

Årsredovisning för  
**NSF V Sweden Holding 51 AB**

559423-0590

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF V Sweden Holding 51 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-06-30

  
Carl-Adam von Scheele  
Styrelseordförande

Årsredovisning för  
**NSF V Sweden Holding 51 AB**  
559423-0590

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Rapport över förändring i eget kapital	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NSF V Sweden Holding 51 AB, 559423-0590 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### 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.

### Flerårsöversikt

	2024-12-31	Belopp i Tkr 2023-12-31
Nettoomsättning	-	-
Resultat efter finansiella poster	-80 058	-209
Soliditet (%)	6	22

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Koncernförhållanden

NSF V Sweden Holding 51 AB, org.nr. 559423-0590, är ett dotterbolag till NREP NSF V Holding 2 S.à r.l., org.nr. B264534, med säte i Luxemburg, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership, org.nr. B260570, med säte i Luxemburg.

NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership upprättar koncernredovisningen för koncernen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Förslag till disposition av företagets resultat

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står enligt balansräkningen	
balanserat resultat	333 632 590
Årets resultat	-80 057 590
	<u>253 575 000</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen:	
balanseras i ny räkning	<u>253 575 000</u>
Summa	253 575 000

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Samtliga belopp i årsredovisningen är uttryckta i tusentals svenska kronor om inte annat anges.



## Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Totalt</i>
<b>Ingående eget kapital 2023-02-21</b>	<b>50</b>			<b>50</b>
Årets resultat			-209	-209
Aktieägartillskott		230		230
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>230</b>	<b>-209</b>	<b>71</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>230</b>	<b>-209</b>	<b>71</b>
Balanserat resultat		-209	209	
Årets resultat			-80 058	-80 058
Aktieägartillskott, erhållna/lämnade		333 612		333 612
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>333 633</b>	<b>-80 058</b>	<b>253 625</b>

Bolaget har 50 000 aktier med kvotvärde 1 kr.



## Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 356	-209
<b>Rörelseresultat</b>		-1 356	-209
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	128 076	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-206 778	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-80 058	-209
<b>Resultat före skatt</b>		-80 058	-209
<b>Årets resultat</b>		-80 058	-209

ank=20250711;2025071425577



## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	1 204 308	-
Fordringar hos koncernföretag	7	3 185 620	-
		<u>4 389 928</u>	<u>-</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 389 928</u>	<u>-</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		31 828	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	46
		<u>31 828</u>	<u>46</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>4 501</u>	<u>273</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>36 329</u>	<u>319</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 426 257</u>	<u>319</u>

ank=20250711;2025071425578



## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		333 633	230
Årets resultat		-80 058	-209
		253 575	21
<b>Summa eget kapital</b>		253 625	71
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 599 853	-
Skulder till koncernföretag		1 436 610	-
		4 036 463	-
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		26 568	-
Leverantörsskulder		-	158
Skulder till koncernföretag		81 728	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27 873	90
		136 169	248
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		4 426 257	319

ank=20250711;2025071425579



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Denna årsredovisning avges per 2024-12-31 och avser NSF V Sweden Holding 51 AB (org nr 559423-0590) med säte i Stockholm, Sverige.

### Grunder för upprättande av redovisningen

#### Lagar och regler

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Redovisningsvaluta

De finansiella rapporterna presenteras i företagets redovisningsvaluta som är svenska kronor.

#### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren. Lämnade aktieägartillskott aktiveras och redovisas som aktier och andelar.

#### Resultat från finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

#### Skatt

##### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerad med aktuell skatt som är hänförlig till tidigare perioder.

##### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran eller skatteskulden regleras.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel och kundfordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

##### *Likvida medel*

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och kortfristiga placeringar. Kassa och bank bokförs till nominella belopp vilket anses motsvara verkligt värde.

##### *Kundfordringar*

Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuella reserveringar för värdeminskning. En nedskrivning av kundfordringar görs när det finns objektiva riskbedömningar för att bolaget inte kommer att få betalt. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av den bedömda framtida betalningen. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen som en rörelsekostnad.

#### *Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag utvärderar företaget om det finns indikationer på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs.

För finansiella anläggningstillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden.

#### *Låneskulder*

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte bolaget har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen åtminstone 12 månader efter balansdagen.

#### *Övriga finansiella tillgångar och skulder*

Övriga finansiella tillgångar redovisas med det belopp som förväntas inflyta. Övriga finansiella skulder redovisas till nominellt belopp. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas utan diskontering då den förväntade löptiden är mindre än 1 år.

#### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

#### **Eventualtillgångar**

En eventualtillgång är en möjlig tillgång till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. En eventualtillgång redovisas inte som en tillgång i balansräkningen.

### **Not 2 Risker och riskhantering kopplad till finansiella instrument**

Bolaget anses inte i närtid stå inför några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer. Som framgår ovan i not 1 har bolaget endast enkla finansiella instrument vars inneboende risker är begränsade. Finansieringen hanteras gemensamt för samtliga bolag ägda av NSF V Sweden Holding 51 AB genom en gemensam kredit som löper med rörlig ränta kopplad till STIBOR. Då upplåningen är gemensam blir risken för att inte kunna uppfylla framtida åtaganden låg även om räntan skulle öka eller om den starka fastighetsmarknaden skulle ändra riktning.

### **Not 3 Anställda och personalkostnader**

Bolaget har inte några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

#### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	127 962	-
Ränteintäkter, övriga	105	-
Valutakursvinst	9	-
<b>Summa</b>	<b>128 076</b>	<b>-</b>

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	-206 778	-
<b>Summa</b>	<b>-206 778</b>	<b>-</b>

#### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Namn/ Org nr</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel %</i>
NSF V Sweden Holding 64 AB, 559457-8972	500	100
	<i>Bokfört värde</i>	<i>Bokfört värde</i>
	1 204 308	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 204 308</b>	<b>-</b>

#### Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 185 620	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 185 620</b>	<b>-</b>

#### Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	2 497 392	-
Skulder till koncernföretag	1 436 610	-
<b>Summa</b>	<b>3 934 002</b>	<b>-</b>

#### Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantsatta aktier	1 204 308	-
Pantsatta koncernterna fordringar	2 656 800	-

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har bolaget bytt ägare från NREP NSF V Holding 2 S.å.r.l, org nr B264534 till NSF V Sweden Holding 61 AB, org nr 559446-4314.

ank=20250711;2025071425583



## Underskrifter

Stockholm. Datum för underkrift framgår av elektronisk signering.

Carl-Adam von Scheéle  
Styrelseordförande

Mikael Fastén  
Styrelseledamot

Alfred Eklöf  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, enligt datum som framgår av elektronisk underkrift.  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557550835284

## Dokument

### NSF V Sweden Holding 51 AB

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2025-06-30 11:48:10 CEST (+0200) av Axel Ytter (AY)

Färdigställt 2025-06-30 15:15:17 CEST (+0200)

## Initierare

### Axel Ytter (AY)

Retta AB

axel.ytter@hestia.se

+46760962140

## Signerare

### Carl-Adam von Scheéle (CVS)

Personnummer 8508263970

casc@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL-ADAM VON SCHEELE"

Signerade 2025-06-30 12:57:34 CEST (+0200)

### Alfred Eklöf (AE)

Personnummer 8408194895

alek@urban.partners



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALFRED EKLÖF"

Signerade 2025-06-30 14:53:42 CEST (+0200)

### Mikael Fastén (MF)

Personnummer 7109137856

mifa@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT MIKAEL FASTÉN"

Signerade 2025-06-30 13:19:21 CEST (+0200)

### Daniel Algotsson (DA)

Personnummer 8204075959

daniel.algotsson@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Kenny Martin Algotsson"

Signerade 2025-06-30 15:15:17 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557550835284

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF V Sweden Holding 51 AB, org.nr 559423-0590

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF V Sweden Holding 51 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 V Sweden Holding 51 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 V Sweden Holding 51 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 V Sweden Holding 51 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för NSF V Sweden Holding 51 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 V Sweden Holding 51 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-30 09:01:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin  
Algotsson

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250711;2025071425589