

Bolagsteaser

Norden Estates

Disclaimer

Detta material och den information som tillhandahålls av CAPALISE utgör inte investeringsrådgivning i någon form. Varje investeringsbeslut fattas självständigt av investeraren och sker på egen risk. Finansiella instrument kan både öka och minska i värde, och det finns en risk att hela eller delar av det investerade kapitalet går förlorat. CAPALISE och/eller personer verksamma inom CAPALISE innehar inga aktier eller andra finansiella instrument i det analyserade bolaget. Bolagsteasern är oberoende men upprättad mot ersättning, vilket innebär att CAPALISE har mottagit betalning från bolaget för att genomföra och publicera bolagsteasern. CAPALISE reserverar sig för eventuella felaktigheter, felskrivningar eller misstolkningar i materialet. För ytterligare information hänvisas till Bolagets [hemsida](#).

© 2025 CAPALISE. Samtliga rättigheter förbehållna.

Publicerad:
20 november 2025

CAPALISE.

Norden Estates energilösningar har potential att sätta en ny standard för hur framtidens fastigheter planeras, förvaltas och upplevs.

Introduktion till bolaget

Norden Estates AB (publ) är ett svenskt Greentech- och PropTech-bolag som utvecklar och levererar energieffektiva fastigheter med integrerade och smart styrda energisystem. Genom att kombinera byggt teknik, lågtempererade distributionslösningar och digital styrning skapar bolaget fastigheter med lägre driftkostnader, stabilare energianvändning och minskad klimatpåverkan.

I genomförda projekt har energianvändningen minskat med över 50 % och koldioxidutsläppen reducerats med mer än 90 % jämfört med konventionella lösningar – utan att investeringskostnaden överstigit traditionella alternativ. Detta möjliggör en fastighetsdrift som möter framtidens hållbarhetskrav redan idag, utan avkall på ekonomisk effektivitet.

Bolaget utvecklar logistik- och industrifastigheter och kontrollerar stora delar av värdekedjan – från projektering till drift – vilket gör det möjligt att bygga in energieffektivitet från start och optimera prestanda genom hela livscykeln för att underlätta hållbarhetsarbetet för byggherre. Genom den digitala plattformen BIMvista stärks bolagets helhetslösning ytterligare, med att tillföra skalbar fastighetsoptimering och långsiktig värdetillväxt.

Teknik och innovation

Norden Estates teknik bygger på en integrerad arkitektur där byggnadsverksamhet, energisystem och styrning samverkar. Grunden utgörs av energieffektiva byggsystem med högpresterande klimatskal, lufttäta konstruktioner och lågtempererade värmepumpar som kopplas till termisk energilagring i byggnadens stomme.

Genom att lagra och återanvända värme i konstruktionen kan energin nyttjas jämnt över dygnet, vilket minskar effektbehovet och stabiliserar inomhusklimatet även vid stora temperaturskillnader.

Energidistributionen sker via lågtempererade distributionssystem som ger små energiförluster och hög verkningsgrad. Tekniken gör det möjligt att kombinera flera energikällor – såsom solenergi, geotermisk värme och restvärme från ventilation – till ett gemensamt, effektivt system. Här spelar koncernens utvecklingsbolag Norden Estates en central roll genom sin specialisering på integrering. I samverkan med Zustainments byggkoncept skapas en robust energiinfrastruktur där hela fastigheten fungerar som ett batteri.

Med integrering av den digitala strukturen kan energiflöden och systemprestanda följas kontinuerligt. Fastighetsägare och driftansvariga får en tydlig helhetsbild och kan snabbt identifiera avvikelser, jämföra prestanda och hålla sig uppdaterad på energiförbrukning och inomhusklimat.

Genom kombinationen av byggnadsteknik, optimerad energidistribution och datadriven styrning har Norden Estates ett tydligt teknologiskt försprång inom PropTech och Greentech.

Målsättning kommande tre år



Internationell expansion

Etablera verksamhet på minst två nya utlandsmarknader.



Projekt och tillväxt

Genomföra flera större bygg- och energieffektiviseringsprojekt.



Teknisk utveckling

Ta BIMvista till marknaden för att etablera ett ytterligare intäktsben.



Breddat erbjudande

Introducera retrofit-tjänster och förbereda för inträde i småhussegmentet.



Lönsamhet och stabilitet

Uppnå positivt rörelseresultat på koncernnivå och bygga finansiell stabilitet.



Ledarskap i hållbarhet

Leverera projekt som överträffar 80 % energibesparing och 90 % CO₂-reduktion.

Digitaliserad energistyrning och smart byggteknik blir nästa steg i värdeskapande fastighetsutveckling

Case

Ett konkret exempel på Norden Estates teknik i praktiken är Postpac Skurup – ett 25 000 m² stort e-handelslager där bolaget ansvarade för design och systemkomponenter i rollen som energipartner till totalentreprenören. Efter två års drift visar fastigheten en total energianvändning på cirka 60 % lägre än kraven i dagens byggregelverk, vilket motsvarar en besparing på omkring 800 000 kWh el per år och runt 1 MSEK i minskade driftkostnader. Samtidigt har koldioxidutsläppen reducerats med närmare 90 %, och detta har uppnåtts utan högre investeringskostnad jämfört med konventionell fjärrvärmebaserad logistikfastighet.

Affärsmodell

Norden Estates affärsmodell bygger på utveckling och leverans av energieffektiva fastigheter där byggteknik och energisystem integreras för att skapa långsiktigt hållbara och driftsekonomiska byggnader. Verksamheten genererar i dagsläget intäkter uteslutande från bygg- och energiprojekt, där bolaget agerar totalentreprenör och kontrollerar hela värdekedjan – från projektering till färdig drift.

Bolagets digitala plattform BIMvista är ännu under utveckling och genererar i nuläget inga intäkter, men förväntas på sikt bidra med återkommande licens- och serviceintäkter när plattformen implementeras i fler fastigheter.

Kunder och marknad

Norden Estates riktar sig till fastighetsägare inom industri-, logistik- och lagersegmentet som vill minska energikostnaderna genom att bygga energieffektivt från start, istället för att investera i dyra efterhandsåtgärder. Fastighetssektorn står för cirka 40 procent av Sveriges totala energianvändning, och energibehovet i denna sektor är en central fråga för klimatmål, driftsekonomi och regulatorisk efterlevnad. Norden Estates primära marknad är Sverige, men bolagets koncept – att integrera teknik, byggmaterial och styrsystem direkt i byggprocessen – är skalbart och relevant även i övriga Norden och norra Europa där energipriserna är höga och regleringen går i samma riktning.

Tillväxt

Norden Estates har en tydlig tillväxtstrategi som kombinerar organisk expansion med strategiska initiativ. I närtid fokuserar bolaget på att etablera fler referensprojekt i Sverige och övriga Norden, samtidigt som planeringen för en stegvis internationell expansion pågår – med Tyskland och Storbritannien som potentiella första marknader.

Med en växande projektpipeline på cirka 42 MSEK och fortsatt stark efterfrågan står Norden Estates väl positionerat för att öka tillväxttakten. Ledningen prioriterar en skalbar expansion med bibehållen kvalitet, där varje nytt projekt stärker kundbasen och fungerar som språngbräda till nästa.

≈137

miljarder euro var det totala investeringsvärdet på den europeiska fastighetsmarknaden under 2024.

50 %

minskad elanvändning genom hållbart byggande, smart energi och digital styrning.

90 %

CO₂-reduktion och 80% energibesparing är målsättningen i de projekt som bolaget driver.

Erfaren ledning och betydande insiderägande lägger grunden för en lönsam och skalbar expansion inom hållbar fastighetsteknik

Finansiell översikt

Under första halvåret 2025 uppgick Norden Estates proforma nettoomsättning till 11,7 MSEK (7,4 MSEK rapporterat) i samband med slutförandet av bolagets första större projekt. Resultatet uppgick till -3,1 MSEK (proforma), vilket var i linje med ledningens planerade satsningar på organisation och teknik. Uppstartsfasen har medfört ett negativt rörelseresultat enligt plan, men dessa investeringar bedöms skapa förutsättningar för skalbarhet och förbättrade marginaler framöver.

Efter noteringen på Spotlight Stock Market har bolaget en stabil finansiell position med ett eget kapital på 18,2 MSEK per 30 juni 2025. Likvida medel har använts till strategiska investeringar, samtidigt som den växande projektportföljen och pipeline om cirka 42 MSEK ger goda förutsättningar för fortsatt intäktstillväxt.

Fokus framåt ligger på att öka projektvolymen, stärka kassaflödet och successivt förbättra lönsamheten i takt med att affärsmodellen skalar och fler energieffektiva fastigheter färdigställs.

Ledning och ägarstruktur

Norden Estates leds av vd Mikael Modig och styrelseordförande Jonathan Karlsson, båda med mångårig erfarenhet inom hållbart byggande, energisystem och affärsutveckling. I styrelsen ingår även Andreas Gibrand, Anders Söderlindh och Hilding Larsson, som tillför kompetens inom industri och finans.

VD Mikael Modig och ordförande Jonathan Karlsson är bolagets största ägare med ett gemensamt innehav på över 10 miljoner aktier, motsvarande drygt 25 % av aktiekapitalet. De tio största ägarna kontrollerar tillsammans omkring 60 % av bolaget, vilket skapar stabilitet, långsiktighet och starkt ägarengagemang i den fortsatta expansionen.

Investment highlights



Stark marknadspotential

Den europeiska fastighetsmarknaden **omsatte ca 137 miljarder euro 2024**. Grön omställning, EU-direktiv och stigande energikrav driver **kraftigt efterfrågan** på klimatsmarta byggnader.



Unik helhetslösning

Bolaget erbjuder en integrerad **kombination av hållbart byggande**, energisystem och digital driftoptimering – ett helhetserbjudande som konkurrenter saknar och som är redo för skalning.



Bevisad teknik – konkreta resultat

Referensprojekt visar **upp till 93 % CO₂-reduktion** och **83 % lägre energiförbrukning**.



Tillväxt med stabil grund

Stark organisk tillväxt och **strategiskt förvärv** har byggt en skalbar plattform. **Nya projekt** är redan **säkrade för 2025–2026**. Återkommande intäkter från drift och uthyrning ger stabilitet.



Ägarledd organisation med långsiktighet

Ledningen har **stark bransch erfarenhet** – VD Mikael Modig och ordförande Jonathan Karlsson är bolagets **största ägare** med ett gemensamt innehav på **drygt 25 % av aktiekapitalet**.

Vår bedömning

CAPALISE bedömer att Norden Estates har etablerat en **växande position** i den snabbt expanderande marknaden för energieffektiva och hållbara fastigheter. Bolaget **kombinerar bevisad bygg- och energikompetens** med en teknologisk dimension inom proptech, vilket skapar en **differentierad profil** gentemot traditionella byggaktörer.

Den integrerade modellen, där **byggteknik, energisystem och digitala lösningar samverkar**, ger bolaget ett **tekniskt och kommersiellt försprång** i en sektor med ökande krav på energieffektivitet och klimatprestanda.

Den växande projektportföljen, tillsammans med ökad kundaktivitet, visar att Norden Estates står inför en **fas av accelererande tillväxt**. Bolaget har en **bevisad leveransförmåga**, en **skalbar affärsmodell** och en tydlig plan för att **öka projektvolymen och gradvis förbättra lönsamheten**. Den koncentrerade ägarstrukturen, där ledning och huvudägare tillsammans **kontrollerar en betydande andel av aktiekapitalet**, skapar stabilitet och ett långsiktigt fokus i expansionen.

Samtidigt är det viktigt att notera att bolaget befinner sig i en **tidig expansionsfas**, där tillväxten kräver effektivt projektgenomförande. En **fördröjning i byggstartar** eller **högre material- och räntekostnader** kan **kortsiktigt påverka marginalerna**. Även den fortsatta **utvecklingen av BIMvista** medför **tekniska och kommersiella risker** kopplade till **lansering och marknadsacceptans**.

Vi anser dock att dessa risker vägs upp av en **växande marknad**, **erfaren ledning** och **affärsmodell som redan visat sin förmåga** att leverera energieffektiva projekt med hög kundnytta. Norden Estates framstår därmed som ett **attraktivt tillväxtcase** med potential att **kombinera teknisk innovation, lönsamhet och långsiktigt värdeskapande** i en marknad under strukturell förändring.