

Nordic Real Estate Sweden AB
559296-4646

1 (8)

2025061219440

Årsredovisning

Nordic Real Estate Sweden AB

Organisationsnummer: 559296-4646
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

Undertecknad styrelseledamot i bolaget intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 10 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 11 juni 2025

Bo Ihrfelt
Styrelseledamot

Nordic Real Estate Sweden AB
559296-4646

2 (8)

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ägs till 100 % av Storebrand Alternative Investments S.A. SICAV-RAIF, registrerat i Luxemburg, org. nr. B239673.

Bolagets säte är i Stockholm.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt investera i bolag som äger, utvecklar och förvaltar fast egendom och idka därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets dotterbolag Nordic Real Estate Sweden I AB (org nr 559458-9656) har under året förvärvat bolaget SNRE Örebro Väghyveln 5 AB (org nr 559292-0200) med fastigheten Örebro Väghyveln 5.

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-13 -2021-12-31
Resultat efter finansiella poster (kr)	-117 713	25 113	-19 879	0
Soliditet (%)	52,4	96,6	99,4	0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fri över- kursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	200 000	2 400 000	-42 465	24 567	2 582 102
Erhållna aktieägartillskott			35 735 000		35 735 000
Balanseras i ny räkning			24 567	-24 567	0
Årets resultat				-222 154	-222 154
Belopp vid årets utgång	200 000	2 400 000	35 717 102	-222 154	38 094 948

Nordic Real Estate Sweden AB
559296-4646

3 (8)

2025061219441

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Fri överkursfond	2 400 000
Balanserat resultat	35 717 102
Årets resultat	-222 154
Medel att disponera	37 894 948

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	37 894 948
Summa	37 894 948

Resultatet av bolagets verksamhet under räkenskapsåret samt bolagets ställning per balansdagen redovisas i efterföljande resultat- och balansräkningar jämte tillhörande noter.

Nordic Real Estate Sweden AB
559296-4646

4 (8)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 2	0	0
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-159 874	-64 761
Summa rörelsekostnader		-159 874	-64 761
Rörelseresultat		-159 874	-64 761
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	4 316 271	89 874
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 274 110	0
Summa finansiella poster		42 161	89 874
Resultat efter finansiella poster		-117 713	25 113
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-101 382	0
Summa bokslutsdispositioner		-101 382	0
Resultat före skatt		-219 095	25 113
Skatt på årets resultat		-3 059	-546
Årets resultat		-222 154	24 567

Nordic Real Estate Sweden AB
559296-4646

5 (8)

2025061219442

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	37 060 000	25 000
Fordringar hos koncernföretag	6	34 500 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		71 560 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		71 560 000	25 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	131 925
Summa kortfristiga fordringar		0	131 925
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 187 501	2 515 723
Summa kassa och bank		1 187 501	2 515 723
Summa omsättningstillgångar		1 187 501	2 647 648
SUMMA TILLGÅNGAR		72 747 501	2 672 648

Nordic Real Estate Sweden AB
559296-4646

6 (8)

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200 000	200 000
Summa bundet eget kapital		200 000	200 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		2 400 000	2 400 000
Balanserat resultat		35 717 102	-42 465
Årets resultat		-222 154	24 567
Summa fritt eget kapital		37 894 948	2 382 102
Summa eget kapital		38 094 948	2 582 102
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		34 500 000	0
Summa långfristiga skulder		34 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 125	0
Skulder till koncernföretag		101 382	0
Skatteskulder		3 046	546
Övriga skulder		0	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 000	65 000
Summa kortfristiga skulder		152 553	90 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 747 501	2 672 648

Nordic Real Estate Sweden AB
559296-4646

7 (8)

2025061219443

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Årsredovisningar är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor.

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har Marita Loft avgått och ersatts av Sveinung Lindaas i styrelsen för bolaget.

Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	4 258 861	0

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	4 274 110	0

Not 5. Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	0
Inköp	0	25 000
Lämnade aktieägartillskott	37 035 000	0
Utgående anskaffningsvärden	37 060 000	25 000
Redovisat värde	37 060 000	25 000

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Eget kapital (tkr)	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Redovisat värde (tkr)
Nordic Real Estate Sweden I AB	559458-9656	Stockholm	25 000	25	100,0	100,0	25

Nordic Real Estate Sweden AB
559296-4646

8 (8)

Not 6. Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Tillkommande fordringar	34 500 000	0
Utgående anskaffningsvärden	34 500 000	0
Redovisat värde	34 500 000	0

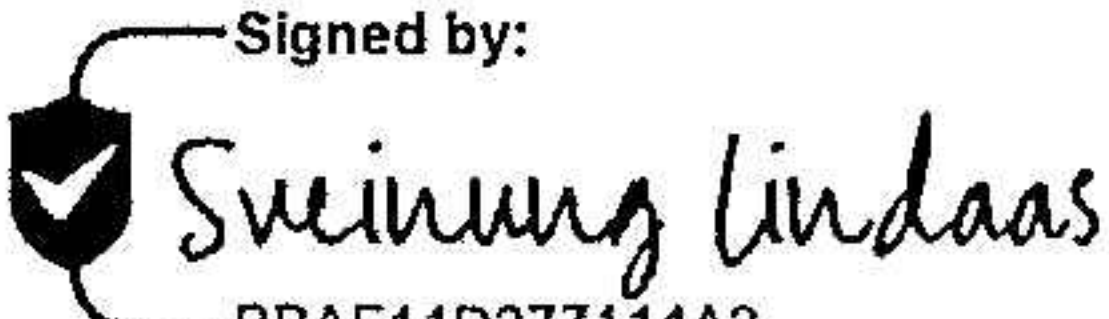
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Signed by:

0466A76D8B24484...
Truls Nergaard
Styrelseordförande

Signed by:

98D03A000747435...
Bo Ihrfelt
Ledamot

Signed by:

BBAF11D277114A3...
Sveinung Lindås
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Signed by:

052D7B0A985E49A...
Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

2025061219444

Certificate Of Completion

Envelope Id: 1C952549-9DF7-4C8D-BEE2-00833AF56D2C Status: Completed
 Subject: Complete with Docusign: Årsredovisning 2024-12-31 Nordic Real Estate Sweden AB 559296-4646.pdf
 Source Envelope:
 Document Pages: 8 Signatures: 4 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 3 Initials: 0 Bo Ihrfelt
 AutoNav: Enabled bo.ihrfelt@storebrand.no
 Envelopeld Stamping: Enabled IP Address: 155.4.133.193
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Record Tracking

Status: Original Holder: Bo Ihrfelt Location: DocuSign
 6/5/2025 1:35:42 PM bo.ihrfelt@storebrand.no

Signer Events

Bo Ihrfelt
 bo.ihrfelt@storebrand.no
 CFO
 Storebrand Fastigheter AB
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

Signed by:

 98D03A000747435
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 155.4.133.193

Timestamp

Sent: 6/5/2025 1:41:13 PM
 Viewed: 6/5/2025 1:41:59 PM
 Signed: 6/5/2025 1:42:47 PM

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1 tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

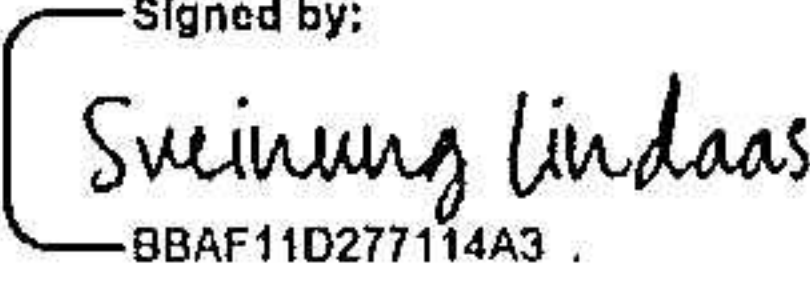
Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: 5f2b8502-1d45-40b6-97f4-3cb1186c89d7
 Workflow Name: ID Verification for Digital Signature AES (i.e. Bank-ID)
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid ID like Norwegian and Swedish Bank-ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 44531a6f-0797-57b6-8ec5-309615df79f8
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/5/2025 1:41:49 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Sveinung Lindaas
 sveinung.lindaas@storebrand.no
 COO Real Estate
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signed by:

 BBAF11D277114A3
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 51.175.234.64

Sent: 6/5/2025 1:41:13 PM
 Viewed: 6/5/2025 1:43:37 PM
 Signed: 6/5/2025 1:44:11 PM

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1 tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: 5f2b8502-1d45-40b6-97f4-3cb1186c89d7
 Workflow Name: ID Verification for Digital Signature AES (i.e. Bank-ID)
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid ID like Norwegian and Swedish Bank-ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Norway
 Transaction Unique ID: a9563cbf-36f1-550d-a8ed-3fe5a677e79b
 Country or Region of ID: NO
 Result: Passed
 Performed: 6/5/2025 1:43:26 PM

Signer Events**Signature****Timestamp****Identity Verification Details:**

Workflow ID: 5f2b8502-1d45-40b6-97f4-3cb1186c89d7
 Workflow Name: ID Verification for Digital Signature AES (i.e. Bank-ID)
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid ID like Norwegian and Swedish Bank-ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Norway
 Transaction Unique ID: e5864c0a-e7b1-5bf0-aa64-69a676198d42
 Country or Region of ID: NO
 Result: Passed
 Performed: 6/5/2025 2:33:05 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Thijs Dirkse


thijs.dirkse@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signed by:

 052D7B0A985E49A

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 62.119.64.252

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docuSign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02>

Sent: 6/5/2025 1:41:15 PM

Viewed: 6/5/2025 2:31:10 PM

Signed: 6/5/2025 2:31:42 PM

Authentication Details**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 5f2b8502-1d45-40b6-97f4-3cb1186c89d7
 Workflow Name: ID Verification for Digital Signature AES (i.e. Bank-ID)
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid ID like Norwegian and Swedish Bank-ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 6828b4ed-de3c-5cdc-9ef4-1b1d2513c785
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/5/2025 2:30:59 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: 5f2b8502-1d45-40b6-97f4-3cb1186c89d7
 Workflow Name: ID Verification for Digital Signature AES (i.e. Bank-ID)
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid ID like Norwegian and Swedish Bank-ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 76c1008e-c9bc-58f1-bd74-3aa361293e2d
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/5/2025 2:35:10 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Truls Nergaard

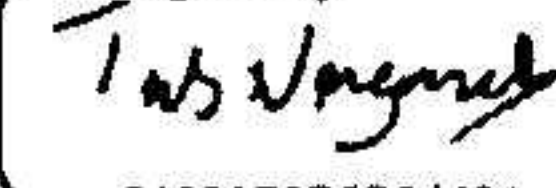
truls.nergaard@storebrand.no

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signed by:

 0466A76D8B24484

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 195.8.32.81

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docuSign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02>

Sent: 6/5/2025 1:41:14 PM

Viewed: 6/5/2025 1:53:17 PM

Signed: 6/5/2025 1:53:49 PM

Authentication Details

2025061219445

Signer Events

Signature

Timestamp

Identity Verification Details:

Workflow ID: 5f2b8502-1d45-40b6-97f4-3cb1186c89d7
Workflow Name: ID Verification for Digital Signature AES (i.e. Bank-ID)
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid ID like Norwegian and Swedish Bank-ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Norway
Transaction Unique ID: f783ee3b-c5de-5318-80f8-380fce0729bc
Country or Region of ID: NO
Result: Passed
Performed: 6/5/2025 1:53:07 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/5/2025 1:41:15 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/5/2025 1:53:17 PM
Signing Complete	Security Checked	6/5/2025 1:53:49 PM
Completed	Security Checked	6/5/2025 2:31:42 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordic Real Estate Sweden AB, org.nr 559296-4646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordic Real Estate Sweden AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordic Real Estate Sweden ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Nordic Real Estate Sweden AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nordic Real Estate Sweden AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Nordic Real Estate Sweden AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nordic Real Estate Sweden AB 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 ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 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 revisionssed 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/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-05 12:29:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Thijs Dirkse

Thijs Dirkse

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025061219447