



Årsredovisning 2025

Sakofall Fastigheter i Sverige AB (Publ) | Organisationsnummer: 556990-6232

INLEDNING

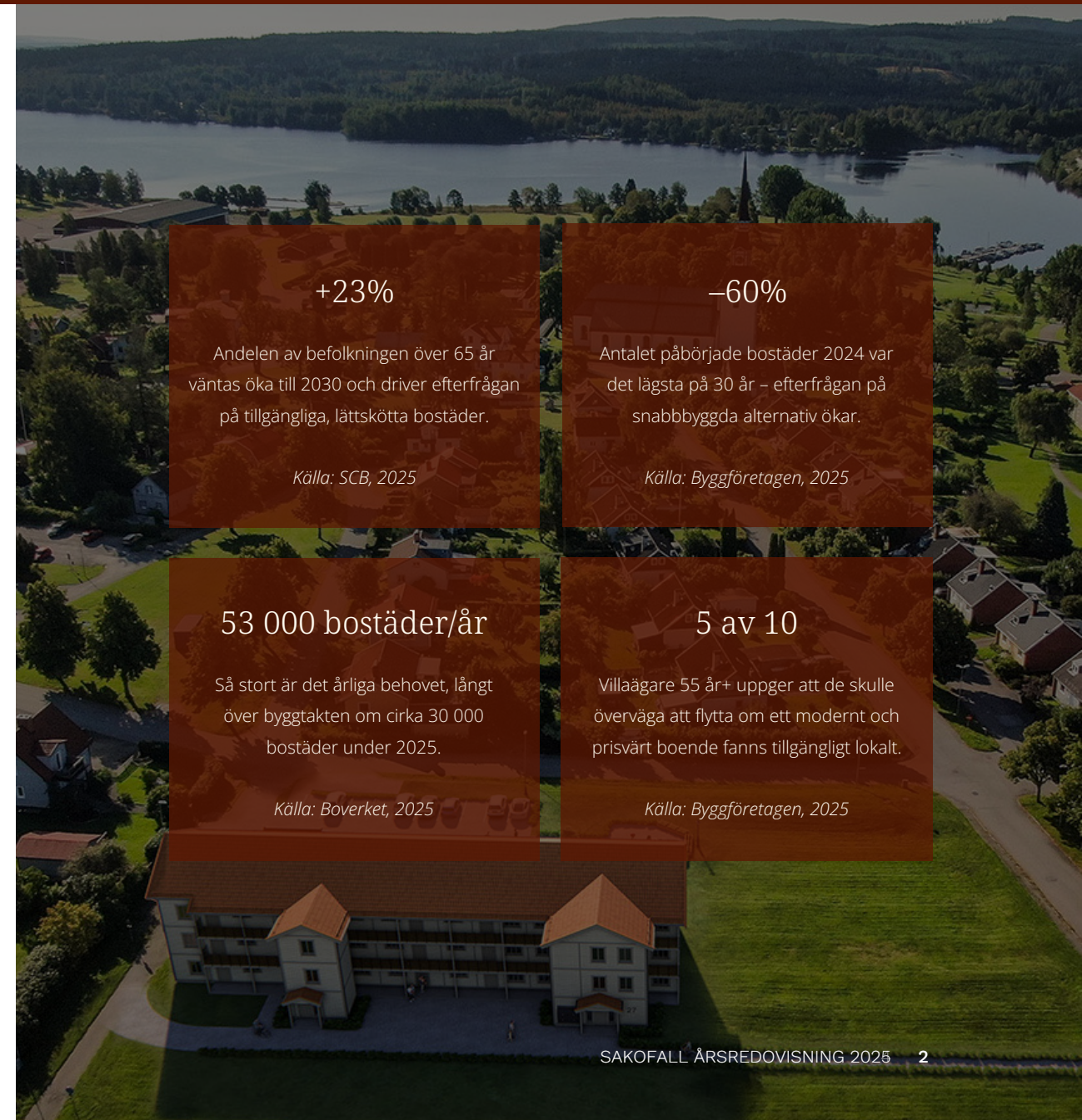
Sakofall skapar rörelse på bostadsmarknaden

Sedan fastighetskrisen på 1990-talet har Sverige byggt för få nya bostäder, särskilt på små och medelstora orter. Resultatet är en stillastående bostadsmarknad med låg omsättning, där många, inte minst äldre, bor kvar längre än de önskar i sina villor, helt enkelt för att attraktiva alternativ saknas.

Sakofall är ett fastighetsbolag som adresserar denna strukturella obalans. Vi utvecklar moderna, yteffektiva och lättskötta bostäder i marknader med tydlig efterfrågan och begränsat utbud. Genom att tillföra rätt produkt på rätt plats skapar vi flyttkedjor, ökar rörligheten och frigör bostäder för nya hushåll.

Vår affärsmodell bygger på kostnadseffektiv produktion i egen regi, standardiserade processer och optimerade planlösningar. Det gör att vi inte bara kan vara konkurrenskraftiga på mindre orter, utan även etablera oss i större städer – där vi kan erbjuda bostäder med lägre hyror än många traditionella aktörer.

Genom att kombinera skalbarhet, kostnadskontroll och marknadsanpassning skapar vi både lönsamma projekt och tydlig samhällsnytta. Oavsett om det gäller att öka rörligheten i mindre kommuner eller förbättra tillgängligheten i större städer, bidrar Sakofall till en mer fungerande bostadsmarknad.



INNEHÅLL

| | |
|--|-----------|
| Inledning | 2 |
| Innehållsförteckning | 3 |
| Väsentliga händelser 2025 | 4 |
| VD har ordet | 5 |
| | |
| Verksamhet | 6 |
| Karta över var vi finns | 7 |
| Fastighetsbestånd | 8 |
| Vision | 9 |
| Affärsidé | 10 |
| Strategi & Affärsmodell | 11 |
| Styrelse | 12 |
| Ledningsgrupp | 13 |
| Våra koncepthus | 14 |
| Hållbarhet | 17 |
| | |
| Ordlista | 18 |
| Finansiella rapporter | 19 |
| Revisionsberättelse | 57 |



VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2025



Nytt huvudkontor i Brunnsvik

Kontoret omfattar 600 kvm och är en central del i koncernens satsning på en modern, effektiv och utbyggnadsbar organisation. Inflyttningen skedde juni 2025 och samlar projektutveckling, förvaltning, ekonomi och bolagsledning på samma plats.

Förstärkt organisation

Nya nyckelrekryteringar, förbättrade processer och system för tillväxt.

Nya projektstarter i flera tillväxtkommuner

Under 2025 tas betydande steg i expansionsstrategin genom en rad projektstarter och projekteringar i strategiska tillväxtområden med dokumenterad bostadsbrist och god efterfrågan på Sakofalls koncepthus:

- ✓ Borlänge
- ✓ Rättvik
- ✓ Enköping
- ✓ Falun
- ✓ Arboga



Publikt bolag

Stärkt bolagsstyrning, förbättrade interna processer, koncerngemensamma funktioner samt erbjudna aktieförvärv för ökat engagemang och ägaridentitet.

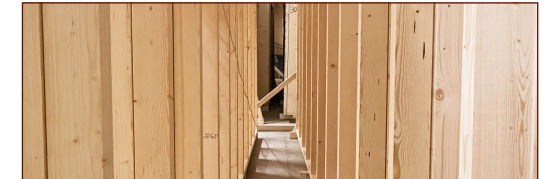
Strategiska partnerskap

Croisette för uthyrning och Brickanta AI för digitalisering och beslutsstöd.



Utökad byggrättsportfölj

Fler attraktiva lägen i tillväxtkommuner och fortsatt pipelineexpansion.



Stärkt hållbarhetsarbete

Sakofall intensifierar sitt hållbarhetsarbete genom att:

- ✓ utreda certifiering av bostäder enligt Miljöbyggnad Silver
- ✓ säkerställa energieffektiva byggnader (energiklass B)
- ✓ använda trästomme, träfasad och träfiberisolering i projekt
- ✓ planera solcellslösningar som tillval
- ✓ utveckla utemiljöer med fokus på biologisk mångfald

Bolaget har även tagit fram ett grönt finansieringsramverk enligt etablerad marknadspraxis, bedömt till SQS2 – Very Good, vilket stärker möjligheten till grön finansiering framåt.

VD HAR ORDET

Tom Sakofall

2025 var ett år där Sakofall fortsatte att stärka sin position i en marknad präglad av osäkerhet. Trots marknadsutmaningar så valde vi att agera metodiskt och långsiktigt – med fokus på vår egen värdekedja och förmåga att kontrollera kvalitet, kostnader och leverans. Detta tillsammans med de markförvärv vi gjort under året gav resultat: fastighetsvärdet mer än fördubblades till 499 miljoner kronor, en ökning med 148 procent jämfört med föregående år, och hyresintäkterna växte under 2025 med 33 procent. Utöver det har vi investerat i processer, kompetens och struktur som gör oss mer motståndskraftiga, mer skalbara och bättre rustade för vår långsiktiga tillväxtresa.

Ett av årets mest betydelsefulla steg var etableringen av vårt nya huvudkontor i Brunnsvik. Genom att samla koncernens funktioner skapar vi en modern och effektiv bas för framtida expansion. Parallellt har vi förstärkt organisationen med nyckelkompetenser inom projektutveckling, produktion, ekonomi, hållbarhet och förvaltning. Vår ambition är tydlig: att bygga en verksamhet som är skalbar, professionell och väl förberedd för de krav som följer med att bli ett publikt bolag.

Under året har vi fortsatt att växa i våra kärnregioner genom projektstarter och projekteringar i bland annat Borlänge, Rättvik, Enköping, Falun och Arboga, totalt har vi under 2025 byggstartat 147 lägenheter vilket motsvarar en ökning om 79% jämfört med 2024. Dessa orter representerar just de marknader där vår affärsmodell gör som mest nytta – platser som länge haft underskott på moderna, energieffektiva bostäder. Med en allt starkare byggrättsportfölj och en ökad produktionskapacitet står vi väl positionerade inför kommande år.

Hållbarhet har tagit nya kliv framåt. Vi gör ett arbete för att våra bostäder ska kunna erholda Miljöbyggnad Silver, och vårt gröna finansieringsramverk har utvärderats av Moodys med betyget SQS2 – Very Good. Detta är inte bara erkännanden av vårt arbete – det är strategiska tillgångar som stärker både vårt varumärke och vår förmåga att säkra kapital för framtida projekt.

Vi har även fördjupat våra partnerskap, bland annat genom Croisette som stärker vår uthyrningsprocess – något som tillsammans med att våra fastigheter successivt färdigställs skapar starka förutsättningar för en kraftig ökning av hyresintäkterna. Under 2026 förväntar vi oss en ökning av hyresintäkterna om 145 %. Parallellt har vi introducerat Brickanta AI, som förbättrar analys, styrning och beslutsunderlag.

Med en växande portfölj, en förstärkt organisation och en allt tydligare struktur för kapitalmarknaden står Sakofall starkare än någonsin. Vi har långt kvar – men riktningen är klar, och grunden är nu solid.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till mina medarbetare på Sakofall – ert hårda arbete och engagemang under året har varit avgörande för den fina utveckling vi har gjort. Lika stort tack till vår styrelse, investerare, finansärer och samarbetspartners för ert förtroende och arbete. Vi ser fram emot att fortsätta resan tillsammans.

Tom Sakofall

Verkställande direktör,
Sakofall Fastigheter i Sverige AB



”
Vi har bibehållit momentum i en fortsatt osäker marknad.

VERKSAMHET

Byggnation i egen regi

Sakofall är ett producerande fastighetsbolag som utvecklar hållbara och attraktiva bostäder på orter med tydlig bostadsbrist.

Denna brist är ofta ett resultat av demografiska förändringar eller regional tillväxt som inte mötts av tillräcklig nyproduktion. Det finns många tillväxtorter där ingen bygger idag, trots stor efterfrågan på nyproducerade hyres- och bostadsrätter. Genom byggnation i egen regi, repetitiva byggprocesser och optimerade planlösningar möjliggör Sakofalls modell en lönsam produktion även på dessa marknader.

Samma kostnadseffektiva affärsmodell skapar även en tydlig konkurrensfördel på större orter, där vi kan erbjuda nyproducerade bostäder till lägre hyresnivåer än många andra aktörer. Detta stärker efterfrågan och bidrar till att minska vakansrisk, samtidigt som vi upprätthåller god lönsamhet.

Med helhetsansvar från idé till färdigställande säkerställer vi kvalitet och kostnadseffektivitet i alla led. Vår ambition är att bidra till långsiktig samhällsutveckling genom att skapa bostäder som möter verkliga behov och där människor trivs.

Egen regi



Vi driver projekten själva med projektledning, inköp av material, upphandling och tillverkning av väggblock i egen fabrik. Genom att agera som totalentreprenör eliminerar vi mellanled vilket sänker kostnaderna.

Repetitiva byggprocesser



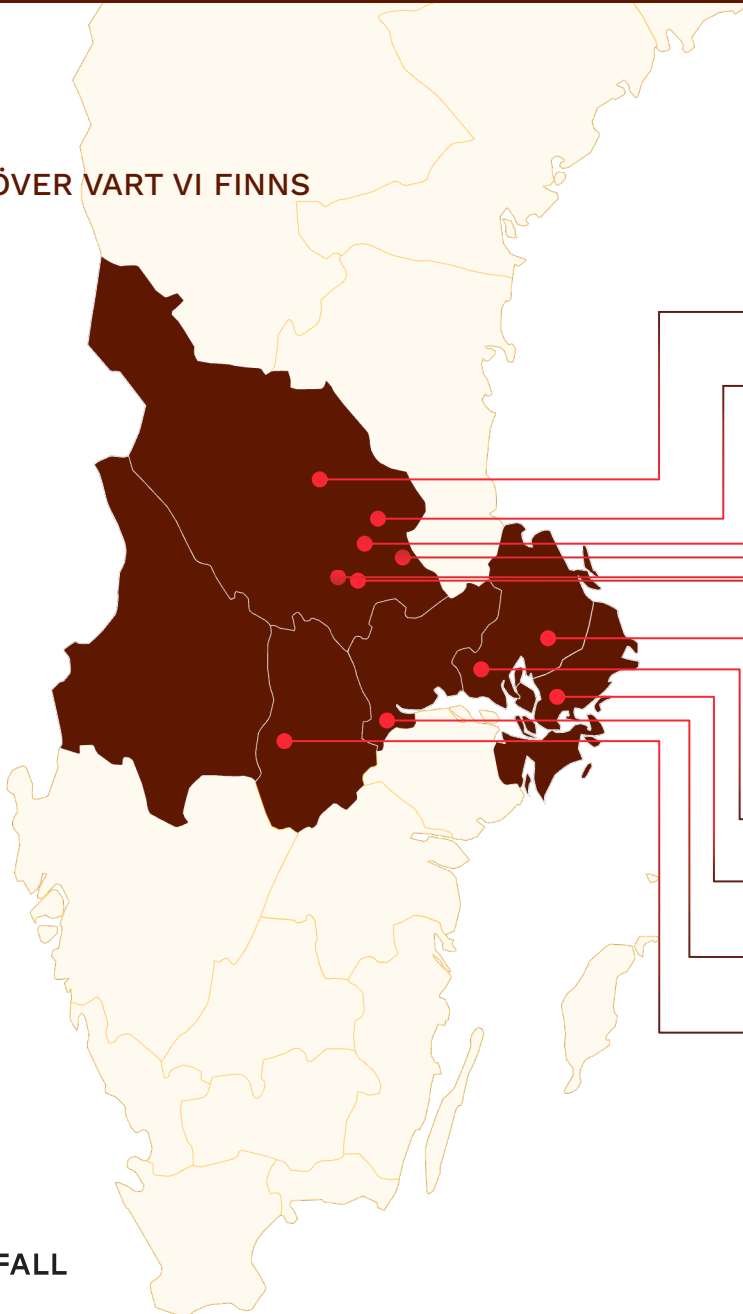
Genom att bygga repetitivt minskar vi risken för oförutsedda kostnader och reducerar kostnaderna för projektering.

Optimerade planlösningar



Våra planlösningar är utformade för att optimera byggkostnaderna utan att kompromissa med kvaliteten.

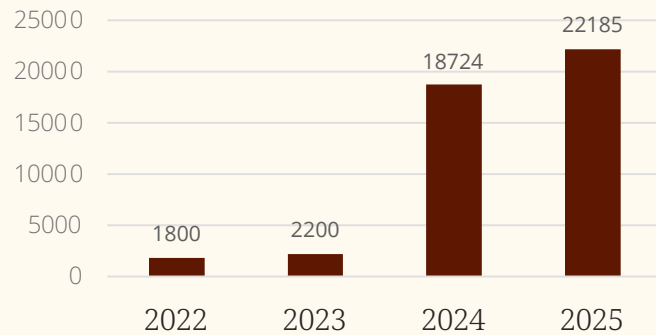
KARTA ÖVER VART VI FINNS



| | Förvaltad bestånd i kvm | Bostäder i pågående byggnation | Avtalade och förvärvade byggrätter |
|--------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--|
| Rättvik | - | 28 st | - |
| Falun | 741 kvm | 19 st | - |
| Borlänge | - | 28 st | - |
| Hedemora | - | 24 st | - |
| Ludvika | 20 269 kvm | 27 st | 60 st |
| Smedjebacken | 1 175 kvm | - | - |
| Uppsala | - | - | 64 st |
| Enköping | - | 24 st | 10 st |
| Upplands Väsby | - | - | 90 st |
| Arboga | - | 24 st | - |
| Karlskoga | - | - | 28 st |
| SUMMA TOTAL | 22 185 kvm | 174 st | 252 st |

FASTIGHETSBESTÅND

KVM i förvaltning

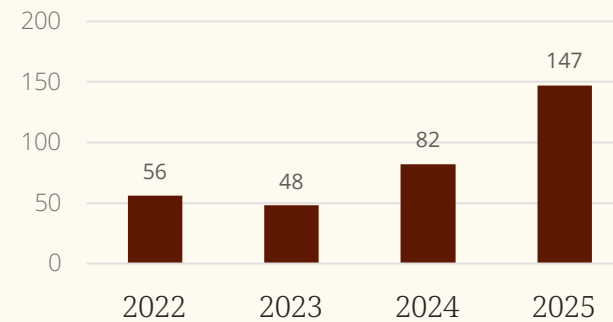


Växande fastighetsportfölj i takt med marknadens behov

Under året har Sakofall utökat sitt fastighetsbestånd från 18724 kvm till 22185 kvm i förvaltning. Denna tillväxt har drivits av nya färdigställda projekt på vår hemmamarknad i Ludvika. Vi ser en stark efterfrågan i Ludvika, där Hitachis expansionsplaner bidrar till ökad inflyttning och behov av bostäder.

Inför 2026 ser vi goda möjligheter att ytterligare utöka vårt bestånd, både genom fler projektstarter och genom att successivt bredda vår geografiska närvaro.

LGH Byggstarter



Strategiska byggstarter driver vår långsiktiga tillväxt

Under året har Sakofall produktionsstartat 147 lägenheter, vilket motsvarar en ökning med 79 procent jämfört med föregående år. Vi har också initierat fler hyresrättsprojekt som en följd av den tydliga och växande efterfrågan på hyresbostäder i små och medelstora städer.

Vår ambition är att under 2026 påbörja ytterligare bostadsprojekt i Mellansverige med ett samlat investeringsvärde om 560 MSEK.

VISION

”Att vara det ledande bostadsbolaget i Sverige som bygger kvalitativa och kostnadseffektiva hem där människor vill bo.”

AFFÄRSIDÉ

Från markförvärv till färdigställande

Genom att ha helhetsansvar från markförvärv till färdigställande säkerställer vi hög kvalitet och kostnadseffektivitet i alla led.

Sakofall utvecklar, producerar och förvaltar hållbara och vackra hem i både mindre samhällen och växande städer. Med full kontroll över hela värdekedjan, från markförvärv till långsiktig förvaltning, skapar vi bostäder i orter med tydlig bostadsbrist och stark underliggande tillväxt, vilket möjliggör kvalitet, kontroll och lönsamhet i varje led.

1

Projektutveckling

I vår projektutveckling lokaliserar vi mark och fastigheter som sedan förädlas genom detaljplaner, bygglov, hyresgästpassningar och nyetableringar av hyresgäster. Projektutvecklingen är motorn som förser vår koncern med nya projekt.

2

Produktion

Genom att agera totalentreprenör skapar vi ekonomieffektivitet och kontroll genom våra projekt vilket skapar värden för våra kunder och oss själva.

3

Förvaltning

I vår förvaltning bygger vi långsiktiga relationer, fastighetsvärden och kontinuerliga kassaflöden vilket gör oss mindre konjunkturkänsliga.

STRATEGI & AFFÄRSMODELL

Helhetsperspektiv på verksamheten

Sakofalls affärsidé är att utveckla och förvalta hållbara och vackra hem med full kontroll över värdekedjan, från markförvärv till långsiktig förvaltning, i både mindre samhällen och växande städer.

Våra strategiska huvudprinciper inkluderar:

- ✓ Fokus på orter med tillväxt & bostadsbrist
- ✓ Vertikal integration
- ✓ Standardiserade typhusmodeller
- ✓ Kapitaldisciplin



Vårt långsiktiga mål är att ha en **balanserad geografisk närvaro**, med en 80/20-fördelning mellan likvida marknader och mindre orter med uttalad bostadsbrist. Denna strategi minskar vår riskexponering och gör oss mindre känsliga för svängningar i enskilda marknader.



STYRELSE



Stefan Lennhammer
Styrelseordförande

Stefan är en affärsman med mångsidig erfarenhet inom fastigheter, finans och teknik. Stefan har lång erfarenhet av bolagsbyggande och företagsledare som VD på Catella och Stronghold Invest samt ordförande för börsnoterade Truecaller. Har tilldelats priset Årets Affärsängel i Sverige.



Ulf Kasshag
Styrelseledamot

Ulf är en ekonom och företagsledare med lång erfarenhet av att jobba med ekonomistyrning, redovisning och finansiering. Ulf har haft ledande positioner inom flera internationella företag, inkl PwC, Learning, Tree International, Borland International, EDS, StreamServe, Snow Software och Findity.



Per Einarsson
Styrelseledamot

Per är en entreprenör och företagsledare. Per var en av grundarna av StreamServe och Findity. Under Pers ledarskap har båda företagen gjort stora tillväxtresor.



Tom Sakofall
Styrelseledamot, VD och grundare

Tom är en entreprenör och grundare till Sakofall. Han har tidigare varit VD och medgrundare i Nuvida AB. Han har även erfarenhet som fastighetsmäklare på Husman-Hagberg.

Tom har utsetts till en av de 35 mest inflytelserika personerna under 35 år inom svensk fastighetsbransch av Fastighetsnytt.



Johnas Jansson
Styrelseledamot

Johnas är också VD på Elbolaget i Ludvika Montage AB. Elbolaget grundades 1962 av Johnas farfar och har sedan dess varit en pålitlig partner för globala företag som Hitachi och ABB samt lokala industrier.

LEDNINGSGRUPP



Tom Sakofall
VD & grundare



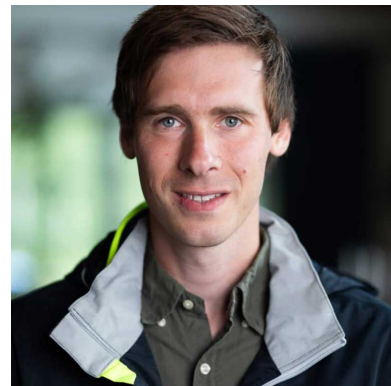
Jens Möllberg
Operativ chef



Erik Petersson
CFO



Jonas Sjöberg
Affärsområdeschef nyproduktion



Niklas Fredling
Affärsområdeschef förvaltning



Annah Smith Lundgren
Affärsområdeschef projektutveckling

VÅRA KONCEPTUS

Sakofall Koncepthus

Sakofall Koncepthus är en affärsmodell byggd för att skala. Där traditionellt byggande brottas med stigande kostnader och oförutsägbara processer erbjuder vi något annat: ett repeterbart koncept med kontrollerad ekonomi och bevisad leveransförmåga.

Under 2025 fortsätter vi att rulla ut konceptet i nya regioner. Standardiserade lösningar för design, materialval och produktion gör att varje nytt projekt drar nytta av erfarenheterna från det förra, vilket håller kostnaderna nere, förkortar ledtider och minskar riskmoment längs hela kedjan.

För investerare är det här en produkt med hög förutsägbarhet och stark portföljpotential. Vi vet vad det kostar att bygga, vi vet hur lång tid det tar – och vi vet att efterfrågan på prisvärda, hållbara hem i tillväxtregioner inte minskar. Koncepthuset svarar direkt mot den efterfrågan, lönsamt och skalbart, gång på gång.



Stora Hillänget

Fyrfamiljshus med 4 st lägenheter i två plan.

Lägenheterna är 3:or på 76 kvm och 4:or på 86 kvm.



Enköping

Flerbostadshus i fyra våningar med hiss.

Lägenheterna är 2:or på 55 kvm, 3:or på 76 kvm och 4:or på 86 kvm



Falken

Flerbostadshus i tre våningar med hiss.

Lägenheterna är 2:or på 35 kvm, 3:or på 65 kvm och 3:or på 76 kvm.



Rättvik

Flerbostadshus i fyra våningar med hiss.

Lägenheterna är 2:or på 55 kvm, 3:or på 76 kvm och 4:or på 86 kvm.

HÅLLBARHET

Helhetssyn på hållbarhet

Sakofall bedriver ett långsiktigt hållbarhetsarbete som omfattar ekologiska, sociala och ekonomiska perspektiv. Målet är att utveckla bostäder och miljöer som är hållbara över tid och bidrar till levande och växande samhällen.

Under 2025 stärktes detta ytterligare genom en utredning av våra bostäder för certifiering enligt Miljöbyggnad Silver, vilket bekräftar våra höga krav på energi, material och inomhusmiljö. Vi etablerade även ett grönt finansieringsramverk, utvärderat av Moody's till SQS2 - Very Good, vilket möjliggör hållbar och konkurrenskraftig finansiering.

Vi utformar våra bostadsområden med lösningar som cykelparkeringar, bra källsortering och odlingsytor, och arbetar aktivt med naturvärden genom ängsytor, naturmark och pollineringsvänliga växter. På så sätt stärks den biologiska mångfalden och de boende får praktiska möjligheter att leva mer hållbart.

Energieffektivitet är central i vår modell. Våra byggnader uppfyller energiklass B, och solceller erbjuds som tillval. Vi använder förnybara material som trästomme, träfasad och träfiberisolering, och genom prefabricerade byggdelar minskar vi både spill och klimatpåverkan.

Social hållbarhet är en integrerad del av vårt arbete. Vi prioriterar trygga arbetsplatser, höga säkerhetskrav och rättvisa arbetsvillkor i alla våra projekt – med målet att inga arbetsplatsolyckor ska ske.

Hållbarhet är inte en sidolinje utan kärnan i vår affär. Genom våra insatser bidrar vi till FN:s globala mål och bygger bostäder som skapar värde för både människor och miljö – idag och i framtiden.



Hållbarhet är inte en sidolinje utan kärnan i vår affär.

ORDLISTA

Branschrelaterade definitioner:

Bostäder i produktion Avser tiden från byggstart till färdigställande av en bostadsbyggnad. En bostad anses färdigställd efter genomförd slutbesiktning.

Byggrätt Den maximala grad av bebyggelse som är tillåten på ett markområde enligt detaljplan. Byggrätt kan motsvara en bostad, radhus eller fristående småhus.

Byggstart Tidpunkten då lagakraftvunnet bygglov har erhållits och totalentreprenadavtal undertecknats.

Fastighet Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetskostnader Inkluderar direkta fastighetskostnader såsom drift, underhåll, tomträtts-avgäld och fastighetsskatt samt indirekta kostnader för uthyrning och fastighetsadministration.

Färdigställda bostäder Bostäder där slutbesiktning har genomförts och hyresgäst har flyttat in.

Färdigställandegrad Bokförda kostnader i relation till de totala beräknade kostnaderna i ett pågående bostadsprojekt.

Hyresintäkter Debiterade hyror samt tillägg för exempelvis värme och fastighetsskatt.

FINANSIELLA RAPPORTER

| | |
|--|----|
| Förvaltningsberättelse | 20 |
| Koncernens rapport över resultatet | 26 |
| Koncernens rapport över totalresultatet | 27 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning | 28 |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital | 29 |
| Koncernens rapport över kassaflöden | 30 |
| Moderbolagets resultatrapport | 31 |
| Moderbolagets balansrapport | 32 |
| Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital | 33 |
| Moderbolagets kassaflödesanalys | 34 |
| Tilläggsuppgifter - Noter | 35 |
| Styrelsens och revisorns underskrifter | 56 |
| Revisionsberättelse | 57 |
| Nyckeltal | 60 |



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Sakofall Fastigheter i Sverige AB, 556990-6232, med säte i Ludvika kommun, Sverige, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i tusen kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser motsvarande värde föregående räkenskapsår.

Verksamhet

Sakofall är ett producerande fastighetsbolag som utvecklar hållbara och attraktiva bostäder. Genom byggnation i egen regi, repetitiva byggprocesser och optimerade planlösningar möjliggör Sakofalls modell en lönsam produktion. Med helhetsansvar från idé till färdigställande säkerställer vi kvalitet och kostnadseffektivitet i alla led. Vår ambition är att bidra till långsiktig samhällsutveckling genom att skapa bostäder som möter verkliga behov – och där människor trivs.

Moderbolaget och organisation

Moderbolaget i koncernen är Sakofall Fastigheter i Sverige AB. Koncernen består vid verksamhetsårets utgång av sexton hel- eller delägda dotterbolag och en intressebolagskoncern. Verksamheten bedrivs från Ludvika.

Ägande

Antal aktier i Sakofall Fastighet AB var vid 2025 års utgång 93 922 stycken varav 80 644 stycken avser stamaktier och 13 278 stycken avser preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till tio röster per aktie och varje preferensaktie berättigar till en röst per aktie. Under året genomfördes emissioner som tillförde bolaget 95 523 tkr och 27 561 nya aktier.

Förändring i ägarbildens över tid

I samband med nyemissionerna 2025 har anställda i koncernen fått möjligheten att köpa aktier, vilket har gjorts till gällande marknadsvärdering.

| Aktiedata | 2025 | 2024 | 2023 |
|--|--------|--------|--------|
| Årets Resultat efter skatt per aktie | 272 | 912 | 166 |
| Eget kapital per aktie, kr | 2 480 | 1 686 | 598 |
| Antal Utestående aktier vid periodens utgång | 93 922 | 66 361 | 50 000 |
| Genomsnittligt antal aktier under perioden | 78 584 | 58 181 | 50 000 |

Bolagets största aktieägare per 2025-12-31

| Namn | Totalt antal aktier | Total ägarandel, % | Andel Röster, % |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------|
| Tom Sakofall Holding AB | 41 692 | 44,4% | 50,9% |
| REEDA Capital Management AB | 12 906 | 13,7% | 11,9% |
| Östansbotjärnen i Ludvika Holding AB | 8 969 | 9,5% | 8,9% |
| Hans Otterling | 7 106 | 7,6 % | 8,7% |
| Mashpie AB | 3 414 | 3,6% | 3,7% |
| Sakofall Invest AB | 2 963 | 3,2% | 3,6% |
| Övriga | 16 872 | 18,0% | 12,4% |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Koncernens totalresultat

Intäkter

Totala intäkter för helåret uppgick till 31,8 mkr (78,4). Hyresintäkterna för helåret uppgick till 13,6 mkr (10,2). Ökningen beror primärt på fler förvaltade fastigheter, vilka ökade till 22 185 kvm (18 724). Intäkter från projekt uppgick för året till 10,8 mkr (66,6) och kommer från byggande av bostadsrättsföreningar. Minskningen beror på att inför 2025 har bolaget valt att förändra sin affärsmodell genom att övergå till att utveckla och uppföra fastigheter i egen regi. Fokus framåt ligger på att långsiktigt äga och förvalta hyresrätter, vilket bedöms ge stabila intäktströmmar och en hållbar värdetillväxt över tid.

Rörelsekostnader

De totala rörelsekostnaderna uppgick under året till 51,3 mkr (77,1).

Projektverksamhetens direkta kostnader för helåret uppgick till 11,2 mkr (54,2). Minskningen kommer från minskad andel bostadsrättsprojekt och en ökad andel byggprojekt av förvaltningslägenheter.

Fastighetskostnaderna uppgick till 12,2 mkr (7,5). Ökningen i kostnader jämfört med föregående år beror primärt på fler förvaltade lägenheter.

Personalkostnaderna för koncernen uppgick till 10,8 mkr (5,5). Utöver detta har 4,5 mkr (3,3) aktiverats i egen räkning för projekt som behållits i förvaltning.

Övriga leasingavgifter har hanterats i enlighet med IFRS 16 Leasing. Koncernen har inga korttidsleasingavtal eller variabla leasingavgifter.

Totala avskrivningar uppgick till 1,8 mkr (0,8).

| tkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Koncernen | | | | | |
| Totala Intäkter | 31 826 | 78 454 | 84 512 | 34 526* | 4 052* |
| Resultat före skatt | 38 165 | 76 831 | 7 882 | 8 970* | 7 199* |
| Balansomslutning | 546 855 | 229 450 | 113 529 | 111 372 | 41 764* |
| Eget Kapital | 232 935 | 111 861 | 25 760 | 22 450 | 24 299* |
| Moderbolaget | | | | | |
| Totala Intäkter | 495 | 37 | 301 | 68 | 89 |
| Resultat före skatt | -21 121 | -11 825 | 10 498 | 16 690 | 7 360 |
| Balansomslutning | 154 489 | 64 293 | 49 688 | 41 916 | 13 668 |
| Eget Kapital | 119 019 | 44 616 | 30 381 | 24 883 | 8 193 |

* Värdena är beräknade enligt K3 och därmed inte jämförbara med övriga belopp som redovisas enligt IFRS

Bruttoresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick för helåret 2025 till -19,4 mkr (1,5). Minskningen är hänförlig till att 2025 är ett år präglad av fortsatt tillväxt, organisatorisk förstärkning och tydliga steg mot att bygga en skalbar, hållbar och långsiktigt konkurrenskraftig koncernstruktur. De omfattande satsningarna under året har medfört ökade kostnader, främst hänförliga till uppbyggnad av organisationen, projektutveckling samt etableringsrelaterade investeringar. Dessa investeringar är i linje med förväntan och förväntas bidra till framtida intäktsgenerering.

Resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick för året till 0,2 mkr (0,1). Resultatet består av Sakofall Fastigheter i Sverige AB:s andel av resultatet i koncernen Sakofall Energi AB.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Finans- och Räntenetto

Finansnettot uppgick för året till -5,4 mkr (-2,9). Ränteintäkterna uppgick till 0,01 mkr (1,2) och räntekostnaderna uppgick till 5,4 mkr (4,1). Räntetäckningsgraden för året uppgick till -3,6 ggr (0,7). Den negativa räntetäckningsgraden under året är en följd av det svagare rörelseresultatet. De omfattande satsningar som genomförts under året, avseende uppbyggnad av organisationen, projektutveckling samt etableringsrelaterade investeringar, har medfört ökade kostnader som belastat resultatet under perioden. Då dessa investeringar ännu inte fullt ut genererar motsvarande intäkter har resultatet före räntor inte varit tillräckligt för att täcka bolagets räntekostnader.

Bolaget bedömer att räntetäckningsgraden är tillfälligt påverkad av den pågående expansionsfasen. I takt med att genomförda investeringar färdigställs, projekt tas i drift och hyresintäkterna ökar, förväntas räntetäckningsgraden successivt stärkas.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar uppgick för helåret 2025 till -24,8 mkr (-1,4). Försämringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till de ökade kostnader som uppstått i samband med bolagets expansionsfas, inklusive uppbyggnad av organisationen, projektutveckling samt etableringsrelaterade investeringar. Dessa satsningar har belastat årets resultat men bedöms skapa förutsättningar för framtida intäkt- och resultatillväxt.

Värdeförändringar

I samband med årsbokslutet har en extern värdering genomförts av hela fastighetsbeståndet. Årets realiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick för helåret till 62,3 mkr (78,2).

Värdeökningen hänförs främst till fastigheter under pågående nyproduktion, men även till värdeuppgångar i det befintliga beståndet där verksamhet bedrivs. I de externa värderingarna tillämpas direktavkastningskrav för såväl färdigställda fastigheter som fastigheter under pågående nyproduktion inom intervallet 6–10 procent.

Skatt

Årets aktuella skatt uppgick till -0,01 mkr (-0,3). Uppskjuten skatt uppgick till -12,6 mkr (-16), primärt påverkat av realiserade värdeförändringar på fastigheter. Den aktuella skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige, 20,6 procent.

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 28,3 mkr (16,2). Uppskjuten skatteskuld avser primärt temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter.

Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras genom en kombination av eget kapital och räntebärande skulder. Under året har finansieringsbasen stärkts genom genomförda nyemissioner samt upptagande av extern lånefinansiering.

Bolaget arbetar aktivt med att säkerställa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur genom diversifierade finansieringskällor och en balanserad förfalloprofil. Dialoger förs löpande med kreditgivare och andra finansiella aktörer för att säkerställa tillgång till konkurrenskraftig finansiering.

Vidare utvärderar bolaget kontinuerligt möjligheter till grön finansiering i linje med sitt hållbarhetsarbete.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Väsentliga händelser under 2025

2025 präglades av fortsatt tillväxt, organisatorisk förstärkning och strategiska initiativ för att bygga en skalbar och långsiktig konkurrenskraftig koncern. Genom nya etableringar, projektstarter och partnerskap har bolaget stärkt sin position inför nästa fas som publikt bolag.

Under året beslutades om etablering av nytt huvudkontor i Brunnsvik, Ludvika, med inflyttning sommaren 2025. Satsningen skapar förutsättningar för en samlad och effektiv organisation.

Organisationen har stärkts genom strategiska rekryteringar inom bland annat projektledning, produktion och finans. Samtidigt har interna processer och system vidareutvecklats för att möta kraven på ett publikt bolag. Medarbetare har även erbjudits möjlighet till aktieäggande, vilket bidrar till ökat engagemang.

Bolaget har fortsatt sin expansion genom projektstarter och projektering i flera tillväxtkommuner, däribland Borlänge, Rättvik, Enköping, Falun och Arboga. Projekten omfattar huvudsakligen hyresrätter och flerbostadshus i egen regi.

Hållbarhetsarbetet har intensifierats med fokus på energieffektiva byggnader, hållbara materialval och utveckling av grönt finansieringsramverk i linje med marknadspraxis.

Arbetet med att anpassa verksamheten till en publik miljö har fortsatt, med förstärkt bolagsstyrning, rapportering och intern kontroll. Under året genomfördes nyemissioner om totalt 95 mkr, med fortsatt starkt stöd från befintliga ägare samt nya investerare. Vidare har ett samarbete inletts med Croisette Real Estate Partner för att stärka uthyrningsprocessen och öka beläggningsgraden.

Digitaliseringsarbetet har utvecklats genom implementering av AI-baserade analysverktyg, vilket stärker bolagets datadrivna beslutsfattande och skalbarhet.

Slutligen har bolaget utökat sin byggrättsportfölj i attraktiva tillväxtregioner, vilket utgör en viktig grund för framtida expansion.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget ser goda möjligheter till fortsatt expansion på bostadsmarknaden, särskilt i utvalda tillväxtregioner och Storstockholm där efterfrågan på moderna och hållbara bostäder bedöms vara fortsatt stark.

Med en växande byggrättsportfölj och en skalbar affärsmodell är bolaget väl positionerat för att fortsätta öka produktionstakten och stärka sin marknadsposition.

Fokus framåt ligger på att accelerera projektgenomförandet, realisera värden i befintlig portfölj samt aktivt identifiera och genomföra nya förvärv. Parallellt fortsätter investeringar i organisation, digitalisering och standardiserade byggkoncept för att möjliggöra ökad effektivitet och lönsam tillväxt. Bolaget avser även att bredda sina finansieringskällor och skapa förutsättningar för ytterligare kapitalanskaffning i syfte att stödja en fortsatt hög expansionstakt.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Väsentliga händelser efter årets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har Sakofall genomfört en framgångsrik kapitalanskaffning genom en ny emissionsrunda om 19 mkr. Emissionen har mötts av ett starkt intresse från både befintliga och nya investerare och tillför bolaget ytterligare finansiella resurser för att stödja den fortsatta expansionen och utvecklingen av verksamheten.

Därutöver har bolaget säkerställt kompletterande finansiering genom bank, vilket ytterligare stärker bolagets finansiella ställning och skapar goda förutsättningar för genomförandet av planerade investeringar och projekt.

Efter balansdagen har en omstrukturering genomförts inom koncernen. Ett nytt bolag, Sakofall Midco AB, har införts mellan moderbolaget och dess dotterbolag, vilket innebär att koncernstrukturen har förändrats. Omstruktureringen bedöms inte påverka koncernens operativa verksamhet och genomförs i syfte att skapa en mer ändamålsenlig och långsiktigt hållbar bolagsstruktur.

Vidare har bolaget genomfört två strategiska markförvärv i Upplands Väsby. Förvärven utgör ett viktigt steg i bolagets tillväxtstrategi och möjliggör fortsatt projektutveckling samt långsiktigt värdeskapande inom fastighetsportföljen.

Bolaget fortsätter därmed att stärka sin position på marknaden och bedömer att de genomförda åtgärderna sammantaget kommer att bidra positivt till den långsiktiga utvecklingen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består huvudsakligen av att äga och förvalta aktier i dotterbolag samt att tillhandahålla koncerngemensamma funktioner till dessa. Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -21,1 mkr (-11,8) med en soliditet per 2025-12-31 om 77 % (69 %).

Risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika finansiella risker, såsom marknads-, kredit-, likviditets- och refinansieringsrisker. Riskhanteringen är centraliserad till moderbolaget, som i nära samarbete med de operativa enheterna identifierar, utvärderar och hanterar dessa risker. För ytterligare information hänvisas till avsnittet Risker och riskhantering i not K3, vilket är en del av denna förvaltningsberättelse.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står moderbolagets fria egna kapital.

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

kr

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | 139 623 484 |
| Årets resultat | -21 120 764 |
| Summa | 118 502 720 |
| | |
| Utdelas till preferensaktieägare | 1 437 698 |
| Balanseras i ny räkning | 117 065 022 |
| Summa | 118 502 720 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET

| (tkr) | Not | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------------|-------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 30 919 | 78 354 |
| Övriga intäkter | | 907 | 100 |
| Summa rörelseintäkter | K4 | 31 826* | 78 454 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Råvaror, förnödenheter och underentreprenader | | -11 199 | -54 234 |
| Fastighetskostnader | | -12 204 | -7 505 |
| Övriga externa kostnader | | -11 680 | -8 478 |
| Personalkostnader | | -10 753 | -5 559 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 808 | -835 |
| Övriga rörelsekostnader | | -3 687 | -471 |
| Summa rörelsekostnader | K5, K6, K7 | -51 331 | -77 083 |
| Resultat från andel i intresseföretaget | | 151 | 87 |
| Rörelseresultat | | -19 354 | 1 458 |
| Finansiella poster | | | |
| Finansiella intäkter | K8 | 24 | 1 239 |
| Finansiella kostnader | K9 | -5 449 | -4 104 |
| Finansnetto | | -5 425 | -2 865 |
| Resultat före värdeförändringar och skatt | | -24 779 | -1 408 |
| Värdeförändringar | | | |
| Fastigheter | K11 | 62 944 | 78 239 |
| Summa värdeförändringar | | 62 944 | 78 239 |
| Resultat före skatt | | 38 165 | 76 831 |
| Skatt på årets resultat | K10 | -12 615 | -16 288 |
| Årets resultat | | 25 550 | 60 543 |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | | 25 581 | 60 574 |
| Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | | -31 | -31 |

* Intäktsminskningen är hänförlig till förändrad affärsmodell, där föregående års intäkter avsåg försäljning av bostadsrätter medan årets intäkter primärt utgörs av hyresintäkter.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

| (tkr) | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Årets resultat | 25 581 | 60 543 |
| Övrigt totalresultat | | |
| <i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i> | | |
| Omräkningsdifferenser | 0 | 37 |
| Summa övrigt totalresultat | 0 | 37 |
| Årets totalresultat | 25 581 | 60 580 |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | 25 612 | 60 611 |
| Hänförligt till innehav utan bestämmande inlytande | -31 | -31 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| (tkr) | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | 185 | 84 |
| Förvaltningsfastigheter | K11 | 499 568 | 200 680 |
| Materiella anläggningstillgångar | K13 | 3 173 | 1 101 |
| Nyttjanderättstillgångar | K12 | 5 977 | 3 634 |
| Finansiella anläggningstillgångar | K14 | 5 596 | 5 645 |
| Summa anläggningstillgångar | | 514 499 | 211 144 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Varulager | K16 | - | - |
| Bostäder i produktion | | - | - |
| Färdiga bostäder | | - | 4 335 |
| Summa varulager | | - | 4 335 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hysesfordringar | | 624 | 705 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 1 007 | 608 |
| Fordringar hos intresseföretag | | - | - |
| Skattefordringar | | 1 064 | - |
| Övriga fordringar | K17 | 4 048 | 2 975 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | K18 | 294 | 966 |
| Likvida medel | K19 | 25 319 | 8 718 |
| Summa omsättningstillgångar | K15 | 32 356 | 18 306 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 546 855 | 229 450 |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 516 | 66 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 121 118 | 26 044 |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat | | 110 924 | 85 342 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | 232 558 | 111 453 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 377 | 408 |
| Summa eget kapital | | 232 935 | 111 861 |

| | | | |
|--|---------|----------------|----------------|
| Långfristiga skulder | | | |
| Uppskjutna skatteskulder | K21 | 28 309 | 16 211 |
| Skulder till kreditinstitut | K20,K25 | 207 062 | 63 232 |
| Övriga skulder | K25 | 19 000 | 10 000 |
| Leasingskulder | K25 | 3 534 | 2 835 |
| Summa långfristiga skulder | K15 | 257 905 | 92 277 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Checkräkningskredit | K14 | - | - |
| Skulder till kreditinstitut | K20,K25 | 1 619 | 1 634 |
| Leasingskulder | K25 | 2 503 | 854 |
| Skulder till intresseföretag | | - | 317 |
| Leverantörsskulder | | 26 732 | 8 267 |
| Aktuella skatteskulder | | 15 | 24 |
| Förskott från kunder | | - | - |
| Övriga kortfristiga skulder | K22 | 18 899 | 9 191 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | K23 | 6 248 | 5 025 |
| Summa kortfristiga skulder | K15 | 56 016 | 25 312 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 546 855 | 229 450 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Antal Aktier | 93 922 | 66 361 |
| EK per aktie per balansdagen | 2,5 | 1,7 |
| Räntebärande skulder | 231 215 | 77 701 |
| Skuldsättningsgrad | 0,99 | 0,69 |
| Belåningsgrad, Fastigheter | 0,46 | 0,39 |
| Soliditet | 43% | 49% |
| Eget Kapital | 232 935 | 111 861 |
| Uppskjuten skatteskuld | 28 309 | 16 211 |
| Andel i intressebolag | -1 496 | -1 545 |
| Långsiktigt Substansvärde | 259 748 | 126 527 |
| Långsiktigt Substansvärde per aktie | 2,77 | 1,91 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| (tkr) | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital inkl. årets resultat | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|---|--------------|----------------------------|---|---|-------------------------------------|---------------------|
| Ingående eget kapital 2024-01-01 | 50 | 0 | 25 271 | 25 321 | 439 | 25 760 |
| Årets totalresultat | | | | | | |
| Årets resultat | - | - | 60 574 | 60 574 | -31 | 60 543 |
| Årets övriga totalresultat | - | - | 37 | 37 | - | 37 |
| Summa | 0 | 0 | 60 611 | 60 611 | -31 | 60 580 |
| Transaktioner med koncernens ägare | | | | | | |
| Nyemission | 16 | 26 044 | - | 26 061 | - | 26 061 |
| Utdelning | - | - | -540 | -540 | - | -540 |
| Summa | 16 | 26 044 | -540 | 25 521 | 0 | 25 521 |
| Utgående eget kapital 2024-12-31 | 66 | 26 044 | 85 342 | 111 453 | 408 | 111 861 |
| Ingående eget kapital 2025-01-01 | 66 | 26 044 | 85 342 | 111 453 | 408 | 111 861 |
| Årets totalresultat | | | | | | |
| Årets resultat | - | - | 25 581 | 25 581 | -31 | 25 550 |
| Årets övriga totalresultat | - | - | - | - | - | - |
| Summa | 0 | 0 | 25 581 | 25 581 | -31 | 25 550 |
| Transaktioner med koncernens ägare | | | | | | |
| Fondemission | 409 | - | - | 409 | - | 409 |
| Nyemission | 41 | 95 074 | - | 95 114 | - | 95 114 |
| Utdelning | - | - | - | - | - | - |
| Summa | 450 | 95 074 | - | 95 523 | - | 95 523 |
| Utgående eget kapital 2025-12-31 | 516 | 121 118 | 110 923 | 232 557 | 377 | 232 935 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| (tkr) | Not | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|---|-----|-------------------------|-------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -19 354 | 1 458 |
| Ej kassaflödespåverkande poster | K24 | 1 657 | 749 |
| Erhållen ränta | | 24 | 1 239 |
| Erlagd ränta | | -5 449 | -4 104 |
| Betald inkomstskatt | | -1 128 | -1 133 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -24 250 | -1 792 |
| Rörelsekapital | | | |
| Förändring av varulager | | 4 335 | 25 742 |
| Förändring av hyresfordringar | | 81 | 66 |
| Förändring av övriga rörelsefordringar | | -800 | 38 689 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 18 458 | -3 508 |
| Förändring av övriga rörelseskulder | | 563 | -46 767 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -1 613 | 12 430 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investering i immateriella anläggningstillgångar | | -101 | -84 |
| Investeringar i fastigheter | | -241 712 | -53 519 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -2 712 | -879 |
| Sålda materiella anläggningstillgångar | | 5 246 | 241 |
| Investeringar i intresseföretag | | | -15 660 |
| Försäljningar av intresseföretag | | 200 | 547 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | | -4 100 |
| Amortering av finansiella anläggningstillgångar | | | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -239 079 | -73 453 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| | K25 | | |
| Nyemission | | 95 523 | 26 061 |
| Utdelning | | | -540 |
| Amortering av leasingsskuld | | -1 045 | 0 |
| Upptagna lån från kreditinstitut | | 182 762 | 47 417 |
| Amortering av lån från kreditinstitut | | -19 946 | -13 618 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 257 294 | 59 320 |
| Årets kassaflöde | | 16 602 | -1 703 |
| Likvida medel vid årets början | | 8 718 | 10 421 |
| Likvida medel vid årets slut | K19 | 25 319 | 8 718 |

MODERBOLAGETS RESULTATRAPPORT

| (tkr) | Not | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|--|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 251 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | | 244 | 37 |
| Summa rörelseintäkter | | 495 | 37 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -21 725 | -12 567 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -89 | -133 |
| Summa rörelsekostnader | | -21 814 | -12 700 |
| Rörelseresultat | | -21 319 | -12 663 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 1 401 | -115 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | 199 | -540 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | M2 | 7 | 1 234 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | M3 | -2 579 | -1 811 |
| Summa finansiella poster | | -972 | -1 232 |
| Bokslutsdispositioner | | 0 | 0 |
| Koncernbidrag | | 1 170 | 2 070 |
| Resultat före skatt | | -21 121 | -11 825 |
| Skatt på årets resultat | M4 | 0 | 0 |
| Årets resultat tillika totalresultat | | -21 121 | -11 825 |

MODERBOLAGETS BALANSRAPPORT

| (tkr) | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----|----------------|---------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | |
| Balanserade utvecklingsutgifter | M6 | 185 | 84 |
| Summa immateriella anläggningstillgångar | | 185 | 84 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | M7 | 0 | 125 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 0 | 125 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | M8 | 63 285 | 7 658 |
| Andelar i intresseföretag | | 11 | 12 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 63 296 | 7 670 |
| Summa anläggningstillgångar | | 63 481 | 7 879 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 346 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 77 938 | 53 688 |
| Fordringar hos intresseföretag | | 0 | 0 |
| Övriga fordringar | | 1 444 | 864 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 228 | 60 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 79 610 | 54 958 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 11 398 | 1 457 |
| Summa kassa och bank | | 11 398 | 1 457 |
| Summa omsättningstillgångar | | 91 008 | 56 415 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 154 489 | 64 293 |

| (tkr) | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|---------|----------------|---------------|
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 516 | 66 |
| Summa bundet eget kapital | | 516 | 66 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Överkursfond | | 121 118 | 26 044 |
| Balanserat resultat | | 18 505 | 30 331 |
| Årets resultat | | -21 120 | -11 825 |
| Summa fritt eget kapital | | 118 503 | 44 550 |
| Summa eget kapital | | 119 019 | 44 616 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | M9, M10 | | |
| Övriga skulder | | 19 000 | 10 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 19 000 | 10 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 2 060 | 701 |
| Skulder till koncernföretag | | 2 804 | 2 263 |
| Skulder till intresseföretag | | 0 | 317 |
| Övriga skulder | | 10 000 | 4 857 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 606 | 1 538 |
| Summa kortfristiga skulder | | 16 470 | 9 677 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 154 489 | 64 293 |

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| (tkr) | Fritt eget kapital | | | | Totalt eget kapital |
|---|--------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|
| | Aktiekapital | Överkursfond | Balanserat resultat | Årets resultat | |
| Ingående eget kapital 2024-01-01 | 50 | | 19 833 | 10 498 | 30 381 |
| Balanseras i ny räkning | | | 10 498 | -10 498 | 0 |
| Nyemission | 16 | 26 044 | 0 | | 26 060 |
| Årets resultat | | | | -11 825 | -11 825 |
| Utgående eget kapital 2024-12-31 | 66 | 26 044 | 30 331 | -11 825 | 44 616 |
| Ingående eget kapital 2025-01-01 | 66 | 26 044 | 30 331 | -11 825 | 44 616 |
| Balanseras i ny räkning | | | -11 825 | 11 825 | 0 |
| Fondemission | 409 | | | | 409 |
| Nyemission | 41 | 95 074 | | | 95 115 |
| Årets resultat | | | | -21 121 | -21 121 |
| Utgående eget kapital 2025-12-31 | 516 | 121 118 | 18 505 | -21 121 | 119 019 |

Vid årets utgång bestod aktiekapitalet av 80 644 st (66 631) stamaktier och 13 278 st (0) preferensaktier med ett kvotvärde om 5,49 kr (1).

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

| (tkr) | Not | 2025-01-01 – 2025-12-31 | 2024-01-01 – 2024-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -21 319 | -12 663 |
| Ej kassaflödespåverkande avskrivningar | | -155 | 133 |
| Erhållen ränta | | 7 | 1 234 |
| Erhållen utdelning | | - | - |
| Erlagd ränta | | -2 579 | -1 811 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -24 046 | -13 107 |
| Rörelsekapital | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | | -25 549 | -11 821 |
| Förändring av rörelseskulder | | 793 | 2 870 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -48 802 | -22 058 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investering i immateriella anläggningstillgångar | | -102 | -84 |
| Försäljning materiella anläggningstillgångar | | 279 | - |
| Investering i dotterföretag | | -55 678 | -6 940 |
| Investering i intresseföretag | | - | - |
| Försäljning intresseföretag | | 200 | 7 |
| Erhållen utdelning | | 1 300 | - |
| Försäljning av dotterföretag | | 151 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -53 851 | -7 016 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 19 000 | 14 000 |
| Amortering av lån | | -4 000 | -16 500 |
| Nyemission | | 95 524 | 26 061 |
| Lämnat koncernbidrag | | 2 070 | - |
| Utdelning | | - | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 112 594 | 23 561 |
| Årets kassaflöde | | 9 941 | -5 514 |
| Likvida medel vid årets början | | 1 457 | 6 971 |
| Likvida medel vid årets slut | | 11 398 | 1 457 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K1

K1. Koncernens väsentliga redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Denna koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Sakofall Fastigheter i Sverige AB (Publ) med organisationsnummer 556990-6232 och dess dotterföretag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Ludvika, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Brunnsvik Grangärdevägen 79F, 77192 Ludvika

Grund för upprättandet av koncernredovisningen

Sakofalls koncernredovisning har upprättats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar omvärdering av förvaltningsfastigheter och eventuella finansiella instrument vilka löpande värderas till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden enligt anskaffningsvärdemetoden. De finansiella rapporterna omfattar de företag som koncernen utgörs av. De finansiella rapporterna har upprättats enligt moderbolagets rapportperioder och med konsekvent tillämpning av redovisningsprinciper.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver en del uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i separat avsnitt nedan "Uppskattningar och bedömningar".

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen

Inga förändringar av redovisningsprinciper under 2025 har väsentligt påverkat Sakofalls resultat eller ställning. Koncernen har även bedömt att det inte finns några ändringar 2026 som har någon väsentlig effekt på koncernens finansiella resultat och ställning.

Valuta och rapporteringsvaluta

Koncernen använder svenska kronor (SEK) som rapporteringsvaluta. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor (SEK), vilket även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusentals krona.

Principer för koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens eget kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår endast den del av dotterföretagens eget kapital som tillkommit efter förvärvet.

Dotterföretag

Dotterbolag är alla bolag över vilka koncernen har det bestämmande inflytandet. Koncernen kontrollerar ett företag när det exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i de finansiella rapporterna från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur de finansiella rapporterna från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K1 forts.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas realiseras under koncernens normala verksamhetscykel som är 12 månader efter rapportperioden. Kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas regleras under koncernens normala verksamhetscykel som är 12 månader efter rapportperioden.

Rörelsens intäkter

Intäkter värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden. Koncernen redovisar intäkten när kontroll över en vara eller tjänst överförs till kunden. Kontroll uppkommer vid en tidpunkt eller över tid beroende på avtalade villkor.

Intäkter som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i den period hyran avser. Förutbetalda hyresintäkter redovisas som förutbetalda intäkter. I hyresintäkterna ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index samt tilläggsdebitering.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av fastighet via bolag nettoredovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i den senast stängda rapporten.

Statliga stöd

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde då det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Statliga bidrag som gäller kostnader periodiseras och redovisas i resultaträkningen över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att täcka. De statliga bidragen redovisas på raden övriga rörelseintäkter. Från ovan finns ett undantag, vilket är investeringsstöd gällande nyproduktion. Det redovisas istället som en reduktion av anskaffningsvärdet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och i förekommande fall utdelningsintäkter, samt vinst vid omvärdering eller avyttring av finansiella instrument. Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån, inklusive periodiserade transaktionskostnader, förlust vid värdeförändring eller avyttring av finansiella instrument. Eventuella valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden medan utdelningar redovisas när rätten att erhålla utdelning har fastställts.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K1 forts.

Inkomstskatter

Inkomstskatt består av aktuell skatt beräknad på det skattepliktiga resultatet, uppskjuten skatt och andra skatter samt justering av aktuell skatt avseende tidigare år för koncernbolag. Alla bolag inom koncernen beräknar inkomstskatter i enlighet med gällande skatteregler och förordningar. Inkomstskatt redovisas i periodens resultat om den inte kan hänföras till någon transaktion som redovisats direkt mot eget kapital eller i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder samt för underskottsavdrag (i den mån de bedöms kunna nyttjas). Koncernen använder balansräkningsmetoden för att beräkna uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar. Balansräkningsmetoden innebär att beräkningen görs utifrån skattesatser per balansdagen applicerat på skillnader mellan en tillgångs eller en skulds bokföringsmässiga respektive skattemässiga värde samt underskottsavdrag. Dessa skattemässiga underskottsavdrag kan utnyttjas för att minska framtida beskattningsbara resultat. Uppskjutna skattefordringar redovisas till den grad det är sannolikt att framtida skattemässiga intäkter kommer att vara tillgängliga för att möjliggöra utnyttjandet av en sådan förmån. Enligt IFRIC23 beaktas osäkerhetsfaktorer vad gäller inkomstskatter om och när redovisning och värdering sker av inkomstskatter i de finansiella rapporterna.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar prövas årligen för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Vid indikation på att nedskrivningsbehov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt gällande principer.

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdeminskning vid händelser eller förändringar i förhållanden som indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp med vilket tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av en tillgångs verkliga värde minskat med försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Framtida avskrivningar anpassas till det nedskrivna värdet.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har inträffat en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill reverseras aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts. Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K1 forts.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av Sakofalls ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Värdering

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not K11 Förvaltningsfastigheter. I noten finns även bland annat angivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Värderingsmodellen bygger på värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard.

Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl realiserad som realiserad värdeförändring. Realiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas realiserad värdeförändring utifrån värdering vid ingången av året med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur realiserade värdeförändringar beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, det vill säga som är värdehöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvärv och försäljning

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K1 forts.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan främst likvida medel, hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar samt på skuldsidan övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran redovisas när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Hyresfordringar redovisas när faktura har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredovisas endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt en avsikt att reglera posterna netto. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det vill säga den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Eventuella transaktionskostnader inkluderas i tillgångars verkliga värden förutom de vars värdeförändringar redovisas över periodens resultat. Transaktionskostnader som uppstår i samband med upptagande av finansiella skulder amorteras över lånets löptid som en finansiell kostnad.

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras enligt följande:

Finansiella tillgångar

- Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde.
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen.

Finansiella skulder

- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.
- Finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen.

Inom ovanstående kategorier finns olika typer av finansiella instrument. Finansiella instrument klassificeras vid första redovisningstillfället och klassificeringen bestämmer principer för värderingen av instrumenten. De verkliga värdena för noterade finansiella investeringar och derivat baseras på noterade marknadspriser eller räntor. Om officiella räntor eller marknadspriser inte är tillgängliga beräknas verkligt värde genom att nuvärdesberäkna förväntade framtida kassaflöden med då gällande räntesatser.

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar klassificeras som redovisade till upplupet anskaffningsvärde om de kontraktuella villkoren resulterar i betalningar som endast avser kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet samt att syftet med innehavet av den finansiella tillgången är att inneha tillgången till förfall. I efterföljande redovisning värderas tillgången till upplupet anskaffningsvärde baserat på effektivräntemetoden med avdrag för nedskrivningar. Ränteintäkter och vinster/förluster från finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde redovisas under finansiella intäkter.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K1 forts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen bedömer framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum.

För hyresfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringarnas livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har hyresfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. För koncernens övriga finansiella instrument tillämpas den generella modellen för att beräkna de förväntade kreditförlusterna.

Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten övriga externa kostnader. Koncernen har historiskt haft obetydliga kreditförluster på fordringar.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelseerna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförs till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i rapporten över totalresultat.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

Finansiella skulder, räntebärande lån och krediter, värderade till upplupet anskaffningsvärde

Lån och finansiella skulder värderas initialt till sina respektive verkliga värden justerat för direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter initial redovisning värderas dessa poster till sina upplupna anskaffningsvärden i enlighet med effektivräntemetoden.

Sakofall-koncernen innehar, per balansdagen 31 december 2025, skulder till kreditinstitut. Se vidare i not 20 Upplåning.

Leasing - koncernen som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Sakofalls förvaltningsfastigheter är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter från kontrakt med kunder.

Nyckeltalsdefinitioner

| | |
|-------------------------|---|
| Hyresintäkter | Debiterade hyror inklusive index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt. |
| Driftsöverskott | Avser rörelsens intäkter, exklusive avyttringar, minus direkta fastighetskostnader. |
| Driftsmarginal | Driftnetto i procent av hyresintäkter. |
| Balansomslutning | Koncernens totala tillgångar. |
| Soliditet | Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen. |
| Belåningsgrad | Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av totala tillgångar. |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K2

K2. Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att ledningen gör vissa uppskattningar och bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. Dessa uppskattningar och bedömningar kan påverka rapporterade belopp för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga belopp kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningar och underliggande antaganden analyseras löpande. Ändrade uppskattningar och bedömningar redovisas framåttriktat.

Värdering till verkligt värde

Vissa av koncernens redovisningsprinciper och upplysningar kräver en värdering till verkligt värde. Detta gäller såväl för finansiella som icke-finansiella tillgångar och skulder. Koncernen har ett etablerat arbetssätt för värdering till verkligt värde. Om information från tredje part, till exempel mäklare eller andra prissättningstjänster, finns tillgänglig används det som underlag för bedömning att värderingen möter kriterierna i de olika standarder som tillämpas. Detta inkluderar bedömning kopplad till den värderingshierarki som finns i standarderna.

Vid värdering till verkligt värde av en tillgång eller skuld använder koncernen i första hand noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder. Koncernen använder den värderingsmodell som kategoriserar data enligt en värderingshierarki. Denna värderingshierarki bygger på nedan nivåer.

Nivå 1 – noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 – underlag annat än noterade priser (enl. nivå 1) som är observerbara för tillgången eller skulden. Dessa kan vara observerbara antingen direkt (till exempel priser) eller indirekt (till exempel framräknade med hjälp av priser).

Nivå 3 – underlag för värdering av tillgången eller skulden som inte baseras på observerbar marknadsinformation.

Om underlagen för att värdera en tillgång eller skuld till verkligt värde är hänförliga till olika nivåer i värderingshierarkin, kategoriseras hela värderingen till en och samma nivå. Den nivå som kategoriseringen hänförs till är den lägre av de nivåer som har använts vid värderingen. Vid slutet av varje rapportperiod gör koncernen en bedömning om det finns tillgänglig data på en högre nivå. Vidare information vad gäller gjorda antaganden vid värdering finns i not 11 Förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not K11 Förvaltningsfastigheter.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Värdeförändringar av villkorade köpeskillningar läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Samtliga förvärv som Sakofall-koncernen har gjorts fram till balansdagen ansetts utgöra tillgångsförvärv.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K3

K3. Finansiell riskhantering

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker såsom olika marknadsrisker (valutarisk och ränterisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Koncernens riskhantering hanteras av moderbolaget som identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker i nära samarbete med koncernens operativa enheter. Ansvaret för hantering av koncernens finansiella transaktioner och risker är centraliserat till moderbolaget.

Valutarisk

Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker. För närvarande hanterar Sakofall ingen direkt valutarisk i verksamheten. Skulle internationell verksamhet eller investeringar i utländska fastigheter bli aktuellt, kommer valutaexponeringen att hanteras genom upplåning i lokal valuta för att balansera tillgångarna och minimera risken för valutakursfluktuationer.

Ränterisk

Räntekostnaden är en av de största löpande utgifterna för Sakofall. Ränterisken hanteras genom att upprätthålla goda relationer med nordiska banker för att säkra konkurrenskraftiga lånevillkor samt genom att använda räntederivat för att minska exponeringen. Genom en diversifierad portfölj av lån med både rörlig och fast ränta samt en strategisk räntebindning minimeras räntekänsligheten.

Känslighetsanalys ränterisk

Om räntorna på upplåning per den 31 december 2025 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten före skatt för perioden varit 996 tkr (788 tkr) lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta. Vid beräkning av ränterisken har utgångspunkten varit skulder till kreditinstitut per balansdagen.

Kreditrisk

Kreditrisk i Sakofalls verksamhet uppstår främst genom hyresgästers, kunders och leverantörers betalningsförmåga. Vid nytecknande av avtal prövas hyresgästers och kunders kreditvärdighet enligt fastställda kriterier. Väsentliga leverantörer genomgår en kreditprövning innan ett nytt samarbete inleds, och kreditvärdigheten för större kunder, hyresgäster och leverantörer bevakas kontinuerligt.

Likviditetsrisk

För att säkerställa tillräcklig likviditet för nuvarande och framtida betalningsåtaganden upprättar Sakofall månatliga likviditetsprognoser och har tillgång till kreditfaciliteter som stöder den löpande driften. Nya projekt startas endast när finansiering har säkrats.

Refinansieringsrisk

För att finansiera förvaltningsfastigheter och framtida nyproduktion är Sakofall beroende av extern finansiering. Risken att inte kunna erhålla finansiering hanteras genom långsiktiga kreditavtal med diversifierad förfallostruktur och genom att bredda bankrelationerna med flera nordiska affärsbanker.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K3 forts.

Nedanstående tabell analyserar koncernens finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflöden.

Samtliga belopp är värderade till upplupet anskaffningsvärde.

| 2025-12-31 | Skulder till kreditinstitut | Skulder till aktieägare | Leverantörs-skulder | Övriga kortfristiga skulder | Upplupna kostnader | Leasingskulder |
|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------|----------------|
| Mindre än 3 månader | 1 082 | - | 26 732 | 8 687 | 6 248 | 417 |
| Mellan 3 månader och 1 år | 141 344 | - | - | 10 286 | - | 2 086 |
| Mellan 1 och 2 år | 3 284 | 19 000 | - | - | - | 2 503 |
| Mellan 2 och 5 år | 24 443 | - | - | - | - | 1 030 |
| Mer än 5 år | 38 528 | - | - | - | - | - |
| Avtalsenliga kassaflöden | 208 680 | 19 000 | 26 732 | 18 973 | 6 248 | 6 036 |
| Redovisat värde | 208 680 | 19 000 | 26 732 | 18 973 | 6 248 | 6 036 |

| 2024-12-31 | Skulder till kreditinstitut | Skulder till aktieägare | Leverantörs-skulder | Övriga kortfristiga skulder | Upplupna kostnader | Leasingskulder |
|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------|----------------|
| Mindre än 3 månader | 1 634 | - | 8 267 | 3 866 | 5 025 | - |
| Mellan 3 månader och 1 år | 63 232 | - | - | 5 324 | - | 1 |
| Mellan 1 och 2 år | - | 10 000 | - | - | - | 1 |
| Mellan 2 och 5 år | - | - | - | - | - | 2 |
| Mer än 5 år | - | - | - | - | - | - |
| Avtalsenliga kassaflöden | 64 866 | 10 000 | 8 267 | 9 191 | 5 025 | 4 |
| Redovisat värde | 64 866 | 10 000 | 8 267 | 9 191 | 5 025 | 4 |

Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

De olika nivåerna av finansiella instrument värderade till verkligt värde definieras enligt följande:

Nivå 1 – noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 – underlag annat än noterade priser (enl. nivå 1) som är observerbara för tillgången eller skulden. Dessa kan vara observerbara antingen direkt (till exempel priser) eller indirekt (till exempel framräknade med hjälp av priser).

Nivå 3 – underlag för värdering av tillgången eller skulden som inte baseras på observerbar marknadsinformation.

Det har inte inträffat några förflyttningar mellan de olika verkligt värde-nivåerna.

Räntebärande skulder

Redovisat värde överensstämmer med verkligt värde för koncernens upplåning då lånen löper med rörlig ränta och kreditspreaden inte är sådan att redovisat värde väsentligen avviker från verkligt värde.

Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen har en strategi att ha en balanserad kapitalstruktur där skuldsättningsgraden följs löpande utifrån koncernens behov.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K4 – K6

K4. Intäkter

| Koncernens intäkter | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Hysesintäkter | 13 630 | 10 176 |
| Intäkter från Hotellverksamhet | 6 528 | 1 495 |
| Projektintäkter | 10 762 | 66 627 |
| Övriga intäkter | 907 | 156 |
| Summa intäkter | 31 826 | 78 454 |

Koncernen har ingått hyresavtal avseende lokaler, bostäder och parkeringsplatser vilka redovisas som operationella leasingavtal. I enlighet med redovisningsrekommendation så ingår i nedanstående tabell säkrade intäkter avseende bostäder, vilket motsvarar intäkter under uppsägningstiden, 3 månader. Intäkter från hotellverksamheten tas ej med.

| Avtalade framtida hyresintäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Inom ett år | 3 903 | 1 897 |
| Senare än ett år men inom fem år | 4 780 | 4 400 |
| Senare än fem år | 419 | 395 |
| Summa framtida hyresintäkter | 9 102 | 6 692 |

K5. Fastighetskostnader

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkring samt hyresförlust. Viss del av kostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Fastighetskostnaderna uppgick till 12 204 tkr (7.505 tkr).

K6. Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses revisorns arbete för den lagstadgade revisionen.

| | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Cedra Norr AB | | |
| Revisionsuppdraget | 497 | - |
| Rådgivning | 58 | - |
| Summa | 555 | 0 |
| Grev AB (byte namn till Cedra Norr AB under år 2025) | | |
| Revisionsuppdraget | - | 476 |
| Summa | 0 | 476 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K7 – K9

K7. Anställda och personalkostnader

| | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Löner och ersättningar | 10 372 | 5 856 |
| Pensionskostnader - avgiftsbestämda planer | 748 | 557 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 3 626 | 2 057 |
| Koncernen totalt | 14 747 | 8 469 |

| | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelseledamöter och VD | 748 | 664 |
| Övriga anställda | 9 624 | 5 191 |
| Koncernen totalt | 10 372 | 5 856 |

| | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Sociala kostnader (varav pensionskostnader) | | |
| Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare | 316 (38) | 287 (39) |
| Övriga anställda | 4 058 (710) | 2 327 (518) |
| Koncernen totalt | 4 374 (748) | 2 614 (557) |

| | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Medelantalet anställda | 15 | 8 |

| | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Könsfördelning bland styrelsen | | |
| Kvinnor | 0% | 0% |
| Män | 100% | 100% |

Upplysningarna avser totala ersättningar koncernen betalat ut under respektive period. 4 555 tkr (3 349) har aktiverats som en del i anskaffningsvärdet för förvaltningsfastigheter.

K8. Finansiella intäkter

| Specifikation | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|---------------|----------------------------|----------------------------|
| Ränteutgifter | 24 | 1 239 |
| Summa | 24 | 1 239 |

K9. Finansiella kostnader

| Specifikation | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Räntekostnader | -5 449 | -4 104 |
| Resultat från värdepapper | - | - |
| Summa | -5 449 | -4 104 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K10 – K11

K10. Aktuell och uppskjuten skatt

| Skatt på årets resultat | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Aktuell skatt | -55 | -285 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | - | - |
| Uppskjuten skatt | -12 560 | -16 003 |
| Summa inkomstskatt | -12 615 | -16 288 |
| Avstämning av effektiv skatt | | |
| Redovisat resultat före skatt | 38 165 | 76 831 |
| Skatt enligt gällande skattesats (20,6%) | -7 862 | -15 827 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Ej avdragsgilla kostnader | -316 | -300 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 114 | 2 267 |
| Ej aktiverade underskottsavdrag | -4 936 | -2 374 |
| Övrigt | 3 | - |
| Justering avseende tidigare år | 382 | -54 |
| Redovisad effektiv skatt | -12 615 | -16 288 |

K11. Förvaltningsfastigheter

| Specifikation årets förändring | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående balans | 200 680 | 32 400 |
| Ny-, till- och ombyggnation | 241 712 | 53 712 |
| Förvärv | - | 36 330 |
| Försäljningar | -5 768 | - |
| Värdeförändring | 62 944 | 78 239 |
| Utgående balans | 499 568 | 200 680 |

Periodens investeringar

Sakofall-koncernen har under räkenskapsåret investerat för totalt 241 712 tkr (53 712 tkr) i ny-, till- och ombyggnation. Några ytterligare åtagande avseende investeringsprojekt finns inte.

Värderingsmodell

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva Sakofalls kassaflödesbaserade modell för beräkning av fastighetsbeståndets värde.

Sakofall redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2025 värderat hela sitt fastighetsbestånd. Koncernens fastigheter värderas externt med jämna mellanrum och samtliga fastigheter har under perioden 2024-2025 värderats av extern värderingsman. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet. Vid fastställande av verkligt värde tillämpas en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K11 forts. – K12

Antaganden kassaflöde

Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 10-20 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Antaganden avkastningskrav

I samband med de externa värderingarna har det genomsnittliga avkastningskravet varit 6,05-10,47 (5,25-8,33) procent. Det viktade medelvärdet uppgick till 8,39% (6,53) procent.

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10% ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Sakofalls del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om 299 535-331 065 tkr (180 612 - 220 748) motsvarande +/- 15 765 tkr (20 068 tkr).

K12. Nyttjanderättstillgångar

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

| Tillgångar med nyttjanderätt: | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bilar | 4 592 | 3 634 |
| Hyreskontrakt | 1 385 | - |
| Summa | 5 977 | 3 634 |
| Leasingskulder: | | |
| Långfristiga | 3 534 | 2 835 |
| Kortfristiga | 2 503 | 854 |
| Summa | 6 036 | 3 689 |

| I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal: | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------|
| Avskrivningar på nyttjanderätter: | -1 101 | -629 |
| Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader) | -155 | -100 |

Koncernen leasar bilar och ett fåtal lokaler och i dessa avtal förekommer optioner om förlängning och även uppsägning. Generellt sett anser sig koncernen inte vara rimligt säker på att nyttja någon förlängningsoption eller uppsägningsoption avseende leasing av bilar då koncernen normalt sett lämnar tillbaka bilen vidavtalets utgång. Slutdatumet har därför satts till kontraktets initiala slutdatum.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K13 – K15

K13. Materiella anläggningstillgångar

| Anskaffningsvärden | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 843 | 1 411 |
| Inköp | 2 712 | 879 |
| Försäljning/utrangering | -667 | -447 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 887 | 1 843 |
| Avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -742 | -667 |
| Årets avskrivningar | -603 | -280 |
| Försäljning/utrangering | 631 | 206 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -714 | -742 |
| Utgående redovisat värde | 3 173 | 1 101 |

Koncernens materiella anläggningstillgångar utgörs i sin helhet av inventarier, verktyg och installationer.

K14. Finansiella anläggningstillgångar

| Intressebolag | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Ingående belopp | 1 545 | 2 005 |
| Årets inköp | - | - |
| Försäljning | -64 | -547 |
| Andel i årets resultat | 15 | 87 |
| Summa redovisat värde intressebolag | 1 496 | 1 545 |

| Intresseföretag | Org. nr. | Säte | Kapitalandel (%) | Röstandel (%) |
|--------------------|-------------|---------|------------------|---------------|
| Sakofall Energi AB | 559404-9701 | Ludvika | 47 | 47 |

| Övriga finansiella tillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Innehav av bostadsrätter | 4 100 | 4 100 |
| Redovisat värde Finansiella anläggningstillgångar | 5 596 | 5 645 |

K15. Finansiella instrument och finansiella risker

| Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Finansiella anläggningstillgångar | 5 596 | 5 645 |
| Hyresfordringar | 624 | 705 |
| Fordringar hos koncernföretag | 1 007 | 608 |
| Fordringar hos intresseföretag | - | - |
| Upplupna intäkter | 294 | 966 |
| Övriga fordringar | 4 048 | 2 975 |
| Likvida medel | 25 319 | 8 718 |
| Summa | 36 888 | 19 616 |

| Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Skulder till kreditinstitut | 208 681 | 64 866 |
| Övriga långfristiga skulder | 19 000 | 10 000 |
| Leasingskulder | 6 036 | 3 689 |
| Checkräkningskredit | - | - |
| Skulder till intresseföretag | - | 317 |
| Leverantörsskulder | 26 732 | 8 267 |
| Upplupna kostnader | 6 248 | 3 029 |
| Övriga kortfristiga skulder | 18 899 | 9 191 |
| Summa | 285 596 | 99 359 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K16 – K19

K16. Varulager

| 2025 | Bostäder i produktion | Färdiga bostäder | Summa varulager |
|---|-----------------------|------------------|-----------------|
| Redovisat anskaffningsvärde vid årets början | - | - | - |
| Investeringar | - | - | - |
| Avyttringar | - | - | - |
| Omklassificering | - | - | - |
| Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut | 0 | 0 | 0 |

| 2024 | Bostäder i produktion | Färdiga bostäder | Summa varulager |
|---|-----------------------|------------------|-----------------|
| Redovisat anskaffningsvärde vid årets början | 29 903 | - | 29 903 |
| Investeringar | 34 285 | - | 34 285 |
| Avyttringar | -59 853 | - | -59 853 |
| Omklassificering | -4 335 | 4 335 | - |
| Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut | 0 | 4 335 | 4 335 |

K17. Övriga fordringar

| Specifikation | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Momsfordran | 1 554 | 1 069 |
| Projektfordringar | - | 704 |
| Övrigt | 2 494 | 1 202 |
| Summa övriga fordringar | 4 048 | 2 975 |

K18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Specifikation | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------|
| Förutbetalda försäkringskostnader | - | 21 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 294 | 248 |
| Upplupna intäkter | - | 697 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 294 | 966 |

K19. Likvida medel

| Specifikation | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Banktillgodohavanden | 25 319 | 8 718 |
| Summa likvida medel | 25 319 | 8 718 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K20 – K22

K20. Upplåning

| Redovisat värde | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående redovisat värde | 64 866 | 19 332 |
| Årets upplåning | 163 762 | 49 972 |
| Årets amortering | -1 618 | -4 438 |
| Löst lån | -18 329 | - |
| Utgående redovisat värde | 208 681 | 64 866 |

| Kreditavtalens förfallostruktur | Räntesats | Förfalloår | Nominellt värde | Redovisat värde |
|-------------------------------------|-----------|------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetslån | 3,8% | 2074 | 9 774 | 9 774 |
| Fastighetslån | 4,1% | 2029 | 4 941 | 4 941 |
| Fastighetslån | 4,1% | 2029 | 1 760 | 1 760 |
| Fastighetslån | 3,3% | 2026 | 2 827 | 2 827 |
| Fastighetslån | 3,6% | 2054 | 8 625 | 8 625 |
| Fastighetslån | 3,6% | 2054 | 1 917 | 1 917 |
| Fastighetslån | 3,7% | 2054 | 4 520 | 4 520 |
| Fastighetslån | 3,9% | 2054 | 1 150 | 1 150 |
| Fastighetslån | 3,9% | 2029 | 8 865 | 8 865 |
| Fastighetslån | 3,3% | 2124 | 17 238 | 17 238 |
| Fastighetslån | 4,1% | 2030 | 8 958 | 8 958 |
| Övrig upplåning från kreditinstitut | 4,2% | 2026 | 11 147 | 11 147 |
| Övrig upplåning från kreditinstitut | 3,9% | 2026 | 2 406 | 2 406 |
| Övrig upplåning från kreditinstitut | 3,8% | 2026 | 8 484 | 8 484 |
| Övrig upplåning från kreditinstitut | 5,0% | 2026 | 51 954 | 51 954 |
| Övrig upplåning från kreditinstitut | 5,0% | 2026 | 18 980 | 18 980 |
| Övrig upplåning från kreditinstitut | 3,7% | 2026 | 6 009 | 6 009 |
| Övrig upplåning från kreditinstitut | 3,7% | 2026 | 10 230 | 10 230 |
| Övrig upplåning från kreditinstitut | 3,7% | 2026 | 11 020 | 11 020 |
| Övrig upplåning från kreditinstitut | 4,6% | 2026 | 17 877 | 17 877 |
| Summa | | | 208 681 | 208 681 |

Förfallostrukturen för kreditavtalen ovan visar när i tiden kreditavtalen förfaller till omförhandling eller slutamortering.

K21. Uppskjutna skatter

| Uppskjutna skatteskulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 16 211 | 208 |
| Redovisat i rapport över totalresultat | 12 560 | 16 003 |
| Justeringar avseende tidigare räkenskapsår | -463 | - |
| Utgående uppskjutna skatteskulder | 28 308 | 16 211 |

Specifikation

| | | |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningsfastigheter | 28 351 | 16 487 |
| Nyttjanderättstillgångar | 1 200 | 734 |
| Lagerfastigheter | - | - |
| Färdiga bostäder | - | -250 |
| Leasingskulder | -1 243 | -760 |
| Summa | 28 308 | 16 211 |

K22. Övriga kortfristiga skulder

| Specifikation | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|---------------|--------------|
| Fastighetsskatt | 625 | 741 |
| Mervärdesskatt | 7 332 | 3 127 |
| Aktieägarlån | 10 000 | - |
| Övriga poster | 942 | 5 323 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | 18 899 | 9 191 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K23 – K27

K23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Specifikation | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Upplupna räntekostnader | 450 | 603 |
| Upplupna semesterlöner och sociala avgifter | 1 213 | 1 978 |
| Uppskjuten stämpelskatt | 685 | - |
| Övriga upplupna kostnader | 2 610 | 2 427 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 1 289 | 18 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 248 | 5 025 |

K24. Ej kassaflödespåverkande poster

| Specifikation | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------------|------------|
| Av- och nedskrivningar | 1 808 | 835 |
| Andel av intresseföretags resultat | -151 | -87 |
| Summa ej kassaflödespåverkande poster | 1 657 | 749 |

K25. Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

| Specifikation | 2025-01-01 | Kassaflöde | Övrigt | 2025-12-31 |
|-------------------------------|---------------|----------------|--------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | 64 866 | 143 815 | - | 208 681 |
| Övriga långfristiga skulder | 10 000 | 9 000 | - | 19 000 |
| Övriga skulder (kortfristiga) | 4 000 | 6 000 | - | 10 000 |
| Leasingskulder | 3 689 | -1 046 | 3 393 | 6 036 |
| Summa | 82 555 | 157 769 | 3 393 | 243 717 |

| Specifikation | 2024-01-01 | Kassaflöde | Övrigt | 2024-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Skulder till kreditinstitut | 16 963 | 47 417 | 487 | 64 866 |
| Övriga långfristiga skulder | 18 870 | -4 438 | -4 432 | 10 000 |
| Övriga skulder (kortfristiga) | - | - | 4 000 | 4 000 |
| Leasingskulder | 2 201 | -623 | 2 111 | 3 689 |
| Summa | 38 033 | 42 356 | 2 166 | 82 555 |

K26. Ställda säkerheter

| Specifikation | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------|----------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 399 005 | 85417165/1000 |
| Summa ställda säkerheter | 399 005 | 85 417 165 |

K27. Transaktioner med närstående

Koncernen har under året haft transaktioner med närstående parter i form av erhållna lån och räntekostnader. Samtliga lån har upptagits som en del av koncernens ordinarie finansieringsverksamhet.

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Långfristiga skulder | 10 000 | 10 000 |
| Övriga skulder (kortfristiga) | 19 000 | 4 000 |
| Summa skulder | 29 000 | 14 000 |
| Betald ränta | 2 616 | 252 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K28

K28. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har Sakofall genomfört en framgångsrik kapitalanskaffning genom en ny emissionsrunda om 19 mkr. Emissionen har mötts av ett starkt intresse från både befintliga och nya investerare och tillför bolaget ytterligare finansiella resurser för att stödja den fortsatta expansionen och utvecklingen av verksamheten.

Därutöver har bolaget säkerställt kompletterande finansiering genom bank, vilket ytterligare stärker bolagets finansiella ställning och skapar goda förutsättningar för genomförandet av planerade investeringar och projekt.

Efter balansdagen har en omstrukturering genomförts inom koncernen. Ett nytt bolag, Sakofall Midco AB, har införts mellan moderbolaget och dess dotterbolag, vilket innebär att koncernstrukturen har förändrats. Omstruktureringen bedöms inte påverka koncernens operativa verksamhet och genomförs i syfte att skapa en mer ändamålsenlig och långsiktigt hållbar bolagsstruktur.

Vidare har bolaget genomfört två strategiska markförvärv i Upplands Väsby. Förvärven utgör ett viktigt steg i bolagets tillväxtstrategi och möjliggör fortsatt projektutveckling samt långsiktigt värdeskapande inom fastighetsportföljen.

Bolaget fortsätter därmed att stärka sin position på marknaden och bedömer att de genomförda åtgärderna sammantaget kommer att bidra positivt till den långsiktiga utvecklingen.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: M1 – M2

M1. Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslag (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring i eget kapital följer koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i årsredovisningslagen. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Sakofall-koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

M2. Arvode till revisorer

| Qrev AB (byte namn till Cedra Norr AB under år 2025) | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Revisionsuppdrag | - | -284 |
| Summa | - | -284 |
| Cedra Norr AB | | |
| Revisionsuppdrag | -283 | - |
| Summa | -283 | 0 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: M3 – M7

M3. Ränteintäkter och liknande resultatposter

| Specifikation | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Ränteintäkter | 7 | 1 234 |
| Summa ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 1 234 |

M4. Räntekostnader och liknande resultatposter

| Specifikation | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Räntekostnader koncernföretag | - | -19 |
| Räntekostnader övriga | -2 579 | -1 215 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -2 579 | -1 234 |

M5. Skatt på årets resultat

| Specifikation | 2025-01-01 - 2025-12-31 | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Aktuell skatt | - | - |
| Uppskjuten skatt | - | - |
| Summa skatt på årets resultat | 0 | 0 |
| Avstämning av effektiv skatt | | |
| Redovisat resultat före skatt | -21 121 | -11 825 |
| Skatt enligt gällande skattesats (20,6%) | 4 351 | 2 436 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Ej avdragsgilla kostnader | 24 | - |
| Ej skattepliktiga intäkter | -330 | -139 |
| Ej aktiverade underskottsavdrag | -4 045 | -2 297 |
| Redovisad effektiv skatt | 0 | 0 |

M6. Balanserade utvecklingsutgifter

| Anskaffningsvärden | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 84 | - |
| Årets inköp | 101 | 84 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 185 | 84 |

M7. Inventarier, verktyg och installationer

| Anskaffningsvärden | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 667 | 667 |
| Årets inköp | -667 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 667 |
| Avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -542 | -409 |
| Årets avskrivningar | 542 | -133 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | - | -542 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 125 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: M8 – M11

M8. Andelar i koncernföretag

| Anskaffningsvärden | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 7 658 | 832 |
| Förvärv | 55 677 | 6 826 |
| Försäljningar | -50 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 63 285 | 7 658 |

Moderbolagets innehav i dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

| Dotterbolag | Org. nr. | Säte | Kapitalandel (%) | Röstandel (%) |
|------------------------------------|-------------|---------|------------------|---------------|
| Sakofall Byggnads AB | 559351-5363 | Ludvika | 100 | 100 |
| Sakofall Fastigheter AB | 556980-6010 | Ludvika | 100 | 100 |
| Sakofall Markinnehav AB | 559306-1087 | Ludvika | 100 | 100 |
| Sakofall Bostadsutveckling AB | 559209-1184 | Ludvika | 100 | 100 |
| Sakofall Bostadsutveckling nr 4 AB | 559380-3249 | Ludvika | 100 | 100 |
| Rämsbyn Fastigheter AB | 559038-4631 | Ludvika | 67 | 67 |
| Stora Brunnsvik AB | 559005-4911 | Ludvika | 100 | 100 |
| Brunnsvik Hotell & Konferens AB | 559477-6170 | Ludvika | 100 | 100 |
| Sakofall Södra Dalarna AB | 559381-4774 | Ludvika | 100 | 100 |
| Sakofall Dalarna Mitt AB | 556853-1395 | Ludvika | 100 | 100 |
| Sakofall Mälardalen AB | 559518-4531 | Ludvika | 100 | 100 |
| Sakofall Värmland AB | 559518-4523 | Ludvika | 100 | 100 |
| Sakofall Västra Götaland Norra AB | 559529-2177 | Ludvika | 100 | 100 |
| Sakofall Östergötland AB | 559534-2550 | Ludvika | 100 | 100 |
| Sakofall Upplands Väsby AB | 559545-2839 | Ludvika | 100 | 100 |

M9. Ställda säkerheter

| Specifikation | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Ställda säkerheter | - | - |
| Summa ställda säkerheter | 0 | 0 |

M10. Eventualförpliktelser

| Specifikation | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------|----------------|--------------|
| Borgensförbindelser | 129 592 | 5 870 |
| Summa eventualförpliktelser | 129 592 | 5 870 |

M11. Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står moderbolagets fria egna kapital.

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 139 623 |
| Årets resultat | -21 120 |
| Summa | 118 503 |
| Utdelas till preferensaktieägare | 1 438 |
| Balanseras i ny räkning | 117 065 |
| Summa | 118 503 |

STYRELSENS OCH REVISORNS UNDERSKRIFTER

Undertecknade intygar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS) såsom de antagits av EU, samt i enlighet med god redovisningssed. Redovisningen ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger vidare en rättvisande översikt av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat, samt redogör för de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernens bolag står inför. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 24 april 2026.

Detta dokument är en kopia av årsredovisningen som har signerats digitalt av samtliga parter.

Ludvika 2026-04-30

Stefan Lennhammer

Styrelseordförande

Ulf Kasshag

Styrelseledamot

Per Einarsson

Styrelseledamot

Johnas Jansson

Styrelseledamot

Tom Sakofall

Verkställande Direktör och Styrelseledamot

Mora 2026-04-30

Anders Hvittfeldt

Auktoriserad revisor, Cedra Norr AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Sakofall Fastigheter i Sverige AB (Publ), org.nr 556990-6232

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sakofall Fastigheter i Sverige AB (Publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 19-56 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-18 samt 60. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

REVISIONSBERÄTTELSE

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

REVISIONSBERÄTTELSE

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sakofall Fastigheter i Sverige AB (Publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Mora den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Cedra Norr AB

Anders Hvittfeldt

Auktoriserad revisor

NYCKELTAL

| | 2025-12-31 | 2025-09-30 | 2025-06-30 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Eget kapital/stamaktie, tsek | 2,18 | 1,89 | 1,89 | 1,68 |
| Långsiktigt substansvärde/stamaktie, tsek | 2,53 | 2,15 | 2,17 | 1,92 |

Definitioner nyckeltal

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.

Långsiktigt substansvärde per stamaktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avräkning av preferenskapitalet samt med återläggning av uppskjuten skatt i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.

AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

| | 2025-12-31 | 2025-09-30 | 2025-06-30 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Eget kapital per stamaktie | | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, tsek | 232 558 | 186 933 | 138 005 | 111 453 |
| Eget kapital hänförligt till preferensaktier, tsek | -56 653 | -41 439 | - | - |
| Antal stamaktier | 80 644 | 77 179 | 72 993 | 66 361 |
| Eget kapital per stamaktie, tsek | 2,18 | 1,89 | 1,89 | 1,68 |
| Långsiktigt substansvärde per stamaktie | | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, tsek | 232 558 | 186 933 | 138 005 | 111 453 |
| Eget kapital hänförligt till preferensaktier, tsek | -56 653 | -41 439 | - | - |
| Återläggning av uppskjuten skatt, tsek | 28 309 | 20 512 | 20 246 | 16 211 |
| Antal stamaktier | 80 644 | 77 179 | 72 993 | 66 361 |
| Långsiktigt substansvärde per stamaktie, tsek | 2,53 | 2,15 | 2,17 | 1,92 |





Årsredovisning 2025

Sakofall Fastigheter i Sverige AB (Publ)

Organisationsnummer: 556990-6232

Adress: Brunnsvik Grangärdevägen 79F, 771 92, Ludvika

E-post: hej@sakofall.se

Telefon: 0240-644645

Hemsida: www.sakofall.se