

Nordic Real Estate Sweden I AB
559458-9656

1 (8)

2025061219449

Årsredovisning

Nordic Real Estate Sweden I AB

Organisationsnummer: 559458-9656
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 9 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 11 juni 2025



Bo Ihrfelt

Styrelseledamot

Nordic Real Estate Sweden I AB
559458-9656

2 (8)

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ägs till 100 % av Nordic Real Estate Sweden AB, org. nr. 559296-4646.

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 samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har i mars 2024 förvärvat bolaget SNRE Örebro Väghyveln 5 AB, 559292-0200, med fastigheten Örebro Väghyveln 5.

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-11-27 -2023-12-31
Resultat efter finansiella poster (kr)	-4 141 532	0
Soliditet (%)	25,1	2,2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	25 000	0	0	25 000
Erhållna aktieägartillskott		37 035 000		37 035 000
Årets resultat			-4 040 150	-4 040 150
Belopp vid årets utgång	25 000	37 035 000	-4 040 150	33 019 850

Nordic Real Estate Sweden I AB
559458-9656

3 (8)

2025061219450

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	37 035 000
Årets resultat	-4 040 150
Medel att disponera	32 994 850

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	32 994 850
Summa	32 994 850

Nordic Real Estate Sweden I AB
559458-9656

4 (8)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-11-27 2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>	1 2		
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-101 382	0
Summa rörelsekostnader		-101 382	0
Rörelseresultat		-101 382	0
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		323 711	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 363 861	0
Summa finansiella poster		-4 040 150	0
Resultat efter finansiella poster		-4 141 532	0
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		101 382	0
Summa bokslutsdispositioner		101 382	0
Resultat före skatt		-4 040 150	0
Årets resultat		-4 040 150	0

Nordic Real Estate Sweden I AB
559458-9656

5 (8)

2025061219451

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	131 330 545	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		131 330 545	0
Summa anläggningstillgångar		131 330 545	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		101 382	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	1 088 175
Summa kortfristiga fordringar		101 382	1 088 175
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		361 048	25 000
Summa kassa och bank		361 048	25 000
Summa omsättningstillgångar		462 430	1 113 175
SUMMA TILLGÅNGAR		131 792 975	1 113 175

Nordic Real Estate Sweden I AB
559458-9656

6 (8)

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		37 035 000	0
Årets resultat		-4 040 150	0
Summa fritt eget kapital		32 994 850	0
Summa eget kapital		33 019 850	25 000
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		97 500 000	0
Summa långfristiga skulder		97 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 125	0
Skulder till koncernföretag		1 250 000	131 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 000	956 250
Summa kortfristiga skulder		1 273 125	1 088 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 792 975	1 113 175

Nordic Real Estate Sweden I AB
559458-9656

7 (8)

2025061219452

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsredovisningen 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. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-11-27 - 2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-4 363 861	0

Not 4. Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	131 330 545	0
Utgående anskaffningsvärden	131 330 545	0
Redovisat värde	131 330 545	0

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Kapital- andel (%)	Rösträtts- andel (%)	Redovisat värde (tkr)
SNRE Örebro Väghyveln 5 AB	559292-0200	Stockholm	50 000	100,0	100,0	131 331

Nordic Real Estate Sweden I AB
559458-9656

8 (8)

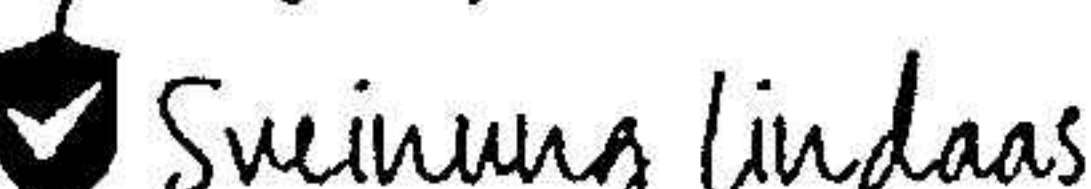
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Signed by:

0466A76D8B24484...
Truls Nergaard
Styrelseordförande

Signed by:

98D03A000747435...
Bo Ihrfelt
Ledamot

Signed by:

BBAF11D277114A3...
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Signed by:

052D7B0A985E49A...
Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

2025061219453

Certificate Of Completion

Envelope Id: 3506607F-9747-46DB-8DF7-D0E14503E253 Status: Completed
 Subject: Complete with Docusign: Årsredovisning 2024-12-31 Nordic Real Estate Sweden I AB 559458-9656.pdf
 Source Envelope:
 Document Pages: 8 Signatures: 4 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 3 Initials: 0 Bo Ihrfelt
 AutoNav: Enabled bo.ihrfelt@storebrand.no
 EnvelopeId 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 1:43:15 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 1:45:46 PM
 Viewed: 6/5/2025 1:46:29 PM
 Signed: 6/5/2025 1:46:51 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/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

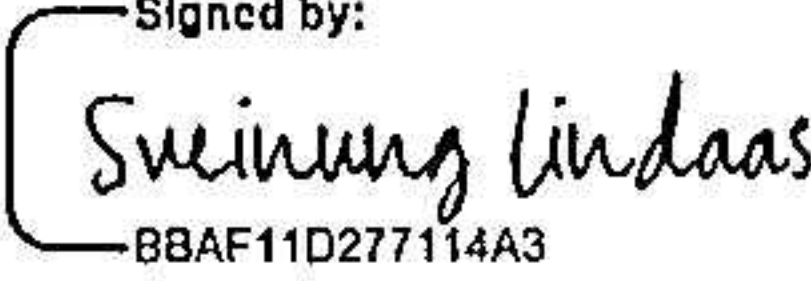
Authentication Details

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: 37179c5d-520c-5d7d-9cf0-2f159664f96f
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/5/2025 1:46:19 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Sveinung Lindaas
 sveinung.lindaas@storebrand.no
 COO Real Estate

Signed by:

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

Sent: 6/5/2025 1:45:47 PM
 Viewed: 6/5/2025 1:47:50 PM
 Signed: 6/5/2025 1:48:33 PM

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

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/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

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: 67724e0a-0499-5270-beae-c82d42e26bf7
 Country or Region of ID: NO
 Result: Passed
 Performed: 6/5/2025 1:47:39 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Signer Events

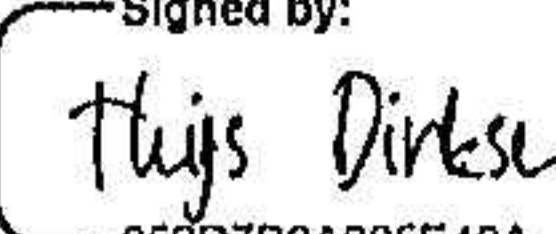
Not Offered via DocuSign

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 - S11

Signature

Signed by:

 052D7B0A985E49A

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 62.119.64.252

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

Timestamp

Sent: 6/5/2025 1:45:49 PM
 Viewed: 6/5/2025 2:32:41 PM
 Signed: 6/5/2025 2:33:02 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: d93b6a71-7dc1-55fc-9b80-dcb95448109f
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/5/2025 2:32:31 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: 09f71b8d-c1fb-57e0-b3b7-75819e737fac
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/5/2025 2:39:57 PM

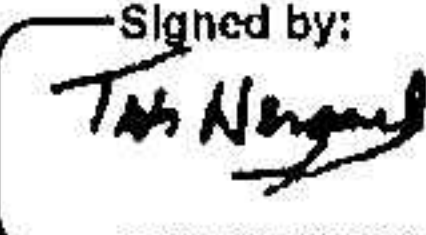
Electronic Record and Signature Disclosure:

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 - S11

Signed by:

 0466A76D08B24484

Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 195.8.32.81

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

Sent: 6/5/2025 1:45:48 PM
 Viewed: 6/5/2025 1:50:44 PM
 Signed: 6/5/2025 1:51:31 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 Norway
 Transaction Unique ID: c1b74701-1cab-55ad-9fd6-a9d85322d662
 Country or Region of ID: NO
 Result: Passed
 Performed: 6/5/2025 1:50:34 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp**

2025061219454

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 1:45:49 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/5/2025 1:50:44 PM
Signing Complete	Security Checked	6/5/2025 1:51:31 PM
Completed	Security Checked	6/5/2025 2:33:02 PM
Payment Events	Status	Timestamps

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordic Real Estate Sweden I AB, org.nr 559458-9656

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordic Real Estate Sweden I 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 I 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 I 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 I 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 I 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 I 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 12:30:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Thijs Dirkse

Thijs Dirkse

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025061219456