

Årsredovisning

NSF IV LivReal Göteborg Backa 103:3 AB

Org.nr 556958-3932

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV LivReal Göteborg Backa 103:3 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 IV LivReal Göteborg Backa 103:3 AB

Org.nr 556958-3932

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Styrelsen för NSF IV LivReal Göteborg Backa 103:3 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 Göteborg Backa 103:3 i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolagets moderbolag NSF IV Sweden Holding 26 AB, org.nr. 559307-8552, fusionerats in i bolaget. Fusionsdagen var 2024-07-17.

Bolaget har under räkenskapsåret fått en ny ägare, NSF IV Sweden Holding 6a AB, org.nr. 559331-6366.

Inga andra väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Ägandeförhållanden

NSF IV LivReal Göteborg Backa 103:3 AB, org.nr. 556958-3932, är ett dotterbolag till NSF IV Sweden Holding 6a AB, org.nr. 559331-6366, 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021 (8 mån)
Hysesintäkter	28 545	1 926	0	0
Rörelseresultat	-7 399	-9 586	-161	-1
Soliditet (%)	24	0	0	0

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

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	30 416	-30 204	262
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-30 204	30 204	0
Fusionsdifferens		118 454		118 454
Årets resultat			-3 558	-3 558
Belopp vid årets utgång	50	118 666	-3 558	115 158

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 utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	118 665 948
årets förlust	-3 557 651
	115 108 297
disponeras så att i ny räkning överföres	115 108 297
	115 108 297

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

ank=20250704;2025070826412

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	3	28 545	1 926
		28 545	1 926
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-7 468	-6 011
Övriga externa kostnader	5	-5 285	-5 501
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-8 393	0
		-21 146	-11 512
Rörelseresultat		7 399	-9 586
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	59	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-17 359	-20 328
		-17 300	-20 328
Resultat efter finansiella poster		-9 901	-29 914
Bokslutsdispositioner	9	8 072	0
Resultat före skatt		-1 829	-29 914
Skatt på årets resultat	10	-1 729	-290
Årets resultat		-3 558	-30 204
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		-3 558	-30 204
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		-3 558	-30 204

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	459 347	414 149
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	17	0
		459 365	414 149
Summa anläggningstillgångar		459 365	414 149
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		147	62
Fordringar hos koncernföretag		9 072	1 000
Övriga fordringar		61	191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	481	0
		9 761	1 254
Kassa och bank	21	4 301	5 014
Summa omsättningstillgångar		14 062	6 268
SUMMA TILLGÅNGAR		473 427	420 417

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
	14		
Balanserad vinst eller förlust		118 666	30 416
Årets resultat		-3 558	-30 204
		115 108	212
Summa eget kapital		115 158	262
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	15	2 019	290
Summa avsättningar		2 019	290
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	16	336 137	411 359
Övriga skulder	17	992	0
Summa långfristiga skulder		337 129	411 359
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		317	50
Skulder till koncernföretag	16	14 983	0
Aktuella skatteskulder		679	722
Övriga skulder		0	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 141	7 714
Summa kortfristiga skulder		19 120	8 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		473 427	420 417

Kassaflödesanalys

Tkr

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		7 399	-9 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	5 380	0
Erhållen ränta		59	0
Erlagd ränta		-17 359	-20 328
Inkomstskatt		-44	562

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-4 565 **-29 352**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar		-435	36 094
Förändring av kortfristiga skulder		-5 720	-3 920

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-10 720 **2 822**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 749	-180 957
--	--	--------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-5 749 **-180 957**

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder hos koncernföretag	20	13 946	411 359
Förändring av övriga långfristiga skulder	20	992	0
Förändring av skulder till kreditinstitut	20	0	-228 210

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

14 938 **183 149**

Årets kassaflöde

-1 531 **5 014**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		5 014	0
Övertagen kassa vid fusion		818	0

Likvida medel vid årets slut

21 **4 301** **5 014**

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.

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.

Hyresintäkter

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. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. 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%

Inkomstskatter

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. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

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

Byggnader

Bolagets fastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestandahöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående fastighetsarbeten.

Pågående fastighetsarbeten

Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde. Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

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.

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.

Hyes- och kundfordringar

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

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 andra finansiella 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

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

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 RFR2 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. Uppskattningar 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 utallet 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

	2024	2023
Kontraktvärde som förfaller inom ett år	30 314	28 419
Kontraktvärde som förfaller mellan ett och fem år	6 193	6 519
Kontraktvärde som förfaller senare än fem år	5 336	7 690
	41 843	42 628

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift-och underhållskostnader	-7 332	-5 448
Fastighetsskatt	-136	-562
	-7 468	-6 011

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.

	2024	2023
PwC AB		
Revisionsuppdrag	-103	-52
	-103	-52

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar byggnader	-8 393	0
	-8 393	0

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	59	0
	59	0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-17 236	-2 118
Övriga räntekostnader	-7	-18 210
Valutakursdifferenser	-116	0
	-17 359	-20 328

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	8 072	0
	8 072	0

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-1 729	-290
Totalt redovisad skatt	-1 729	-290

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-1 829		-29 914
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	377	20,60	6 162
Skatteeffekt av temporära skillnader fastigheter	-94,55	-1 729	-0,97	-290
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,00	0	-7,57	-2 263
Effekt av ej avdragsgill ränta	-107,59	-1 968	-14,00	-4 188
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	86,99	1 591	0,96	288
Redovisad effektiv skatt	-94,55	-1 729	-0,97	-290

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	414 149	0
Inköp	53 591	180 957
Aktiveringar	0	233 192
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	467 740	414 149
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-8 393	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 393	0
Utgående redovisat värde	459 347	414 149

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 474 000 tkr (464 000 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 av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	233 192
Under året nedlagda kostnader	17	0
Aktiveringar	0	-233 192
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17	0
Utgående redovisat värde	17	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	295	0
Lämnade hyresrabatter	186	0
	481	0

Not 14 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	118 665 948
årets förlust	-3 557 651
	115 108 297
disponeras så att	
i ny räkning överföres	115 108 297
	115 108 297

Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	2 019	2 019
	2 019	2 019

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	290	290
	290	290

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	290	1 729	2 019
	290	1 729	2 019

Not 16 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	14 983	0
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	336 137	411 359
	351 121	411 359

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	992	0
	992	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 083	5 672
Förutbetalda hyresintäkter	2 058	2 042
	3 141	7 714

Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	8 393	0
Resultat fusionerat bolag	-3 013	0
	5 380	0

Not 20 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	411 359	228 210
Förändring skulder hos koncernföretag	13 946	411 359
Förändring av skulder till kreditinstitut	0	-228 210
Förändring av övriga långfristiga skulder	992	0
Förändring av koncerninterna skulder via fusion	-89 168	0
Utgående redovisat värde	337 129	411 359

Not 21 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	4 301	5 014
	4 301	5 014

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	320 000	0
	320 000	0

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

Carl-Adam Von Schéele

Sebastian Vallgård

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=20250704-2025070826427

Penneo dokumentnyckel: FXQ72-6U9QK-QR7B3-59X3B-G7SRO-WFSRJ

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV LivReal Göteborg Backa 103:3 AB, org.nr 556958-3932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV LivReal Göteborg Backa 103:3 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 IV LivReal Göteborg Backa 103:3 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 IV LivReal Göteborg Backa 103:3 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 IV LivReal Göteborg Backa 103:3 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. 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 LivReal Göteborg Backa 103:3 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NSF IV LivReal Göteborg Backa 103:3 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

David Wijkander
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-18 20:17:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704;2025070826430