ank=20250704;20250708236 37

Årsredovisning

NSF IV Sweden Holding 11 AB

Org.nr 559218-8899

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV Sweden Holding 11 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

ank=20250704;20250708236 38

Årsredovisning

NSF IV Sweden Holding 11 AB

Org.nr 559218-8899

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Penneo dokumentnyckel: HWIM2-EEVBY-W25GV-V5QHD-VDCZ5-LRSYH

ank=20250704-20250708236 39

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

Styrelsen för NSF IV Sweden Holding 11 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.

Penneo dokumentnyckel: HWIM2-EEVB-V-W25GV-V5QHD-VDC25-LRSYH

ank=20250704-20250708236 40

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt 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 annan verksamhet som styrelsen anser vara förenlig därmed.

NSF IV Sweden Holding 11 AB, org.nr. 559218-8899, är ett dotterbolag till NREP NSF IV Holding 2 S.à.r.l., org.nr B237859 (75,1%) med säte i Luxemburg och NREP IV CIV II Holding S.a.r.l., org.nr B240419 (24,9%) 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.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

NSF IV Sweden Holding 11 AB äger 100% av aktierna i dotterbolaget Amaranten III Fastighets AB, org.nr. 559065-9651.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	48 165	-12 986	-11 900	-11 115
Soliditet (%)	78	67	69	72

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Penneo dokumentnyckel: HWIM2-EEVBV-W25GV-V5QHD-VDC25-LRSYH

Förändringar av eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50	379 576	-12 695	**366 931**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-12 695	12 695	**0**
Årets resultat			48 467	**48 467**
Belopp vid årets utgång	**50**	**366 881**	**48 467**	**415 398**

ank=20250708236 41

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	366 880 395
årets vinst	48 466 690
	415 347 085
disponeras så att	
i ny räkning överföres	415 347 085
	415 347 085

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

Penneo dokumentnyckel: HWIM2-EEVBV-W25GV-V5QHD-VDC25-LRSYH

ank=20250704;20250708236 42

Resultaträkning Tkr	**Not** 1	**2024-01-01** **-2024-12-31**	**2023-01-01** **-2023-12-31**
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-304	-310
Summa rörelsekostnader		**-304**	**-310**
Rörelseresultat		**-304**	**-310**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	60 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	653	608
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-12 183	-13 284
Summa finansiella poster		**48 470**	**-12 676**
Resultat efter finansiella poster		**48 166**	**-12 986**
Bokslutsdispositioner	6	301	290
Summa bokslutsdispositioner		**301**	**290**
Resultat före skatt		**48 467**	**-12 695**
Årets resultat		**48 467**	**-12 695**

Penneo dokumentnyckel: HASJR-WZ5GV-V5QHD-VDC25-LRSYH

Balansräkning Tkr	**Not** 1	**2024-12-31**	**2023-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	524 449	524 449
Fordringar hos koncernföretag	8	8 125	8 072
Summa finansiella anläggningstillgångar		**532 574**	**532 521**
Summa anläggningstillgångar		**532 574**	**532 521**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 014	11 465
Summa kortfristiga fordringar		**2 014**	**11 465**
Kassa och bank		106	93
Summa omsättningstillgångar		**2 120**	**11 558**
SUMMA TILLGÅNGAR		**534 694**	**544 079**

ank=20250704;20250708236 43

Penneo dokumentnyckel: HWIM2-EEVBV-IW25GV-V5QHD-VDC25-LRSYH

Balansräkning Tkr	**Not** 1	**2024-12-31**	**2023-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		366 881	379 576
Årets resultat		48 467	-12 695
Summa fritt eget kapital		**415 348**	**366 881**
Summa eget kapital		**415 398**	**366 931**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	9	89 536	132 962
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	29 703	44 097
Summa långfristiga skulder		**119 239**	**177 059**
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		57	89
Summa kortfristiga skulder		**57**	**89**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**534 694**	**544 079**

ank=20250704;20250708236 44

Penneo dokumentnyckel: HWIM2-EEVBV-W25GV-V5QHD-VDC25-LRSYH

ank=20250704;20250708236 45

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

	2024	2023
Utdelning från koncernföretag	60 000	0
	60 000	**0**

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	652	606
Övriga ränteintäkter	1	1
Valutakursdifferenser	0	1
	653	**608**

Penneo dokumentnyckel: HWIM2-EEVBV-W25GV-V5QHD-VDC25-LRSYH

ank=20250704;20250708236 46

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-9 144	-9 976
Räntekostnader till intresseföretag och gemensamt styrda företag	-3 036	-3 308
Valutakursdifferenser	-3	0
	-12 183	**-13 284**

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	301	290
	301	**290**

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	524 449	524 449
Utgående redovisat värde	**524 449**	**524 449**

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 072	7 467
Tillkommande fordringar	53	605
Utgående koncernfordringar	**8 125**	**8 072**

Not 9 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående koncernskulder	132 962	122 986
Tillkommande skulder	0	9 976
Avgående skulder	-43 426	0
Utgående koncernskulder	**89 536**	**132 962**

Skulden per 2024-12-31 avser skuld med senare förfallotidpunkt än 5 år.

Penneo dokumentnyckel: HWIM2-EEVBV-W25GV-V5QHD-VDC25-LRSYH

ank=20250704-20250708236 47

Not 10 Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	44 097	40 788
Tillkommande skulder	0	3 309
Avgående skulder	-14 394	0
Utgåenderedovisat värde	**29 703**	**44 097**

Skulden per 2024-12-31 avser skuld med senare förfallotidpunkt än 5 år

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantsatta aktier i dotterföretag	524 449	524 449
	524 449	**524 449**

Not 12 Eventualförpliktelser
Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025- -

Carl-Adam von Schéele
Ordförande

Alfred Eklöf

Mikael Fastén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: HWIM2-EBV-W25GV-V5QHD-VDC25-LRSYH

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."

ank=20250704-20250708236 48

BENGT MIKAEL FASTÉN
Styrelseledamot
Serienummer: 546462674a14f1[...]159f621221482
IP: 89.160.xxx.xxx
2025-06-18 13:04:32 UTC

BankID

CARL-ADAM VON SCHÉELE
Styrelseordförande
Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d
IP: 83.185.xxx.xxx
2025-06-18 18:24:53 UTC

BankID

ALFRED EKLÖF
Styrelseledamot
Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501
IP: 83.187.xxx.xxx
2025-06-19 16:45:08 UTC

BankID

David Johan Erik Wijkander
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
Serienummer: 284d9aae4a7d21[...]56569a3e973c9
IP: 84.17.xxx.xxx
2025-06-22 11:14:46 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: HWIM2-EEVBV-W25GV-V5QHD-VDC25-LRSYH

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 validerings verktyg för digitala signaturer.

ank=20250704;20250708236 49

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV Sweden Holding 11 AB, org.nr 559218-8899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV Sweden Holding 11 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 Sweden Holding 11 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för NSF IV Sweden Holding 11 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 Sweden Holding 11 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för NSF IV Sweden Holding 11 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 IV Sweden Holding 11 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

ank=20250704-20250708236 50

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. 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	*2025-06-22 10:54:48 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704-20250708236 51