

# Årsredovisning NSF IV Sweden Care Holding AB

Org.nr 559173-7688

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV Sweden Care Holding 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 Sweden Care Holding AB

Org.nr 559173-7688

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

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

Styrelsen för NSF IV Sweden Care Holding AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

NSF IV Sweden Care Holding AB, org.nr. 559173-7688, är ett dotterbolag till NREP NSF IV Holding 2 S.à r.l., org.nr. B237859, med säte i Luxemburg, 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.

NSF IV Sweden Care Holding AB ägar 100 % av aktierna i följande dotterbolag:

NSF IV CareReal Sisjödalen 1 AB, org. nr. 559165-4255  
NSF IV Sweden Holding 42 AB, org. nr. 559278-8615  
NSF IV CareReal Stockholm 2 AB, org. nr. 559220-0389  
NSF IV CareReal Kviberg 2 AB, org. nr. 559178-8582  
CareReal NSF IV Hässleholm 1 AB, org. nr.559219-7361  
NSF IV CareReal Täby 1 AB, org. nr. 559244-4847  
NSF IV CareReal Värmdö 1 AB, org. nr. 556664-0172  
NSF IV CareReal Värmdö 2 AB, org. nr. 559266-6720  
NSF IV CareReal Mandiri Holding AB, org. nr. 556959-8856  
NSF IV CareReal Heby 1 AB, org. nr. 559097-2690  
NSF IV CareReal Falköping 1 AB, org. nr. 559322-6839.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har under räkenskapsåret sålt samtliga aktier i bolag NSF IV Sweden Holding 45 AB, org. nr. 559248-0197, samt förvärvat 50 % av aktierna i bolag NSF IV CareReal Heby 1 AB, org. nr. 559097-2690 med säte i Stockholm

Inga andra väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-125 869	-40 809	-15 621	-2 029
Soliditet (%)	0	2	1	2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

**Förändringar av eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	58 693	-40 809	<b>17 934</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-40 809	40 809	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		108 000		<b>108 000</b>
Årets resultat			-125 869	<b>-125 869</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>125 884</b>	<b>-125 869</b>	<b>65</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	125 884 019
årets förlust	-125 869 336
	<b>14 683</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	14 683
	<b>14 683</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Tkr	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<i>Rörelseintäkter m. m.</i>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-329	-277
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-329</b>	<b>-277</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-329</b>	<b>-277</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	27 072	49 926
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	22 154	24 142
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		-117 356	-63 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-57 411	-50 865
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-125 540</b>	<b>-40 532</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-125 869</b>	<b>-40 809</b>
Bokslutsdispositioner	6	0	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-125 869</b>	<b>-40 809</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-125 869</b>	<b>-40 809</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>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	439 353	405 892
Fordringar hos koncernföretag	8	273 498	339 774
Andra långfristiga fordringar	9	0	1 391
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>712 851</b>	<b>747 057</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>712 851</b>	<b>747 057</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		128 511	10 405
Övriga fordringar		0	619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	1
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>128 511</b>	<b>11 025</b>
Kassa och bank		2 967	4 287
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>131 478</b>	<b>15 312</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>844 329</b>	<b>762 369</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		125 884	58 693
Årets resultat		-125 869	-40 809
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>15</b>	<b>17 884</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65</b>	<b>17 934</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	10	796 761	706 002
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>796 761</b>	<b>706 002</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		0	450
Skulder till koncernföretag		47 412	37 830
Övriga skulder		0	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91	53
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 503</b>	<b>38 433</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>844 329</b>	<b>762 369</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges. Intäkter och kostnader redovisas till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas, om inget annat anges.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Medelantalet anställda

Bolaget har inte haft några anställda.

### Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Erhållna utdelningar	27 000	52 900
Resultat vid avyttringar	72	-2 974
	<b>27 072</b>	<b>49 926</b>

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	22 147	24 142
Övriga ränteintäkter	5	0
Valutakursdifferenser	2	0
	<b>22 154</b>	<b>24 142</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-57 411	-50 859
Valutakursdifferenser	0	-6
	<b>-57 411</b>	<b>-50 865</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Erhållna koncernbidrag	10 575	7 909
Lämnade koncernbidrag	-10 575	-7 909
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående redovisat värde	469 766	400 100
Förvärv	54 222	0
Avyttringar	-106	0
Lämnade aktieägartillskott	96 700	69 666
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>620 583</b>	<b>469 766</b>
Ingående nedskrivningar	-63 874	-139
Årets nedskrivningar	-117 356	-63 735
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-181 230</b>	<b>-63 874</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>439 353</b>	<b>405 892</b>

**Not 8 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående koncernfordringar	339 774	242 020
Tillkommande fordringar	0	97 754
Avgående fordringar	-66 275	0
<b>Utgående koncernfordringar</b>	<b>273 498</b>	<b>339 774</b>

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 391	1 391
Avgående fordringar	-1 391	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 391</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 391</b>

**Not 10 Skulder till koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående koncernskulder	706 002	561 075
Tillkommande skulder	90 759	144 927
<b>Utgående koncernskulder</b>	<b>796 761</b>	<b>706 002</b>

Skulden per 2023-12-31 avser skuld med senare förfallotidpunkt än 5 år.

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024- -

Carl-Adam von Schéele  
Ordförande

Alfred Eklöf

Stefan Wallander

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."

## STEFAN WALLANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 811912975106e4[...]a025dbf459f96

IP: 89.160.xxx.xxx

2024-06-12 15:53:50 UTC



## CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseordförande

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 82.209.xxx.xxx

2024-06-12 16:52:59 UTC



## ALFRED EKLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 2.69.xxx.xxx

2024-06-17 12:54:38 UTC



## Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 84a8aeea6347a1[...]74fd37b83030b

IP: 62.119.xxx.xxx

2024-06-17 19:07:14 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>

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV Sweden Care Holding AB, org.nr 559173-7688

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV Sweden Care Holding 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 Sweden Care Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 NSF IV Sweden Care Holding 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 Sweden Care Holding 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 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 Sweden Care Holding 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 Sweden Care Holding 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

2024-06-17 19:00:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20240702;2024070313948