

# Årsredovisning NSF IV CareReal Kviberg 2 AB

Org.nr 559178-8582

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV CareReal Kviberg 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2024-06-18



Carl-Adam von Schéele

# Årsredovisning

## NSF IV CareReal Kviberg 2 AB

Org.nr 559178-8582

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för NSF IV CareReal Kviberg 2 AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt förvalta fast och lös egendom, bedriva investeringsverksamhet och i samband därmed äga och förvalta aktier och andra värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kviberg 29:40 i Göteborg.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Ägarförhållanden

NSF IV CareReal Kviberg 2 AB, org.nr. 559178-8582, är ett dotterbolag till NSF IV Sweden Care Holding AB, org.nr. 559173-7688, med säte i Stockholm, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Nordic Strategies Fund IV LP, org.nr. B237162, med säte i Luxemburg.

NREP Nordic Strategies Fund IV LP upprättar koncernredovisningen för koncernen.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Bolagets riskhantering är centraliserad till NREP Nordic Strategies Fund IV LP och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter	13 722	12 715	8 790	0
Rörelseresultat	1 438	1 058	-687	-165
Soliditet (%)	16	19	19	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

**Förändringar av eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	52 122	1 080	<b>53 252</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		1 080	-1 080	<b>0</b>
Årets resultat			-11 185	<b>-11 185</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>53 202</b>	<b>-11 185</b>	<b>42 067</b>

**Klassificering av eget kapital**

*Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet.  
Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

*Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	53 201 875
årets förlust	-11 185 435
	<b>42 016 440</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	42 016 440
	<b>42 016 440</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Tkr	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter		13 722	12 715
Övriga rörelseintäkter		0	167
		<b>13 722</b>	<b>12 882</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-1 071	-1 671
Övriga externa kostnader	5	-2 727	-2 043
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-8 486	-8 110
		<b>-12 284</b>	<b>-11 824</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 438</b>	<b>1 058</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-10 399	-4 541
		<b>-10 394</b>	<b>-4 541</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 956</b>	<b>-3 483</b>
Bokslutsdispositioner	9	0	1 915
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 956</b>	<b>-1 568</b>
Skatt på årets resultat	10	-2 229	2 648
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 185</b>	<b>1 080</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 185</b>	<b>1 080</b>
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-11 185</b>	<b>1 080</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	237 500	242 960
Inventarier, verktyg och installationer	12	6 299	8 948
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	50	214
		<b>243 849</b>	<b>252 122</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>243 849</b>	<b>252 122</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		17 311	17 428
Övriga fordringar		37	364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	37	22
		<b>17 385</b>	<b>17 814</b>
<i>Kassa och bank</i>	15	1 469	6 174
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 854</b>	<b>23 988</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>262 703</b>	<b>276 110</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	16	53 202	52 122
Årets resultat		-11 185	1 080
		<b>42 017</b>	<b>53 202</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 067</b>	<b>53 252</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	17	13 588	11 360
<b>Summa avsättningar</b>		<b>13 588</b>	<b>11 360</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	195 198	199 154
Skulder till koncernföretag	19	4 861	1 234
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>200 059</b>	<b>200 388</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	4 200	4 200
Leverantörsskulder		0	84
Skulder till koncernföretag		0	1 600
Övriga skulder		23	23
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 766	5 203
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 989</b>	<b>11 110</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>262 703</b>	<b>276 110</b>

**Kassaflödesanalys**

Tkr

Not  
1

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat

1 437

1 058

Återläggning av avskrivningar

8 486

8 110

Erlagd ränta

-10 395

-4 540

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**-472**

**4 627**

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

430

-816

Förändring av kortfristiga skulder

-4 121

5 205

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-4 163**

**9 016**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-213

-341

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-213**

**-341**

**Finansieringsverksamheten**

Förändring av skulder hos koncernföretag

21

3 627

1 234

Förändring av skulder till kreditinstitut

21

-3 956

-3 957

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-329**

**-2 723**

**Årets kassaflöde**

**-4 705**

**5 952**

**Likvida medel vid årets början**

15

Likvida medel vid årets början

6 174

222

**Likvida medel vid årets slut**

**1 469**

**6 174**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

#### Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den valutakurs som föreligger på balansdagen förutom icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden vilka omräknas till valutakursen vid transaktionstillfället. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen.

#### Hysesintäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR 2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultat avräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

#### Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

### Styrelse och befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	33%
Andel män i styrelsen	67%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67%

### Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 50 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar avseende inventarier och byggnadsinventarier är redovisade som bokslutsdisposition.

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

#### **Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

#### **Leasade tillgångar**

I bolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

#### **Hyres- och kundfordringar**

Hyres- och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter

#### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

#### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

#### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

#### **Skulder**

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

#### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin kortfristiga skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### **Kassaflödesanalys**

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Bolaget har under året omarbetat uppställningen i kassaflödesanalysen för att ge läsaren av årsredovisningen en mer detaljerad bild av kassaflödet. Denna förändring har medfört att jämförelsetalen i kassaflödesanalysen har förändrats från föregående år.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av anläggningstillgångar kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid värdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 11 Förvaltningsfastigheter.

### Not 3 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

	2023-12-31	2022-12-31
Kontraktsvärde som förfaller inom ett år	14 186	12 885
Kontraktsvärde som förfaller mellan ett och fem år	56 744	51 540
Kontraktsvärde som förfaller senare än fem år	104 176	107 422
	<b>175 106</b>	<b>171 847</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-1 071	-1 671
	<b>-1 071</b>	<b>-1 671</b>

### Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
<b>PwC AB</b>		
Revisionsuppdrag	-97	-97
	<b>-97</b>	<b>-97</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-5 836	-5 461
Avskrivningar Inventarier, verktyg och installationer	-2 649	-2 649
	<b>-8 486</b>	<b>-8 110</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga ränteintäkter	5	0
	<b>5</b>	<b>0</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader från koncernföretag	-227	-34
Övriga räntekostnader	-10 158	-4 494
Valutakursdifferenser	-15	-13
	<b>-10 399</b>	<b>-4 541</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Erhållna koncernbidrag	0	1 915
	<b>0</b>	<b>1 915</b>

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	-2 229	2 648
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 229</b>	<b>2 648</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		-8 957		-1 568
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 845	20,60	323
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	2,94	263	20,60	323
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-2,94	-263	-20,60	-323
Skatteeffekt underskottsavdrag	-0,61	-55	0,00	0
Effekt av ej avdragsgill ränta	-16,99	-1 522	0,00	0
Uppskjuten skatt avseende tidigare år	-27,82	-2 492	148,28	2 325
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-0,06	-5	0,00	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-24,89</b>	<b>-2 229</b>	<b>168,88</b>	<b>2 648</b>

**Not 11 Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 120	183 993
Förvärv	213	127
Aktiveringar	164	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>184 497</b>	<b>184 120</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 881	-3 698
Årets avskrivningar enligt plan	-4 558	-4 183
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 440</b>	<b>-7 881</b>
Ingående uppskrivningar	68 000	68 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>68 000</b>	<b>68 000</b>
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-1 278	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 278	-1 278
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 557</b>	<b>-1 278</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>237 500</b>	<b>242 960</b>

Om uppskrivning ej skett skulle redovisat värde på fastigheten uppgå till 172 057 tkr.

Verkligt värde för fastigheten uppgår till 294 000 tkr (316 000) tkr. Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 734	13 734
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 734</b>	<b>13 734</b>
Ingående avskrivningar	-4 786	-2 137
Årets avskrivningar	-2 649	-2 649
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 435</b>	<b>-4 786</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 299</b>	<b>8 948</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214	0
Inköp	0	214
Aktiveringar	-164	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50</b>	<b>214</b>
<hr/>		
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50</b>	<b>214</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	37	22
	<b>37</b>	<b>22</b>

**Not 15 Likvida medel**

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	1 469	6 174
	<b>1 469</b>	<b>6 174</b>

**Not 16 Disposition av vinst eller förlust**

**2023-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel  
(kronor):

balanserad vinst	53 201 875
årets förlust	-11 185 435
	<b>42 016 440</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	42 016 440
	<b>42 016 440</b>

**Not 17 Uppskjuten skatt**

**2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	13 588	13 588
	<b>13 588</b>	<b>13 588</b>

**2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	11 360	11 360
	<b>11 360</b>	<b>11 360</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i balans stat.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	11 360	2 229	13 588
	<b>11 360</b>	<b>2 229</b>	<b>13 588</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	4 200	4 200
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år från balansdagen	16 800	16 800
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	178 398	182 354
	<b>199 398</b>	<b>203 354</b>

**Not 19 Skulder till koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	4 861	1 234
	<b>4 861</b>	<b>1 234</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	459	339
Upplupna räntor	2 306	1 406
Förutbetalda hyresintäkter	0	3 458
	<b>2 766</b>	<b>5 203</b>

**Not 21 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	204 588	207 311
Förändring skulder hos koncernföretag	3 627	1 234
Förändring av skulder till kreditinstitut	-3 956	-3 957
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>204 259</b>	<b>204 588</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckningar	210 000	210 000
	<b>210 000</b>	<b>210 000</b>

**Not 23 Finansiella instrument**

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 25 Transaktioner med närstående**

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0% (0) av försäljningen och 0% (0) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024- -

Stefan Wallander  
Ordförande

Dorotea Stellmach

Carl-Adam Von Schéele

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## DOROTEA STELLMACH

Styrelseledamot

Serienummer: 64b97ed89a8553[...]8228b0ee2c65d

IP: 217.198.xxx.xxx

2024-05-30 16:16:12 UTC



## CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseledamot

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 82.209.xxx.xxx

2024-05-31 03:44:16 UTC



## STEFAN WALLANDER

Styrelseordförande

Serienummer: 811912975106e4[...]a025dbf459f96

IP: 46.195.xxx.xxx

2024-05-31 06:38:22 UTC



## Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 84a8aeea6347a1[...]74fd37b83030b

IP: 84.17.xxx.xxx

2024-06-03 14:43:10 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

snk=20240702;2024070306612

Penneo dokumentnyckel: 7DL1W-UNP/JH-HB2EI-MCDXE-V6ZEE-JOHW/H

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV CareReal Kviberg 2 AB, org.nr 559178-8582

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV CareReal Kviberg 2 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSF IV CareReal Kviberg 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för NSF IV CareReal Kviberg 2 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NSF IV CareReal Kviberg 2 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 styrelsen 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 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 revisions sed 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](http://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 NSF IV CareReal Kviberg 2 AB för år 2023 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 NSF IV CareReal Kviberg 2 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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2024-06-03 14:29:53 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

snk=20240702:2024070306615