

Nordic Real Estate Sweden II AB
559502-2152

1 (8)

Årsredovisning

Nordic Real Estate Sweden II AB

Organisationsnummer: 559502-2152
Räkenskapsår: 2024-10-29 - 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 13 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 16 juni 2025



Bo Ihrfelt
Styrelseledamot

ank=20250618;2025061903365

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.

Årsredovisningens innehåll bestämdes den 22 april 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat bolaget SNRE Borås Solskenet 5 AB (org nr 559340-8908) med fastigheten Borås Solskenet 5.

Flerårsöversikt

	2024-10-29 -2024-12-31
Resultat efter finansiella poster (kr)	18 050
Soliditet (%)	46,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång				
	25 000			25 000
Erhållna aktieägartillskott		162 039 014		162 039 014
Årets resultat			-33 735	-33 735
Belopp vid årets utgång	25 000	162 039 014	-33 735	162 030 279

Nordic Real Estate Sweden II AB
559502-2152

3 (8)

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	162 039 014
Årets resultat	-33 735
Medel att disponera	162 005 279

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	162 005 279
Summa	162 005 279

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

auk=20250618;2025061903366

Nordic Real Estate Sweden II AB
559502-2152

4 (8)

Resultaträkning

	Not	2024-10-29
	1 2	2024-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>		
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0
<i>Rörelsekostnader</i>		
Övriga externa kostnader		-20 006
Summa rörelsekostnader		-20 006
Rörelseresultat		-20 006
<i>Finansiella poster</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	271 389
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-233 333
Summa finansiella poster		38 056
Resultat efter finansiella poster		18 050
Resultat före skatt		18 050
Skatt på årets resultat		-51 785
Årets resultat		-33 735

Nordic Real Estate Sweden II AB
559502-2152

5 (8)

amk=20250618;2025061903367

Balansräkning

	Not	2024-12-31
TILLGÅNGAR	1	
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	5	135 489 465
Fordringar hos koncernföretag	6	175 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		310 489 465
Summa anläggningstillgångar		310 489 465
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		213 889
Summa kortfristiga fordringar		213 889
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		41 004 720
Summa kassa och bank		41 004 720
Summa omsättningstillgångar		41 218 609
SUMMA TILLGÅNGAR		351 708 074

Nordic Real Estate Sweden II AB
559502-2152

6 (8)

Balansräkning

	Not	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1	
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		25 000
Summa bundet eget kapital		25 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		162 039 014
Årets resultat		-33 735
Summa fritt eget kapital		162 005 279
Summa eget kapital		162 030 279
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag		175 000 000
Summa långfristiga skulder		175 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		150 753
Skulder till koncernföretag		1 911 808
Skatteskulder		51 785
Övriga skulder		8 238 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 324 826
Summa kortfristiga skulder		14 677 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		351 708 074

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. 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. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång

2024-10-29
-2024-12-31

213 889

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag

2024-10-29
-2024-12-31

233 333

Nordic Real Estate Sweden II AB
559502-2152

8 (8)

Not 5. Andelar i koncernföretag

	2024-12-31
Inköp	135 489 465
Utgående anskaffningsvärden	135 489 465
Redovisat värde	135 489 465

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Eget kapital (tkr)	Årets resultat (tkr)	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Redovisat värde (tkr)
SNRE Borås Solskenet 5 AB	559340-8908	Stockholm	25 000	25	-4 589	100,0	100,0	135 489

Not 6. Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31
Tillkommande fordringar	175 000 000
Utgående anskaffningsvärden	175 000 000
Redovisat värde	175 000 000

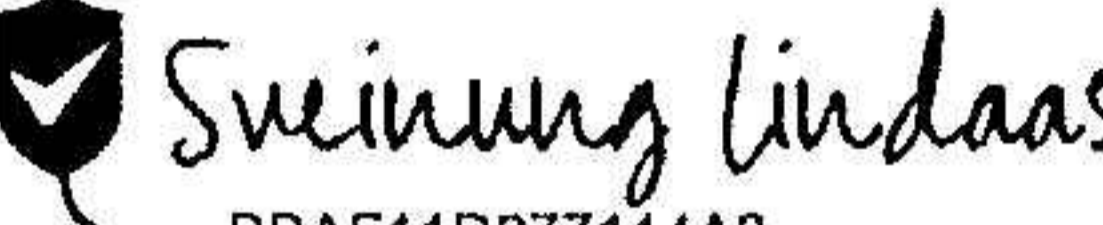
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Signed by:

 0486A76D8B24484...
 Truls Nergaard
 Styrelseordförande

Signed by:

 98D03A000747435...
 Bo Ihrfelt
 Ledamot

Signed by:

 BBAF11D277114A3...
 Sveinung Lindaa
 Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Signed by:

 052D7B0A985E49A...
 Thijs Dirkse
 Auktoriserad revisor

ank=20250618;2025061903369

Certificate Of Completion

Envelope Id: DC5E2832-AE51-465F-BCC1-6CEF32B5F43F Status: Completed
 Subject: Complete with Docusign: Årsredovisning 2024-12-31 Nordic Real Estate Sweden II AB 559502-2152.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: 213.115.22.62
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Record Tracking

Status: Original Holder: Bo Ihrfelt Location: DocuSign
 6/12/2025 1:09:55 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: 213.115.22.62

Timestamp

Sent: 6/12/2025 1:12:21 PM
 Viewed: 6/12/2025 1:13:06 PM
 Signed: 6/12/2025 1:13:29 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

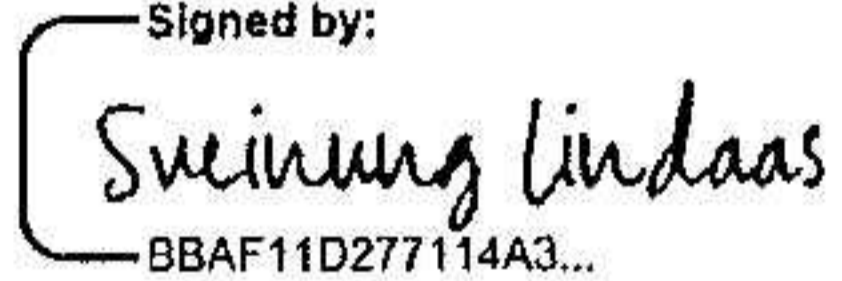
Authentication Details

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: 690a1e5d-def7-5823-8e3e-b90df592c0a7
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/12/2025 1:12:56 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: 195.8.32.81

Sent: 6/12/2025 1:12:21 PM
 Viewed: 6/12/2025 2:37:40 PM
 Signed: 6/12/2025 2:38:13 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: a0ea896d-477d-5c7c-a7ea-888590e165b8
 Country or Region of ID: NO
 Result: Passed
 Performed: 6/12/2025 2:37:29 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Signer Events

Not Offered via Docusign

Signature**Timestamp**

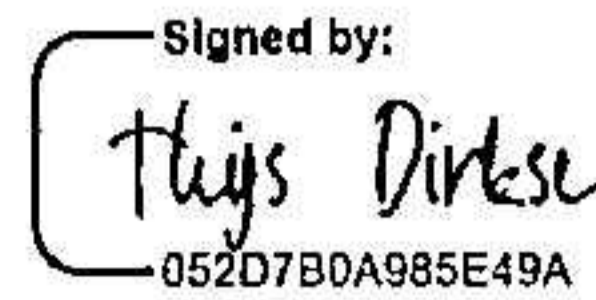
Thijs Dirkse

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
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 104.28.31.64
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02Signed by:

052D7B0A985E49A

Sent: 6/12/2025 1:12:23 PM

Viewed: 6/12/2025 1:52:42 PM

Signed: 6/12/2025 1:54:43 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: a7994ec1-44a9-50c8-b22b-6ecd2623fff2
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/12/2025 1:52:28 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: a7994ec1-44a9-50c8-b22b-6ecd2623fff2
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/12/2025 2:36:59 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: f9e1a2c3-0599-56c5-a0f6-55d24e12b4c4
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/12/2025 2:47:27 PM**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via Docusign

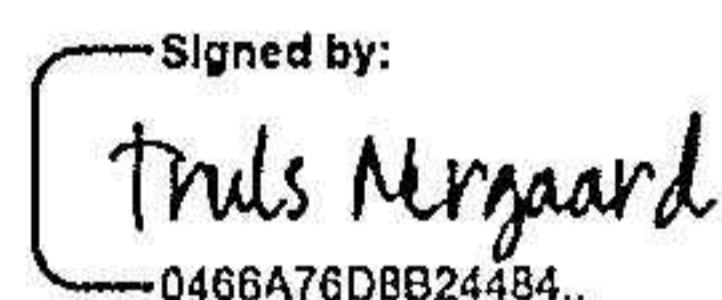
Truls Nergaard

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
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 81.166.201.116
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02Signed by:

0466A76D8B24484..

Sent: 6/12/2025 1:12:22 PM

Viewed: 6/12/2025 1:45:35 PM

Signed: 6/12/2025 1:46:49 PM

Authentication Details

ank=20250618,2025061903370

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: ff4e3632-d418-5f3c-85a2-3e7cd27b87eb
Country or Region of ID: NO
Result: Passed
Performed: 6/12/2025 1:45:25 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	6/12/2025 1:12:23 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/12/2025 1:45:35 PM
Signing Complete	Security Checked	6/12/2025 1:46:49 PM
Completed	Security Checked	6/12/2025 2:38:14 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordic Real Estate Sweden II AB, org.nr 559502-2152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordic Real Estate Sweden II AB för räkenskapsåret 29 oktober 2024 till 31 december 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 II 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 II 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 II AB enligt god revisors sed 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 II AB för räkenskapsåret 29 oktober 2024 till 31 december 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nordic Real Estate Sweden II AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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

2025-06-12 11:54:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Thijs Dirkse

Thijs Dirkse

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250618;2025061903372