

# Årsredovisning

## NSF 3 LivReal Västerås 1 AB

Org.nr 559161-0638

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF 3 LivReal Västerås 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-30



Carl-Adam Von Schéele

# Årsredovisning

## NSF 3 LivReal Västerås 1 AB

Org.nr 559161-0638

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för NSF 3 LivReal Västerås 1 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

### Information om verksamheten

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

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Förseglet S:1 i Västerås.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Ägarförhållanden

NSF 3 LivReal Västerås 1 AB, org.nr. 559161-0638, är ett dotterbolag till NSF 3 Sweden Holding 13 AB, org.nr. 559173-7738, med säte i Stockholm, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Nordic Strategies Fund III LP, org.nr. B219884, med säte i Luxemburg.

NREP Nordic Strategies Fund III 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 III LP och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter	19 338	18 821	10 637	0
Resultat efter finansiella poster	-5 759	-6 490	-12 989	-4 495
Soliditet (%)	2	1	2	0

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

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	11 858	-9 426	<b>2 482</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-9 426	9 426	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		12 119		<b>12 119</b>
Årets resultat			-8 877	<b>-8 877</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>14 551</b>	<b>-8 877</b>	<b>5 723</b>

**Klassificering av eget kapital**

*Aktiekapital*

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 utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 550 523
årets förlust	-8 877 441
	<b>5 673 082</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 673 082
	<b>5 673 082</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter		19 338	18 821
<b>Bruttoresultat</b>		<b>19 338</b>	<b>18 821</b>
Fastighetskostnader	4	-4 193	-2 585
Övriga externa kostnader	5	-3 714	-4 413
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-6 225	-6 193
		<b>-14 131</b>	<b>-13 190</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 207</b>	<b>5 631</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	21	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-10 986	-12 129
		<b>-10 965</b>	<b>-12 121</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 759</b>	<b>-6 490</b>
Bokslutsdispositioner	9	-3 119	-2 936
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 877</b>	<b>-9 426</b>
Skatt på årets resultat	10	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 877</b>	<b>-9 426</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		-8 877	-9 426
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-8 877</b>	<b>-9 426</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	306 047	312 098
Inventarier, verktyg och installationer	12	524	698
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	259	134
		<b>306 830</b>	<b>312 930</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	14	2	2
		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>306 832</b>	<b>312 932</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		240	446
Fordringar hos koncernföretag		15 677	5 747
Övriga fordringar		351	357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	573	596
		<b>16 841</b>	<b>7 146</b>
<i>Kassa och bank</i>	21	2 924	6 853
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 765</b>	<b>13 999</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>326 597</b>	<b>326 931</b>

**Balansräkning**

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

1

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

*Eget kapital*

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

50

50

*Fritt eget kapital*

16

Balanserad vinst eller förlust

14 551

11 858

Årets resultat

-8 877

-9 426

5 674

2 432

**Summa eget kapital**

5 724

2 482

*Långfristiga skulder*

Skulder till koncernföretag

17

314 314

315 153

Övriga skulder

18

43

0

**Summa långfristiga skulder**

314 357

315 153

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

222

254

Skulder till koncernföretag

17

4 060

6 996

Övriga skulder

0

82

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

2 234

1 964

**Summa kortfristiga skulder**

6 516

9 296

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

326 597

326 931

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		5 207	5 631
Återläggning för ej kassaflödespåverkande avskrivningar		6 225	6 193
Erhållen ränta		21	8
Erlagd ränta		-10 986	-12 089
Betald inkomstskatt		0	-111
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>467</b>	<b>-368</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-695	2 546
Förändring av kortfristiga skulder		157	-596
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-71</b>	<b>1 582</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-125	-1 344
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-125</b>	<b>-1 344</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder hos koncernföretag	20	-3 776	-5 474
Förändring av övriga långfristiga skulder	20	43	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 733</b>	<b>-5 474</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 929</b>	<b>-5 236</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 853	12 089
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	21	<b>2 924</b>	<b>6 853</b>

## 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 anskaffningsvärde 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. 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 RFR2, 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 resultatavräknas 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	0%
Andel män i styrelsen	100%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%

### 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 förädlas före 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.

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.

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Hysesintäkter

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 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 förvaltningsfastigheter 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 fastighetsvärdering 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Kontraktsvärde som förfaller inom ett år	20 885	19 276
	<b>20 885</b>	<b>19 276</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drifts- och underhållskostnader	-4 193	-2 585
	<b>-4 193</b>	<b>-2 585</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.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	-77	-118
	<b>-77</b>	<b>-118</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avskrivningar byggnader	-6 050	-6 018
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-175	-175
	<b>-6 225</b>	<b>-6 193</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Övriga ränteintäkter	21	8
	<b>21</b>	<b>8</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-9 911	-10 393
Övriga räntekostnader	-1 065	-1 696
Valutakursdifferenser	-10	-40
	<b>-10 986</b>	<b>-12 129</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lämnade koncernbidrag	-3 119	-2 936
	<b>-3 119</b>	<b>-2 936</b>

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	0	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-8 877		-9 426
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 829	20,60	1 942
Effekt av ej avdragsgill ränta	-19,18	-1 703	-20,56	-1 938
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-1,41	-126	-0,04	-4
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

**Not 11 Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	324 131	323 794
Aktiveringar	0	2 132
Utrangering	0	-1 795
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>324 131</b>	<b>324 131</b>
Ingående avskrivningar	-12 033	-6 015
Årets avskrivningar	-6 050	-6 018
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 084</b>	<b>-12 033</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>306 047</b>	<b>312 098</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 364 000 Tkr (362 000 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 örtsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt.

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	873	0
Aktiveringar	0	873
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>873</b>	<b>873</b>
Ingående avskrivningar	-175	0
Årets avskrivningar	-175	-175
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-349</b>	<b>-175</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>524</b>	<b>698</b>

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134	0
Årets nedlagda kostnader	125	3 139
Aktiveringar	0	-3 005
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>259</b>	<b>134</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>259</b>	<b>134</b>

**Not 14 Uppskjuten skattefordran på temporära skillnader**

**2024-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Förvaltningsfastigheter	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>

**2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Förvaltningsfastigheter	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>

**Förändring av uppskjuten skattefordran**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	2	0	2
	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	573	596
	<b>573</b>	<b>596</b>

**Not 16 Disposition av vinst eller förlust**

**2024-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 550 523
årets förlust	-8 877 441
	<b>5 673 082</b>

disponeras så att

i ny räkning överföres	5 673 082
	<b>5 673 082</b>

**Not 17 Skulder till koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	314 314	315 153
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	4 060	6 996
	<b>318 374</b>	<b>322 149</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	43	0
	<b>43</b>	<b>0</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna kostnader	904	426
Förutbetalda intäkter	1 330	1 537
	<b>2 234</b>	<b>1 964</b>

**Not 20 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående redovisat värde	322 149	327 624
Kassaflödespåverkande förändringar	-3 733	-5 474
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>318 417</b>	<b>322 149</b>

**Not 21 Likvida medel**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Kassa och bank	2 924	6 853
	<b>2 924</b>	<b>6 853</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	259 000	259 000
	<b>259 000</b>	<b>259 000</b>

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 24 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 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025- -

Nasim Chowdhury  
Ordförande

Sebastian Vallgård

Carl-Adam Von Schéele

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander  
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."

## NASIM CHOWDHURY HASAN

### Styrelseordförande

Serienummer: f6f834ae6f1465[...]0fe9969742cde

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-06-17 15:22:35 UTC



## Sebastian Vallgård

### Styrelseledamot

Serienummer: 648956f9d5d83c[...]78df3a95e6e4f

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-06-17 16:05:22 UTC



## CARL-ADAM VON SCHÉELE

### Styrelseledamot

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-06-18 07:31:08 UTC



## David Johan Erik Wijkander

### Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 284d9aae4a7d21[...]56569a3e973c9

IP: 62.119.xxx.xxx

2025-06-18 15:09:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

ank=20250704;2025070823050

Penneo dokumentnyckel: C0XRN-DWWQP-ODOGF-T7JKM-YN1RZ-BG3QB

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF 3 LivReal Västerås 1 AB, org.nr 559161-0638

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF 3 LivReal Västerås 1 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSF 3 LivReal Västerås 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 3 LivReal Västerås 1 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 NSF 3 LivReal Västerås 1 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 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 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](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 3 LivReal Västerås 1 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 NSF 3 LivReal Västerås 1 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2025-06-18 20:45:17 UTC**

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704;2025070823053