66 829
Kassa och bank	565 506	6 632 537	0	7 198 043
Summa omsättningstillgångar	759 737	6 676 173	0	7 435 910
Summa tillgångar	26 412 418	6 845 227	6 537 802	39 795 447
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital	711 763	25 000	686 763	1 423 526
Ej registrerat aktiekapital	960	0	0	960
Övrigt tillskjutet kapital	24 087 408	0	7 288 237	31 375 645
Annat eget kapital inklusive periodens resultat	-17 040 670	1 000 023	-1 437 198	-17 477 845
Eget kapital moderbolagets aktieägare	7 759 461	1 025 023	6 537 802	15 322 286
Innehav utan bestämmande inflytande	102 898	0	0	102 898
Summa eget kapital	7 862 359	1 025 023	6 537 802	15 425 184
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	10 450 000	0	0	10 450 000
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	5 220 000	0	0	5 220 000
Leverantörsskulder	1 579 519	3 627 304	0	5 206 823
Skatteskulder	1 140	156 613	0	157 753
Övriga kortfristiga skulder	947 163	417 434	0	1 364 597
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	0	1 513 740	0	1 513 740
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	352 237	105 113	0	457 350
Summa skulder	18 550 059	5 820 204	0	24 370 263
Summa eget kapital och skulder	26 412 418	6 845 227	6 537 802	39 795 447

Se proforma-justeringar²⁾

PROFORMARESLUTATRÄKNING 2025-01-01 - 2025-06-30

Belopp i SEK	Jan-jun 2025 Norden Estates AB koncernen	Jan-jun 2025 Zustainment AB	Justeringar	Jan-jun 2025 Proforma
Rörelsens intäkter mm				
Nettoomsättning	7 444 688	11 004 143	-6 772 867	11 675 964
Övriga rörelseintäkter	40 264	0	0	40 264
Summa intäkter	7 484 952	11 004 143	-6 772 867	11 716 228
Rörelsens kostnader				
Råvaror och förnödenheter	-5 793 957	-11 403 926	6 817 325	-10 380 558
Handelsvaror	-1 059 570	0	0	-1 059 570
Övriga externa kostnader	-2 000 825	-179 997	53 325	-2 127 497
Personalkostnader	-131 420	0	0	-131 420
Avskrivning av immateriella anl. tillg.	-310 960	0	-155 482	-466 442
Avskrivning av materiella anl. tillg.	-290 691	-18 114	12 078	-296 727
Summa kostnader	-9 587 423	-11 602 037	6 727 245	-14 462 214
Rörelseresultat	-2 102 471	-597 893	-45 622	-2 745 986
Resultat från finansiella investeringar				
Övr. ränteint. och liknande resultatposter	281	22	-22	281
Räntekostn. och liknande resultatposter	-397 511	-5	5	-397 511
Resultat före skatt	-2 499 701	-597 876	-45 639	-3 143 216
Bokslutsdispositioner och skatt				
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	0	0	0	0
Periodens resultat	-2 499 701	-597 876	-45 639	-3 143 216
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	-2 497 396	-597 876	-45 639	-3 140 911
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 305	0	0	-2 305
Periodens resultat	-2 499 701	-597 876	-45 639	-3 143 216
			Se proforma-justeringar ³⁾	

PROFORMABALANSRÄKNING 2025-06-30

Belopp i SEK	2025-06-30 Norden Estates AB koncernen	2025-06-30 Zustainment AB	Justeringar	2025-06-30 Proforma
Tillgångar				
Tecknat men ej inbetalt kapital	1 008 000	0	0	1 008 000
Balanserade utvecklingsutgifter	3 599 654	0	0	3 599 654
Goodwill	7 152 051	0	-1 080 689	6 071 362
Summa immateriella anl.tillgångar	10 751 705	0	-1 080 689	9 671 016
Byggnader och mark	21 727 503	0	0	21 727 503
Inventarier, verktyg och installationer	197 850	150 940	-150 940	197 850
Summa materiella anl.tillgångar	21 925 353	150 940	-150 940	21 925 353
Varulager mm				
Förskott till leverantörer	3 350	0	0	3 350
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar	3 479 850	3 700 138	-3 700 138	3 479 850
Aktuella skattefordringar	47 649	32 217	-32 217	47 649
Övriga fordringar	342 279	2	-2	342 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 835	378 601	-378 602	32 834
Kortfristiga placeringar				
Kassa och bank	1 099 166	532 360	-532 360	1 099 166
Summa omsättningstillgångar	5 005 129	4 643 318	-4 643 319	5 005 128
Summa tillgångar	38 690 186	4 794 258	-5 874 948	37 609 497
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital	1 444 782	25 000	-25 000	1 444 782
Ej registrerat aktiekapital	5 637	0	0	5 637
Fond för utvecklingsutgifter	3 434 784	0	0	3 434 784
Överkursfond	36 162 543	0	0	36 162 543
Balanserat resultat	-20 475 455	1 000 023	-1 437 198	-20 912 630
Periodens resultat	-2 497 396	-597 876	-45 639	-3 140 911
Eget kapital moderbolagets aktieägare	18 074 894	427 147	-1 507 837	16 994 205
Innehav utan bestämmande inflytande	100 594	0	0	100 594
Summa eget kapital	18 175 488	427 147	-1 507 837	17 094 799
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	10 340 000	0	0	10 340 000
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	3 620 000	0	0	3 620 000
Leverantörsskulder	1 792 762	793 459	-793 459	1 792 762
Skatteskulder	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	1 579 855	769 792	-769 792	1 579 855
Fakt. men ej upparbetad intäkt	2 773 860	2 773 860	-2 773 860	2 773 860
Uppl. kostnader och förutbet intäkter	408 221	30 000	-30 000	408 221
Summa skulder	20 514 698	4 367 111	-4 367 111	20 514 698
Summa eget kapital och skulder	38 690 186	4 794 258	-5 874 948	37 609 497

Se proforma-justeringar ⁴⁾

Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation

Till styrelsen i Norden Estates AB, org.nr (559276-3857)

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation

Vi har slutfört mitt vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Norden Estates AB ("bolaget"). Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkningarna per 2024-12-31 och 2025-06-30, proformaresultaträkningarna för perioderna 2024-01-01 – 2024-12-31 samt 2025-01-01 – 2025-06-30 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 32-36 i det prospekt som är utfärdat av bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs på sidan 32.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen i Norden Estates AB för att illustrera effekten av Norden Estates AB förvärv av andelarna i Zustainment AB hade ägt rum den 2024-01-01. Som del av processen har information om företagets finansiella ställning och, finansiella resultat hämtats av styrelsen i Norden Estates AB från företagets finansiella rapporter.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

Vårt oberoende och vår kvalitetsstyrning

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2019/980, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt, som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i prospektet är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för händelsen eller transaktionen per 2024-01-01–2024-12-31 respektive 2025-01-01–2025-06-30 hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga

kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på sidan 32 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Helsingborg

Forvis Mazars AB

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Kontor PostPac i södra Skåne är ett exempel på ett logistikcenter där Norden Estates levererat en komplett lösning för logistikfastigheter.

Styrelse

Enligt bolagsordningen ska Bolagets styrelse bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter med högst fem styrelsesuppleanter. Bolagets styrelse består för närvarande av fyra ledamöter, inklusive styrelseordföranden. Styrelsen har sitt säte i Sösdala, Hässleholms kommun. Styrelsens ordförande har varit styrelseledamot sedan starten 2020. Övriga ledamöter valdes in under en extra bolagsstämma den 5 mars, 2025 och omvaldes därefter på årsstämman den 11 juni 2025. Andreas Gibrand och Hilding Larsson äger inga aktier i Bolaget och är inte anställda i Norden Estates eller något av dess dotterbolag varför de anses oberoende.



Jonathan Karlsson
Medgrundare och
Styrelseordförande
Ledamot sedan start 2020

Född: 1985

Utbildning: Master i fysik och Teknisk Licentiat från Universitetet och Högskolan i Lund.

Erfarenhet: Har innehaft flera ledande befattningar, särskilt inom bygg-, energi-, forsknings- och utbildningsbranschen. Efter forskningsstudierna blev han teknikansvarig för Karlsson Climate AB, specialiserat på skräddarsydda energisystem och utbildning inom universitet och yrkeshögskolor. Har erhållit två patent och hjälpt teknikbolag som konsult via Kamojo Invest AB. Sedan CTO i Urban Systems Urbs AB, med fokus på att utveckla finansiella modeller för teknikintegration, särskilt för internationella projekt. Grundare och numera CTO för Norden Estates AB med visionen att bygga kapitaleffektiva och hållbara fastigheter.

Innehav: 5 086 130 aktier via Kamojo Invest AB som ägs tillsammans med Monika Karlsson (se sid 40).

Andra pågående uppdrag

Bolag | Position
Kamojo Invest AB | Styrelseledamot
Norden Estates AB | CTO och Styrelseordförande
BIMvista AB | Styrelseledamot
Norden Estates Sösdala AB | Styrelseledamot
Zustainment AB | Styrelseordförande

Avslutade uppdrag (senaste fem åren)

Bolag | Position
Urban Systems Urbs AB | CTO

Nuvarande och historiskt innehav (senaste fem åren) uppgående till minst tio procents ägarandel

Bolag | Ägande | Röstetal | Aktualitet
Kamojo Invest AB | 50% | 50% | Pågående
Norden Estates AB (via Kamojo Invest) | 10% | 10% | Pågående

Kompetens och erfarenhet av arbete i noterade bolag

Ingen tidigare erfarenhet av noterade bolag.



Andreas Gibrand
Styrelseledamot
Ledamot sedan 2025

Född: 1989

Utbildning: Ingenjör i byggt teknik från LTH.

Erfarenhet: Har sedan 2012 arbetat inom bygg- och fastighetsbranschen på Skanska, Inter IKEA samt Panattoni. Har varit ansvarig för stora och komplexa industriprojekt i Kina, Litauen, Polen och Sverige. Är för närvarande Head of Construction på Panattoni Sweden Development samt styrelseledamot och rådgivare inom industri- och logistikfastigheter för Norden Estates.

Innehav: Äger inga aktier i Bolaget.

Andra pågående uppdrag

Bolag | Position

Panattoni Sweden Development AB | Head of Construction

Avslutade uppdrag (senaste fem åren)

Inga.

Nuvarande och historiskt innehav (senaste fem åren) uppgående till minst tio procents ägarandel

Bolag | Ägande | Röstetal | Aktualitet

Inga.

Kompetens och erfarenhet av arbete i noterade bolag

Ingen tidigare erfarenhet av noterade bolag.



Hilding Larsson
Styrelseledamot
Ledamot sedan 2025

Född: 1984

Utbildning: Civilekonom i finansiell ekonomi från Handelshögskolan i Karlstad samt en treårig utbildning i neuropsykologi och filosofi från Högskolan i Skövde.

Erfarenhet: Har arbetat i flera olika befattningar inom vården före, under och efter utbildningen. Gjort egna investeringar sedan 2013.

Innehav: Äger inga aktier i Bolaget.

Andra pågående uppdrag

Bolag | Position

Inga.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren)

Inga.

Nuvarande och historiskt innehav (senaste fem åren) uppgående till minst tio procents ägarandel

Bolag | Ägande | Röstetal | Aktualitet

Inga.

Kompetens och erfarenhet av arbete i noterade bolag

Ingen tidigare erfarenhet av noterade bolag.

Utdelning av hedersomnämning för Stadsbyggnadspriset 2023 avseende kvarteret Templaren i Hässleholms kommun. Första byggprojekt som idag förvaltas och ägs av Norden Estates. Från vänster: Jonathan Karlsson, Adam Ekholm och Monika Karlsson





Mikael Modig

Styrelseledamot och
Verkställande Direktör,
Norden Estates AB
Ledamot sedan 2025

Född: 1968

Erfarenhet: Mikael Modig har över 25 års erfarenhet av ledarskap, affärsutveckling och försäljning inom energi, fastigheter och digitala lösningar. Han har haft ledande befattningar på både nationell och internationell nivå, med fokus på strategisk planering, resurs-effektivisering och företagsutveckling. Han har erfarenhet av att driva förändringsarbete, leda stora team och utveckla affärsmodeller som främjar hållbar tillväxt. Sedan 2021 har han arbetat med energisystem och hållbara affärsmodeller, där han fokuserat på energieffektivisering och tekniska lösningar för fastighetsbranschen. Hans breda kompetens omfattar även digital transformation, marknadsanalys och optimering av verksamheter genom strategiska initiativ.

Innehav: Äger indirekt 5 006 472 aktier i Norden Estates AB (>10%) via MILOLIMA Holding AB.

Nuvarande Styrelseuppdrag och Ledande Positioner

Bolag | Position

Braveflix AB | Styrelseledamot, Ägare

MILOLIMA Holding AB | Styrelseledamot, Ägare

Norden Estates AB | Verkställande direktör

Sanimo Film Handelsbolag | Bolagsman

Zustainment AB | Styrelseledamot,
Verkställande direktör

ÄFF Drift AB | Styrelseledamot, Ordförande

Ängelholms Fotbollsörening | Ordförande

Nuvarande och historiskt innehav (senaste fem åren, ≥10%)

Bolag | Ägande | Röstetal | Aktualitet

Braveflix AB | 100,0% | 100,0% | Pågående

Energisyn AB (via Braveflix) | 10% | 17,5% | Pågående

Norden Estates AB (via MILOLIMA Holding AB) | 10% | Pågående

Kompetens och erfarenhet av arbete i noterade bolag

Ingen tidigare erfarenhet av noterade bolag.



Monika Karlsson

Styrelsesuppleant
Ledamot under 2024

Född: 1987

Utbildning: Masterexamen inom Marketing & Communication ifrån Bata Universitetet i Zlín, Tjeckien.

Erfarenhet: Har över 15 års erfarenhet inom strategisk kommunikation, marknadsföring och varumärkesbyggande. Har arbetat i både start-ups och större bolag som Continental. Expert på marknadsstrategier, kampanjer och trendanalys. Har en masterexamen i marknadskommunikation och utbildning i företags ekonomi.

Innehav: 5 086 130 aktier via Kamojo Invest AB som ägs tillsammans med Jonathan Karlsson (se sid 38).

Andra pågående uppdrag

Bolag | Position

Kamojo Invest AB – Styrelsesuppleant

BIMvista AB – Styrelsesuppleant

Norden Estates Sösdala AB – Styrelsesuppleant

Avslutade uppdrag (senaste fem åren)

Bolag | Position

Inga

Nuvarande och historiskt innehav (senaste fem åren, ≥10%)

Bolag | Ägande | Röstetal | Aktualitet

Kamojo Invest AB | 50% | 50% | Pågående

Energisyn AB (via Kamojo Invest) | 10% | 17,5% | Pågående

Norden Estates AB (via Kamojo Invest) | 10% | 10% | Pågående

Kompetens och erfarenhet av arbete i noterade bolag

Ingen tidigare erfarenhet av noterade bolag.

**Mats Persson**

Suppleant i styrelsen
sedan juli 2024

Född: 1961

Utbildning: Byggnadsingenjör, 4-årig teknisk linje på Tekniskt gymnasium i Karlstad.

Erfarenhet: Har innehaft flera ledande befattningar inom IT-branschen i företag som Esselte Office, CMA Personal Systems AB, CAD Quality AB och Symetri AB.

Innehav: Äger inga aktier i Bolaget.

Andra pågående uppdrag:

Tribia AB | Director of Business Development & Partnerships

Avslutade uppdrag (senaste fem åren):

Inget att rapportera.

Nuvarande och historiskt innehav (senaste fem åren, ≥10%)

Nometus AB | 100,0% | 100,0% | Pågående

Kompetens och erfarenhet av arbete i noterade bolag

Har haft ledande befattningar i bolag ägda av Addnode Group AB, noterat på Stockholmsbörsen / Nasdaq Stockholm.

Ledande befattningshavare och organisation

Mikael Modig – Chief Executive Officer, CEO
Se tidigare beskrivning under styrelseinformation.

Jonathan Karlsson – Chief Technical Officer, CTO.
Se tidigare beskrivning under styrelseinformation.

Monika Karlsson – Marketing and communications officer, MCO, Se tidigare beskrivning under styrelseinformation.

**Fredrik Herslow**

CFO

Erfarenhet: Har innehaft ett flertal ledande befattningar inom olika branscher och företag. Var bland annat finanschef för KABI och CFO för KABI Biopharma, bolag som senare gick ihop med Pharmacia och numera är en del av Pfizer, finanschef för SAAB Automobile, VD för Nova Medical Calab, ett företag som förvärvade och drev kliniska laboratorier och senare blev grunden till Unilab, VD för Wilh. Sonesson när detta företag återintroducerades på Stockholmsbörsen 1999, VD för Hamlet Pharma vid noteringen på Spotlight Stock Market 2015 och VD för SelectImmune Pharma när företaget noterades på samma marknadsplats 2019.

Innehav: 1 273 493 aktier, privat och via bolag.

Andra pågående uppdrag:

Great Deals in Sweden AB | Styrelseordförande
Herslow & Partners AB | Styrelseledamot och VD
Herslow & Partners Corp. Fin. AB | Styrelseledamot
Gallebjer AB | Styrelseledamot
ArcticIron AB | Styrelseledamot

Avslutade uppdrag (senaste fem åren):

Biomedica Norden AB | Styrelseordförande
SelectImmune Pharma AB | Extern VD.

Nuvarande och historiskt innehav (senaste fem åren, ≥10%)

Gallebjer AB | 100% | 100% | Pågående
Herslow & Partners AB | 100% | 100% | Pågående
Herslow & Partners Corp. Fin. AB | 100% | 100% | Pågående
ArcticIron AB | 100% | 100% | Pågående
Great Deals in Sweden AB*) | 50% | 50% | Pågående
Biomedica Norden AB | 40% | 40% | Avslutat

*) Via kapitalförsäkring

Kompetens och erfarenhet av arbete i noterade bolag

VD i SelectImmune Pharma AB, Hamlet Pharma AB samt i Wilh. Sonesson AB. Styrelseledamot i Exini Diagnostics AB. Arbetat som finansiell rådgivare i noteringsprocesser och i emissioner i ett stort antal noterade företag.

**Markus Ahlberg**

Revisor

Revisor

Sedan 2022 har den auktoriserade revisorn Markus Ahlberg varit vald revisor i Bolaget. Markus är verksam på Forvis Mazars AB i Helsingborg och har flerårig erfarenhet av revisioner av företag inom bygg och anläggning, fastighetsbolag, konsultbolag, utvecklingsbolag samt listade bolag. På en extra bolagsstämma den 5 mars 2025 valdes Forvis Mazars AB som Bolagets revisor med avsikten att Markus Ahlberg är huvudansvarig revisor. Revisorn omvaldes på årsstämman den 11 juni 2025. Forvis Mazars AB har sitt kontor på Terminalgatan 1, 252 78 Helsingborg.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Styrelsens ordförande, Jonathan Karlsson, erhåller i sin roll som CTO i Norden Estates en fast månadslön. Månadslönen uppgår för närvarande till 50 000 SEK per månad. Bolagets verkställande direktör, Mikael Modig erhåller en fast månadslön uppgående till 50 000 SEK per månad. Övriga styrelseledamöter erhåller ett årligt arvode uppgående till 0 SEK för året 2025. Ersättning till revisor sker mot godkänd räkning. Framtida styrelsearvoden beslutas av årsstämman.

Övriga upplysningar om styrelse och ledande befattningshavare

Jonathan Karlsson som är styrelseordförande är gift med Monika Karlsson som är anställd som MCO i Norden Estates. Monika och Jonathan äger vardera 50% av Kamojo Invest AB. I övrigt finns inga familjeband mellan styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Ingen av styrelseledamöterna har intressen som kan komma i konflikt med Bolagets intressen. Det föreligger således ingen intressekonflikt mellan någon enskild styrelseledamots engagemang i Norden Estates och dennes andra engagemang. Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets kontor i Sösdala. Ingen av styrelsens ledamöter eller ledande befattningshavare har dömts i bedrägerirelaterade mål under de senaste fem åren och har heller inte haft näringsförbud under de senaste fem åren. Det finns inga anklagelser eller sanktioner från bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) mot dessa personer och inga av dessa personer har under de senaste fem åren av domstol förbjudits att ingå i förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner i företag. Ingen av styrelseledamöterna har under de senaste fem åren varit inblandad i konkurs, försatts i tvångslikvidation eller satts under konkursförvaltning.

Ägarförhållande

Allmän information

Norden Estates är ett publikt avstämningsbolag och Bolagets aktier är kontoförda i avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Registret förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Av denna anledning utfärdas inga fysiska aktiebrev, eftersom kontoföring och registrering av aktierna sker av Euroclear på elektronisk väg genom banker och värdepappersförvaltare. Aktieägare som är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret är berättigad till samtliga aktierelaterade rättigheter. Aktierna har kortnamn NORDEN, ISIN-kod SE0025158678, FISN-kod NORDENEST/SH och CFI-kod ESVUFR. Bolaget innehar LEI-kod med nummer 9845008058DEC146B65.

Aktier och aktiekapital

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 1 400 000 SEK och högst 5 600 000 SEK fördelat på lägst 40 000 000 aktier och högst 160 000 000 aktier. Vid datumet för Memorandumets upprättande uppgår Bolagets aktiekapital till cirka 1 464 911 SEK fördelat på 41 200 591 aktier. Samtliga aktier är av serie A. Varje aktie har ett kvotvärde om cirka 0,035556 SEK. Aktierna i Bolaget är denominerade i SEK. Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara. Aktierna i Norden Estates har emitterats i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Rättigheter som är förenade med aktierna emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av Norden Estates bolagsordning, kan endast justeras i enlighet med förfaranden som anges i nämnda lag. Varje aktie berättigar innehavaren till en (1) röst vid bolagsstämma. Varje röstberättigad aktie får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet av denne ägda och företrädade aktier. Samtliga aktier ger lika rätt till del av Bolagets tillgångar och vinster. Det föreligger inga restriktioner

tioner beträffande överlåtelse av aktierna. Aktierna i Erbjudandet är inte föremål för erbjudande som lämnas till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. De har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudande avseende Bolagets aktier. Aktieägare har som huvudregel företrädesrätt att teckna nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev i enlighet med aktiebolagslagen såvida inte bolagsstämman eller styrelsen enligt bemyndigande från eller godkännande av bolagsstämman, beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om inlösen eller konvertering.

Teckningsoptioner, aktierelaterade incitamentsprogram och konvertibler

Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibla skuldebrev eller andra aktierelaterade incitamentsprogram.

Aktiekapitalet och dess utveckling

I nedanstående tabell redovisas den historiska utvecklingen av Bolagets aktiekapital.

År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital (SEK)	Totalt aktie- (SEK)	Kvotvärde kapital (SEK)
2020	Bolagsbildning	-	250	25 000	25 000	100,00
2021	Split (10 000:1)	2 499 750	2 500 000	-	25 000	0,01
2021	Nyemission ¹	625 000	3 125 000	6 250	31 250	0,01
2021	Nyemission ²	1 562 500	4 687 500	15 625	46 875	0,01
2022	Ökning av aktiekapitalet ³	0	4 687 500	437 500	500 000	0,106667
2022	Nyemission ⁴	1 562 500	6 250 000	166 667	666 667	0,106667
2024	Nyemission ⁵	422 772	6 672 772	45 096	711 763	0,106667
2025	Apportemission ⁶	6 672 772	13 345 544	711 763	1 423 526	0,106667
2025	Nyemission ⁷	87 687	13 433 231	9 353	1 432 879	0,106667
2025	Split (3:1) ⁸	26 866 462	40 299 693	0	1 432 879	0,035556
2025	Nyemission ⁹	334 768	40 634 461	11 903	1 444 782	0,035556
2025	Nyemission ¹⁰	199 125	40 833 586	7 080	1 451 862	0,035556
2025	Nyemission ¹¹	462 255	41 295 841	16 436	1 468 298	0,035556

¹ Emission om 3 MSEK till kurs 4,8 SEK per aktie.

² Emission om 6 MSEK till kurs 3,84 SEK per aktie.

³ Aktiekapitalet ökades till 500 000 SEK

⁴ Emission om 6 MSEK till kurs 3,84 SEK per aktie.

⁵ Emission om 7,8 MSEK till kurs 18 SEK per aktie.

⁶ Apportemission i samband med förvärv av Zustainment AB.

⁷ Emission om 1,6 MSEK till kurs 24 SEK per aktie.

⁸ Aktiesplit 3:1

⁹ Nyemission, kvittning och kontant, om 2,7 MSEK till kurs.

¹⁰ Delregistrerad (nyemission om 1,6 MSEK till kurs 8 SEK per aktie).

¹¹ Slutförd men ännu ej registrerad emission om 3,7 MSEK till kurs 8 SEK per aktie.

Större aktieägare

Aktieägare	Totalt antal aktier	Ägarandel
1 EM Holding AB	6 097 983	14,77%
2 Kamojo Invest AB	5 086 130	12,32%
3 Milolima Holding AB	5 006 472	12,12%
4 Lars Pålsson	2 064 000	5,00%
5 Ålandsbanken ABP (Finland), svensk, filial	1 698 477	4,11%
6 AC Hässleholm AB	1 687 500	4,09%
7 EJENDAL Ventures AB	1 500 000	3,63%
8 Andersson, Peter	1 324 828	3,21%
9 Fredrik Herslow, privat och via bolag	1 273 493	3,08%
10 Borgeby Kids Friends AB	937 500	2,27%
Övriga aktieägare	14 619 458	35,40%
Totalt antal aktier	41 295 841	100,00%

Rätt till utdelning, andel av Bolagets vinst och behållning vid likvidation

Rätt till utdelning tillfaller den som på av bolagstämman fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och är antecknad i avstämningsregistret. Detta register förs av Euroclear.

Utdelning utbetalas normalt som ett kontantbelopp per aktie genom Euroclears försorg, men kan även utbetalas i annan form. Om en aktieägare inte kan nås kvarstår dennes fordran avseende utbetalningsbeloppet på Bolaget i tio år. Vid utgången av tioårsperioden tillfaller utdelningen Bolaget. Det föreligger

ingen fastlagd utdelningspolicy. Beslut om utdelning fattas av årsstämman. Utdelning får endast lämnas med ett sådant belopp att det efter utdelning finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig mot bakgrund av kapitalbehovet i Bolaget. Som huvudregel får aktieägare inte besluta om utdelning till ett högre belopp än vad som föreslagits av styrelsen.

Det föreligger inga restriktioner för utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige, med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem. Betalning av utdelning till utlands-

bosatta aktieägare genomförs på samma sätt som för aktieägare med hemvist i Sverige. För aktieägare som inte har hemvist i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt. Bolaget är emellertid inte förpliktigt att betala sådan skatt.

Alla aktier har lika rätt till utdelning. Den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken ska anses behörig att motta utdelning. I det fall någon aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden AB (eller motsvarande) kvarstår dennes fordran på utdelningsbeloppet och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Samtliga aktier ger lika rätt till del av Bolagets tillgångar och vinster. I händelse av likvidation av Bolaget har aktieägare rätt till andel av överskottet i proportion till det antal aktier som innehas av aktieägaren.

Bemyndigande

Under årsstämman den 11 juni, 2025 fattade stämman beslut om att ge styrelsen för Norden Estates bemyndigande att, inom ramen för bolagsordningen och längst intill nästkommande årsstämma, besluta om nyemission av aktier. Bemyndigandet omfattar en rätt att besluta om avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt. Bemyndigandet skall inom ovan angivna ramar kunna utnyttjas vid ett eller flera tillfällen.

Styrelsen har givits rätt att besluta om betalning för de emitterade aktierna skall erläggas kontant, genom kvittning, genom apport eller eljest på villkor enligt aktiebolagslagen.

Skälen till avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt är att kunna använda aktier som betalning vid företagsförvärv samt tillgodose bolagets behov av kapitalförstärkning och att inbjuda investerare som långsiktigt kan bidra till bolagets utveckling.

Grunden för emissionskursen skall vara en bedömning av aktiernas marknadsvärde.

Offentliga uppköpserbudanden och tvångsinlösen

Under förutsättning att Bolagets aktier tas upp till handel på Spotlight kommer Bolagets aktier omfattas av de regler om offentliga uppköpserbudanden som utfärdats av Aktiemarknadens självregleringskommitté. Ett offentligt uppköpserbudande kan gälla alla eller en del av aktierna i ett bolag, och kan antingen vara frivilligt eller obligatoriskt (så kallad budplikt). Budplikt uppstår när en aktieägare, ensam eller tillsammans med närstående, uppnår ett innehav som representerar minst tre tiondelar av röstetallet för samtliga aktier i ett bolag.

Ett bolag får endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för ett erbjudandes lämnande eller genomförande, om styrelsen eller verkställande direktören

i Bolaget har grundad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats.

Vid ett offentligt uppköpserbudande ska en aktieägare under acceptfristen ta ställning till erbjudandet. En aktieägare har rätt att antingen acceptera eller förkasta erbjudandet. En aktieägare som har accepterat ett offentligt uppköpserbudande är som utgångspunkt bunden av sin accept. En aktieägare kan dock under vissa omständigheter återkalla sin accept, till exempel om lämnad accept har varit villkorad av uppfyllandet av vissa villkor. Om en aktieägare väljer att förkasta, eller inte besvarar, ett offentligt uppköpserbudande kan aktieägarens aktier bli föremål för tvångsinlösen för det fall den som lämnat erbjudandet uppnår ett innehav som representerar mer än nio tiondelar av aktierna i aktiebolaget genom erbjudandet.

Tvångsinlösen innebär att en majoritetsaktieägare som innehar mer än nio tiondelar av aktierna i ett bolag, oavsett aktiernas röstvärde, har en lagstadgad rättighet att lösa in återstående aktier som inte redan innehas av majoritetsaktieägaren. På motsvarande sätt har den vars aktier kan lösas in rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Priset på aktier som inlöses genom tvångsinlösen kan fastställas på två sätt. Om majoritetsaktieägaren har lämnat ett offentligt uppköpserbudande till andra aktieägare vilket accepterats av minst nio tiondelar av aktieägarna, ska lösenbeloppet motsvara det erbjudna vederlaget för aktierna, om inte särskilda skäl motiverar annat. I övriga fall ska lösenbeloppet för aktierna motsvara det pris som kan påräknas vid en försäljning av aktierna under normala förhållanden. Denna process för bestämmande av skälig ersättning för aktier som inlöses genom tvångsinlösen utgör en del i det aktiebolagsrättsliga minoritetsskyddet, vilket har till syfte att skapa en rättvis behandling av samtliga aktieägare. Eventuella tvister om inlösen ska prövas av skiljemän.

Norden Estates aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbudanden beträffande Norden Estates aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

Legala frågor och kompletterande information om organisationen

Väsentliga avtal

Norden Estates dotterbolag, BIMvista AB har ett avtal med Arvika Software Services AB avseende konsult- och hjälp inom mjukvaruutveckling och implementering rörande BIMvista-plattformen. Avtalet är viktigt för att kunna vidareutveckla plattformen. I övrigt har inga väsentliga leverantörsavtal som ligger utanför ramen för Bolagets normala verksamhet ingåtts av Bolaget under de senaste tolv månaderna föredagen för Memorandumets upprättande.

För närvarande är Norden Estates AB och dess dotterbolag i viss utsträckning beroende av ett fåtal större kunder, särskilt i uppdragen rörande uppförandet av de kommande industrilokalerna som kommer från samma kund, som står för 62,5% av koncernens totala omsättning. Detta innebär ett visst beroende på kort sikt, där förändringar i samarbetet med denna kund kan påverka omsättningen avsevärt. Även HMM Hörby och Energisyn AB bidrar med betydande andelar av omsättningen, vilket gör dem relevanta för den kortsiktiga stabiliteten i koncernens intäktsströmmar.

Även avtalet rörande förvärvet av Zustainment AB, beskrivet nedan, är att betrakta som ett väsentligt avtal.

Lock-up-avtal

Styrelseordförande Jonathan Karlsson, VD Mikael Modig samt den större aktieägaren Erik Malm som sammanlagt äger 16 190 585 aktier motsvarande cirka 39% av Bolagets utestående aktier, har förbundit sig att inte avyttra mer än 10 procent av sitt ägande under en tidsperiod om 12 månader från och med första handelsdagen på Spotlight Stock Market.

Utöver lock-up förbindelsen föreligger inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden, skiljeförfaranden och andra förfaranden

Bolaget är inte part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden, eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att bli inledda) under de senaste tolv månaderna, vilka kan få, eller under den senaste tolv månadersperioden haft, betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Det pågår inga konkurs-, likvidations- eller liknande förfaranden gentemot Bolaget; inte heller är Bolaget medvetet om några sådana förestående eller hotande förfaranden. Bolaget har inte varit part i några sådana förfaranden under de senaste tolv månaderna som kan komma att ha, eller har haft, en betydande inverkan på Bolagets finansiella ställning eller resultat.

Twister och rättsliga förfaranden

Bolaget har tidigare anlitat en extern kapitalanskaffare för emission av aktier. Det kan finnas olika tolkningar av avtalet avseende provision och exklusivitet. Norden Estates bedömer att bolaget har agerat i enlighet med avtalet, och att eventuella oenigheter bedöms ha högst begränsad finansiell påverkan samt inte påverka den genomförda emissionen eller bolagets fortsatta verksamhet. Bolaget är per dagen för detta memorandum i övrigt inte involverat i några pågående eller kommande tvister, skiljeärenden, administrativa ärenden med mera som påverkar eller kan komma att påverka Bolaget.

Försäkringar

Styrelsen bedömer att Bolaget har tillfredsställande försäkringsskydd för verksamheten.

Skattefrågor i samband med investeringar

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och Sverige kan påverka de inkomster som erhålls från värdepapper. Beskattning av utdelningar, kapitalvinster och regler för kapitalförluster vid försäljning av

värdepapper beror på varje investerares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa skattskyldiga, såsom investmentbolag och försäkringsbolag, samt för olika typer av investeringsformer. Investerare bör därför konsultera en skatterådgivare för att förstå de särskilda skattekonsekvenserna, inklusive hur utländska skatteregler och skatteavtal kan påverka dem.

Förvärvet av Zustainment AB

Den 2 oktober 2024 kom Norden Estates och de fyra delägarna i Zustainment AB överens om ett samgående. Samgåendet skulle ske genom att Norden Estates förvärvade Zustainment mot betalning med aktier i Norden Estates. Styrelserna bedömde att värdet av de bägge företagen som likvärdigt.

Genom att kombinera bolagens resurser, kompetenser och marknadspositioner förväntas betydande synergier uppstå, särskilt inom energieffektiva fastighetslösningar och hållbara byggprojekt, vilket ligger i linje med båda bolagens långsiktiga strategi. Samgåendet syftade också till att stärka den finansiella ställningen och öka bolagens attraktionskraft för investerare genom en bredare kundbas och utökade affärsmöjligheter.

Den 24 februari 2025 beslutade styrelsen i Norden Estates att inom ramen för det bemyndigande som givits under en extra bolagsstämma den 2 augusti 2024 utge 6 667 772 nya aktier, det vill säga ett lika stort antal som Norden Estates hade utestående per detta datum. Emissionen riktades till de fyra aktieägarna i Zustainment mot erläggande av sina aktier i detta företag, en så kallad apportemission. För att minska framtida goodwillavskrivningar åsattes de bägge bolagen ett värde om 8 MSEK vardera i transaktionen. Sedan emissionen genomförts är Zustainment ett helägt dotterbolag till Norden Estates.

Efter överenskommelsen som gjordes 2024 har Zustainments VD, Mikael Modig, anlitats som VD för Norden Estates. Mikael ägde 24,8% av Zustainment. Vid

tidpunkten för emissionsbeslutet var Mikael emellertid inte styrelsemedlem i Norden Estates och har därmed inte varit delaktig i detta beslut.

Förvärvsavtalet innehåller en klausul rörande bristande måluppfyllnad. Säljarna gjorde inför överlåtelsen en prognos över hur Zustainments verksamhet skall utvecklas fram till år 2030 avseende omsättningstillväxt och bruttovinst. Om denna prognos inte realiserar är säljarna skyldiga att hembjuda högst 70% av sina aktier i Norden Estates till övriga aktieägare till ett värde motsvarande kvotvärdet. Andelen aktier som skall hembjudas beror på avvikelens storlek.

Transaktioner med närstående

Norden Estates AB har närståenderelationer till följande bolag:

- Kamojo Invest AB,
- S&E Konstruktionsteknik Skåne AB (Sekon AB),
- Sälshögs Gård AB, Braveflix AB och Moravia Horizon s.r.o.

Samtliga dessa bolag ägs helt eller delvis av huvudägarna i Norden Estates AB och/eller har gemensamma styrelseledamöter. Bolagen bedriver verksamhet inom teknik, produktion, projektledning och materialförsörjning för fastighetsprojekt och är nära integrerade i leveranskedjan för Norden Estates AB:s projektportfölj.

Sälshögs Gård, som utgör den största leverantören, har sedan tidigare ingått flera affärsavtal med externa underentreprenörer, vilket har möjliggjort kostnads-effektiva lösningar som kommer Norden Estates till godo. Bolaget bedriver dessutom egen betongtillverkning av prefabricerade byggelement, vilket ytterligare stärker konkurrenskraften och effektiviserar byggprocesserna inom ramen för Norden Estates projekt.

Sälshögs Gård har konsekvent agerat på marknadsmässiga villkor och till konkurrenskraftiga priser, vilket har medfört ekonomiska fördelar för Norden Estates utan att avvika från sedvanliga affärsmässiga principer.

Närståendetransaktioner exkl. moms	2025-04-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2024	2023	Kommentarer
Moravia Horizon s.r.o.	0	0	593 226	0	Material till Norden Estates AB
Kamojo Invest AB	0	0	0	1 626 105	Material till Norden Estates AB
Kamojo Invest AB	37 500	108 753	300 000	0	Material och tjänst till Zustainment AB
Kamojo Invest AB	0	37 500	63 057	124 451	Material och tjänst till Norden Estates Sösdala AB
Sekon AB	115 455	230 910	1 066 176	0	Inhyrd projektledare till Zustainment AB
Sälshögs Gård AB	605 043	2 498 640	9 704 548	0	Konstruktionslösningar samt sandwichelement
Sälshögs Gård AB	0	0	724 527	909 384	Byggtjänst och material till Norden Estates Sösdala AB
Braveflix AB	132 600	198 900	472 913	0	Tjänst till Zustainment AB

Lån från närstående	2025-06-30	2025-03-31	2024-12-31	2023-12-31
Sälshögs Gård AB	701 599	1 405 658	1 406 658	500 000

Ägare av respektive bolag:

S&E Konstruktionsteknik Skåne AB, ägs till 100% av EM Holding AB som i sin tur ägs av Erik Malm (större ägare)

Kamojo Invest AB ägs till vardera 50% av Jonathan och Monika Karlsson (styrelseordförande resp. styrelse-suppleant)

Moravia Horizon s.r.o ägs till 100% av Kamojo Invest AB (se ovan)

Sälshögs Gård AB till 100% av EM Holding AB som i sin tur ägs av Erik Malm

Braveflix AB ägs till 100% Mikael Modig (VD och styrelse-ledamot)

Nedanstående transaktioner har skett under 2024 och 2023 mellan ovan nämnda närstående bolag och Norden Estates AB, eller dess dotterbolag.

Samtliga transaktioner har skett till marknadsmässiga villkor och har dokumenterats enligt god redovisningssed. Bolaget har inte upptagit några lån från, eller beviljat lån till, ovan nämnda närstående bolag.

Som en del av Norden Estates interna kontroll attesteras samtliga transaktioner med närstående bolag av annan styrelsemedlem som inte utgör den närstående parten.

Strategisk betydelse

De närstående bolagen spelar en viktig roll i Norden Estates AB:s projektgenomförande, särskilt inom ramen för Zustainment-konceptet. Deras bidrag skapar inte enbart prismässiga konkurrensfördelar, utan även teknisk och funktionell innovationshöjd i bolagets fastighetsprojekt. Genom en nära och kontrollerad samverkan med dessa leverantörer säkerställer Norden Estates hög kvalitet, god kontroll över tidsplan och kostnadseffektivitet i sina leveranser.

Intressen och intressekonflikter

Utöver vad som framgår av Memorandumet, föreligger inga andra intressekonflikter mellan de skyldigheter som styrelseledamöterna eller den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra uppdrag. Flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare har dock vissa finansiella intressen i Bolaget till följd av deras direkta eller indirekta innehav av aktier och teckningsoptioner i Bolaget. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har valts eller utsetts till följd av en särskild överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

Dokument tillgängliga för granskning

Bolagets bolagsordning, detta Memorandum, årsredovisningarna för räkenskapsåren 2022, 2023 och 2024 kvartalsrapporter för första och andra kvartalen 2025 och annan av Norden Estates offentliggjord information som hänvisas till i detta Memorandum finns att tillgå i elektronisk form på Bolagets webbplats, www.norden.estate

Kopior av ovanstående handlingar kan också granskas på Bolagets kontor. Adressen återfinns i slutet av Memorandumet. Stiftelseurkund kan efter begäran erhållas från Bolagsverket tillsammans med aktuellt registreringsbevis.

Bransch- och marknadsinformation

Memorandumet innehåller information från tredje part i form av bransch- och marknadsinformation samt statistik och beräkningar hämtade från branschrapporter och studier, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer och i vissa fall historisk information. Viss information om marknadsandelar och andra uttalanden i Memorandumet avseende den bransch inom vilken Bolagets verksamhet bedrivs samt Bolagets ställning i förhållande till dess konkurrenter är inte baserad på publicerad statistik eller information från oberoende tredje part. Sådan information och sådana uttalanden återspeglar snarare Bolagets bästa uppskattningar med utgångspunkt i information som erhållits från bransch- och affärsorganisationer och andra kontakter inom den bransch där Bolaget konkurrerar samt information som har publicerats av dess konkurrenter. Bolaget anser att sådan information är användbar för investerares förståelse för den bransch i vilken Bolaget är verksamt och Bolagets ställning inom branschen. Bolaget har emellertid inte tillgång till de fakta och antaganden som ligger bakom siffrorna, marknadsinformationen och annan information som hämtats från offentligt tillgängliga källor. Bolaget har inte heller gjort några oberoende verifieringar av den information om marknaden som har tillhandahållits genom tredje part, branschen eller allmänna publikationer. Bolaget har återgivit information från tredje part exakt, såvitt Bolaget kan känna till och försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man. Inga uppgifter har utelämnats som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Även om Bolaget är av uppfattningen att dess interna analyser är tillförlitliga, har dessa inte verifierats av någon oberoende källa och Bolaget kan inte garantera dess riktighet.

Rådgivare

Herslow & Partners var finansiell rådgivare till Bolaget i samband med listningen på Spotlight Stock Market. Herslow & Partners tillhandahåller därmed, och kan även i framtiden komma att tillhandahålla, finansiell rådgivning och andra tjänster till Norden Estates för vilka de har erhållit respektive kan komma att erhålla ersättning.

Herslow & Partners arbetar även med traditionell konsultverksamhet. Bolaget har slutit ett avtal om att anlita Fredrik Herslow som CFO på konsultbasis. Omfattningen beräknas över tiden uppgå till ca 20% av en heltidstjänst och kostnaden uppgår till 1 350 SEK per nedlagd timme.

Bolagsstyrning

Lagstiftning och bolagsordning

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554). Till följd av Bolagets förestående notering av Bolagets aktier på Spotlight Stock Market kommer Bolaget även att tillämpa regelverket för Spotlight Stock Market samt omfattas av EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR). Utöver det förstnämnda är det Bolagets bolagsordning och dess interna riktlinjer för bolagsstyrning som ligger till grund för Bolagets bolagsstyrning. Bolagsordningen anger bland annat styrelsens säte, verksamhetens inriktning, gränserna för aktiekapitalet och antal aktier samt förutsättningarna för deltagande vid bolagsstämma. Den senaste antagna och registrerade bolagsordningen antogs vid en extra bolagsstämma den 5 mars 2025. Bolagets bolagsordning ingår i sin helhet i detta Memorandum – se avsnittet ”Bolagsordning” nedan.

Svensk kod för bolagsstyrning

Det utgör god sed på aktiemarknaden för bolag vars aktier eller depåbevis handlas på en reglerad marknad i Sverige att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning (”Koden”). Koden utgör en del av näringslivets självreglering och kompletterar lagstiftning och andra regler genom att ange en norm för god bolagsstyrning på en högre ambitionsnivå än vad som krävs enligt lag. Koden är inte bindande för bolag vars aktier handlas på Spotlight Stock Market och Svensk kod för bolagsstyrning är därför inte bindande för Bolaget. Bolaget kommer emellertid, efter noteringen på Spotlight Stock Market och på frivillig basis, att tillämpa Koden i de delar som styrelsen anser vara relevanta för Bolaget och dess aktieägare.

Bolagsstämma

Aktieägarnas inflytande i Bolaget utövas vid bolagsstämman som, i enlighet med aktiebolagslagen, är

Bolagets högsta beslutande organ. I egenskap av Bolagets högsta beslutande organ är bolagsstämman behörig att avgöra varje fråga i Bolaget som inte utgör ett annat bolagsorgans exklusiva kompetens. Bolagsstämman har således en uttalad överordnad ställning i förhållande till Bolagets styrelse och verkställande direktör.

Vid årsstämman, som enligt aktiebolagslagen ska hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår, ska beslut fattas om fastställande av resultaträkning och balansräkning, dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust, ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisor samt om ersättning till styrelsen och Bolagets revisor. Vid bolagsstämman beslutar aktieägarna om andra viktiga frågor för Bolaget såsom ändring av bolagsordningen, emission av aktier och andra värdepapper. Om styrelsen anser att det finns anledning att hålla bolagsstämma före nästa årsstämma, eller om revisor i Bolaget eller ägare till minst en tiondel av samtliga aktier i Bolaget skriftligen begär det, måste styrelsen utfärda kallelse till extra bolagsstämma.

Kallelse till bolagsstämma ska enligt Bolagets bolagsordning ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats och pressmeddelandet. Att kallelse har skett ska annonseras i endera av Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet eller Dagens Industri. Aktieägare som vill delta i bolagsstämma ska göra anmälan till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren har anmält detta enligt ovan.

Rätt att delta i bolagsstämma har den aktieägare som är upptagen i Bolagets aktiebok, som förs av Euroclear, per den dag då avstämmning inför bolagsstämman sker. Vad som är avstämningsdag följer av aktiebolagslagen. Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste instruera förvaltaren att tillfälligt registrera aktierna i aktieägarens namn för att ha rätt att delta och rösta för sina aktier vid bolagsstämma (s.k. rösträttsregistrering). Sådan registrering måste ha genomförts senast per den aktuella avstämningsdagen och upphör att gälla när registreringsdatumet har passerat. Aktieägare som har sina aktier direktregistrerade på ett konto i Euroclear-systemet kommer automatiskt att finnas med i listan över aktieägare. Kallelser och kommunikér från bolagsstämmor kommer hållas tillgängliga på Bolagets hemsida.

Styrelse

Efter bolagsstämman är styrelsen Bolagets högsta beslutande organ. Styrelsen är också Bolagets högsta verkställande organ och Bolagets ställföreträdare. Vidare svarar styrelsen enligt aktiebolagslagen för Bolagets organisation och förvaltning av Bolagets angelägenheter.

Styrelseledamöter väljs årligen på årsstämman för tiden fram till nästa årsstämma. Det finns ingen gräns för hur länge en ledamot kan ingå i styrelsen.

Bland styrelsens uppgifter ingår bland annat att fastställa Bolagets övergripande mål och strategier, övervaka större investeringar, säkerställa att det finns en tillfredställande kontroll av Bolagets efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för Bolagets verksamhet samt Bolagets efterlevnad av interna riktlinjer. Bland styrelsens uppgifter ingår även att säkerställa att Bolagets informationsgivning till marknaden och investerare präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig samt att till-sätta, utvärdera och vid behov entlediga Bolagets verkställande direktör. Styrelsen har, i enlighet med aktiebolagslagen, fastställt en skriftlig arbetsordning för sitt arbete, vilken ska utvärderas, uppdateras och fastställas på nytt årligen. Styrelsen sammanträder regelbundet efter ett i arbetsordningen fastställt program som innehåller vissa fasta beslutspunkter samt vissa beslutspunkter vid behov.

Verkställande direktör

Verkställande direktören är ansvarig inför styrelsen och ska operativt leda och utveckla Bolaget och därvid verkställa av styrelsen fattade beslut. Verkställande direktören ska tillse att styrelsen får ett så sakligt, utförligt och relevant informationsmaterial som erfordras så att styrelsen ska kunna fatta ett väl underbyggda beslut samt att styrelsen hålls informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet mellan styrelsens sammanträdanden. Den verkställande direktörens arbete och roll samt ansvarsfördelningen mellan å ena sidan styrelsen och å andra sidan

den verkställande direktören regleras av en skriftlig VD-instruktion som antas av styrelsen.

Bolagets verkställande direktör är Mikael Modig. Närmare information om den verkställande direktören samt övriga ledande befattningshavare, inklusive om ersättning till den verkställande direktör samt till övriga ledande befattningshavare, återfinns ovan under avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer".

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter och måste regelbundet bedöma Bolagets finansiella ställning och se till att Bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och Bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den arbetsordning som styrelsen antagit för sitt arbete innehåller anvisningar för intern finansiell rapportering.

Revision

Bolaget är, i egenskap av publikt bolag, skyldigt att ha minst en revisor för granskning av Bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Granskningen ska vara så ingående och omfattande som god redovisningssed kräver. Bolagets revisorer väljs enligt aktiebolagslagen av bolagsstämman. En revisor i ett svenskt aktiebolag har således sitt uppdrag från, och rapporterar till, bolagsstämman och får inte låta sig styras av styrelsen eller någon ledande befattningshavare. Revisorns rapportering till bolagsstämman sker på årsstämman genom revisionsberättelsen. Revisionsberättelserna avseende räkenskapsåren 2022, 2023 och 2024 avvek inte från standardformuleringarna och innehöll inte några anmärkningar eller motsvarande. Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha lägst en och högst två revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Vid årsstämman den 11 juni 2025 omvaldes Forvis Mazars som revisor för Bolaget med avsikten att Markus Ahlberg skall vara huvudansvarig revisor.

Aktiemarknadsinformation och insiderregler

Som noterat bolag ställs krav på att alla aktörer på aktiemarknaden får samtidig tillgång till insiderinformation om Bolaget och det finns insiderregler för att förhindra marknadsmissbruk. Styrelsen har bland annat antagit en informations- och insiderpolicy i syfte att säkerställa en korrekt och god kvalitet på Bolagets information och hantering av insiderinformation såväl internt som externt. Bolagets regelverk är upprättat enligt svensk lagstiftning, Spotlight Stock Market:s regelverk samt EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR). Samtliga finansiella rapporter och pressmeddelanden kommer att publiceras på Bolagets hemsida i direkt anslutning till offentliggörandet.

Bolagsordning

PostPac i södra Skåne är ett exempel på ett logistikcenter där Norden Estates levererat en komplett lösning för logistikfastigheter. Resultatet är inte bara ett initialt värdeskapande, utan även en långsiktig investering som framgångsrikt reducerat effekttoppar, energianvändning, kostnader och klimatpåverkan. Byggnaden omfattar cirka 25 000 kvadratmeter och rymmer både lager- och kontorsverksamhet.

1. Bolagets företagsnamn

Bolagets firma skall vara Norden Estates AB.

2. Styrelsens säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Hässleholms kommun.

3. Föremål för bolagets verksamhet

Bolagets verksamhet består av att direkt och indirekt äga och förvalta fast egendom, bedriva konsultativ verksamhet kring fastighetsförvaltning, finansiering och hållbarhet med fokus på energisystem och materialval, idka handel med värdepapper samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

4. Aktiekapitalet

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 1 400 000 och högst 5 600 000 kronor.

5. Antal aktier

Antal aktier skall vara lägst 40 000 000 st och högst 160 000 000 st.

6. Antal styrelseledamöter m.m.

Bolagets styrelse skall bestå av lägst 3 och högst 10 ledamöter med högst 5 suppleanter.

7. Antal revisorer

På årsstämma skall en eller två revisorer, med eller utan revisorssuppleanter, eller ett registrerat revisorsbolag, utses.

8. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

9. Kallelse

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets hemsida på Internet.

Samtidigt som kallelse sker skall bolaget genom kungörelse i endera av Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet eller Dagens Industri upplysa om att kallelse har skett.

10. Föranmälan

Rätt att delta i bolagsstämman har aktieägare som upptagits i aktieboken på sätt som föreskrives i 7 kap. 28§ tredje stycket i aktiebolagslagen (2005:551). För att få delta på bolagsstämman ska aktieägare anmäla sig samt antalet biträden hos bolaget före klockan 16.00 senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får ej vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Antalet biträden får högst vara två. Vid bolagsstämman må envar röstberättigad rösta för hela antalet av denne ägda och företrädde aktier utan begränsning.

11. Fullmaktsinsamling samt poströstning

Styrelsen får samla in fullmakter på bolagets bekostnad enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4§ andra stycket i aktiebolagslagen (2005:551).

Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.

12. Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. Lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag skall antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Adresser

Emittenten

Norden Estates AB
Skolgatan 12
282 72 Sösdala
www.norden.estate
Telefonnummer: +46 (0)70 185 76 13

Emissionsinstitut

Nordic Issuing AB
Stortorget 3
211 22 Malmö
www.nordic-issuing.se

Finansiell rådgivare

Herslow & Partners AB
Skeppsbron 11
211 20 Malmö
www.herslowpartners.se

Revisor

Forvis Mazars AB
Huvudansvarig revisor: Markus Ahlberg
Terminalgatan 1
252 78 Helsingborg
www.forvismazars.com/se/sv/offices/Helsingborg

Central värdepappersförvaltare

Euroclear Sweden AB
Box 191 Klarabergsviadukten 63
101 23 Stockholm
www.euroclear.com

Marknadsplats

Spotlight Stock Market AB
Vasagatan 52, 2 tr
111 20 Stockholm
www.spotlightstockmarket.com