

Årsredovisning för  
**NSF V CareReal Hesse 4 AB**

559180-2011

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

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF V CareReal Hesse 4 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 CareReal Hesse 4 AB**

559180-2011

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Noter	7-12
Underskrifter	12



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NSF V CareReal Hesse 4 AB, 559180-2011, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet

### Koncernförhållande

NSF V CareReal Hesse 4 AB är ett helägt dotterbolag till NSF V Sweden Holding 68 AB, 559457-8956. Företaget har sitt säte i Stockholm.

NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership, org.nr. B260570, med säte i Luxemburg, upprättar koncernredovisningen för koncernen.

### Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i Tkr 2021-12-31
Nettoomsättning	10 377	9 730	8 777	8 444
Resultat efter finansiella poster	-512	4	2 419	4 463
Balansomslutning	173 102	114 594	119 852	121 771

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret bytt ägare från Näckström Fastigheter Holding 6 AB, org nr 559104-4572 till NSF V Sweden Holding 68 AB, org nr 559457-8956.

Företaget har dessutom bytt namn från Näckström Fastigheter NF26 AB till NSF V CareReal Hesse 4 AB.

### Förväntad framtida utveckling

Bolagets verksamhet och resultat under det följande räkenskapsåret bedöms vara i nivå med detta räkenskapsår.

### Finansiella instrument

Upplysningar om företagets finansiella instrument finns i not 1 och i not 2 beskrivs hanteringen av relaterade risker.

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till årstämman förfogande står enligt balansräkningen	
balanserat resultat	62 976 228
årets resultat	<u>-4 754 359</u>
<b>Summa</b>	<b>58 221 869</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen:	
balanseras i ny räkning	<u>58 221 869</u>
<b>Summa</b>	<b>58 221 869</b>

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

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

ank=20250711:2025071424077



## 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>
Nettoomsättning	3	10 377	9 730
Övriga rörelseintäkter		-	1
		<u>10 377</u>	<u>9 731</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	4		
Fastighetskostnader	3	-1 368	-1 491
Övriga externa kostnader		-1 743	-274
Avskrivningar enligt plan på materiella anläggningstillgångar	9	-2 280	-2 112
<b>Rörelseresultat</b>		<u>4 986</u>	<u>5 854</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	30	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-5 527	-5 859
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-511</u>	<u>5</u>
Bokslutsdispositioner	7	-4 196	-4 069
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-4 707</u>	<u>-4 064</u>
Skatt på årets resultat	8	-47	-571
<b>Årets resultat</b>		<u>-4 754</u>	<u>-4 635</u>

ank=20250711;2025071424078



## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	170 504	66 218
Byggnads- o markinventarier	9	677	484
		<u>171 181</u>	<u>66 702</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>171 181</u>	<u>66 702</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	22
Fordringar hos koncernföretag		-	47 377
Aktuell skattefordran		918	457
Övriga fordringar		110	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147	26
		<u>1 175</u>	<u>47 892</u>
<b>Kassa och bank</b>		746	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 921</u>	<u>47 892</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>173 102</u>	<u>114 594</u>



## 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		62 976	4 635
Årets resultat		-4 754	-4 635
		58 222	-
<b>Summa eget kapital</b>		58 272	50
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		381	155
		381	155
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för övriga skatter	10	696	650
		696	650
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	11	108 287	111 000
		108 287	111 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-	143
Skulder till koncernföretag		3 972	-
Övriga kortfristiga skulder		154	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 340	2 596
		5 466	2 739
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		173 102	114 594

ank=20250711;2025071424080



## Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
<b>Ingående eget kapital</b>				
<b>2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>4 635</b>	<b>-4 635</b>	<b>50</b>
Balanserat resultat		-4 635	4 635	
Årets resultat			-4 754	-4 754
Aktieägartillskott, erhållna/lämnade		1 081		1 081
Fusionsdifferens		61 895		61 895
<b>Utgående eget kapital</b>				
<b>2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>62 976</b>	<b>-4 754</b>	<b>58 272</b>

Bolaget har 50 000 aktier med kvotvärde 1 kr.



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Denna årsredovisning avges per 2024-12-31 och avser NSF V CareReal Hesse 4 AB (559180-2011) med säte i Stockholm, Sverige.

NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership, B260570, med säte i Luxemburg är moderföretag i den koncernen som upprättar koncernårsredovisning för koncernen som bolaget ingår i.

#### 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). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

##### 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.

##### Intäkter

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkterna fördelas över tiden enligt avtalens innebörd, vilket bland annat innebär att hyresrabatter redovisas i den period de avser. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

##### Resultat från finansiella poster

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

##### Leasingavtal

Leasingavtal där alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Bolagets samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Principen framgår av avsnittet intäkter.

##### 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.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Dessa redovisas till anskaffningsvärde, inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av bolaget och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet.

Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Då skillnaden i förbrukning av en förvaltningsfastighets betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar kostnadsförs över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess bedömda nyttjandeperiod, se avskrivningsprinciper.

#### **Inventarier**

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet, se avskrivningsprinciper.

Avskrivningsprinciper	År
Byggnader	
-Stomme	100
-Tak, fasad, dörrar och fönster	30-50
-Installationer	10-40
-Inre ytskikt	15

Linjär avskrivningsmetod tillämpas för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar.

#### **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 Driftnetto**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Driftnetto</b>		
Hysesintäkter	10 377	9 730
Drift	-791	-674
Underhåll	-445	-733
Fastighetsadministration	-132	-84
	<b>9 009</b>	<b>8 239</b>

**Not 4 Anställda och personalkostnader**

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

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	25	10
Kursdifferenser	5	-
<b>Summa</b>	<b>30</b>	<b>10</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-5 521	-5 859
Valutakursdifferenser	-6	-
<b>Summa</b>	<b>-5 527</b>	<b>-5 859</b>

### Not 7 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Erhållna / Lämnade Koncernbidrag	-3 972	-4 069
-Byggnader och mark avskrivningar utöver plan	-226	-
Övriga obeskattade reserver (var för sig), förändring	2	-
<b>Summa</b>	<b>-4 196</b>	<b>-4 069</b>

### Not 8 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad	0	3
Uppskjuten skatt	-47	-573
	<b>-47</b>	<b>-570</b>

### Avstämning årets skattekostnad

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Redovisat resultat före skatt	-4 708	-4 064
<i>Aktuell skatt</i>		
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	970	837
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-930	-1 462
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	7	420
Ej skattepliktiga intäkter	-	2
Förändring överavskrivningar	-47	-
Totalt utnyttjat underskott från tidigare år	-	202
Justering tidigare års taxering	-	-1
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Effekt av förändring av temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader med gällande skattesats	-47	573
<b>Summa</b>	<b>-47</b>	<b>571</b>

ank=20250711;2025071424085



## Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Byggnader</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	70 533	70 248
-Nyanskaffningar/färdigställda till- och ombyggnader	97 812	285
Vid årets slut	168 345	70 533
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-9 812	-7 728
-Årets avskrivning enligt plan	-2 241	-2 085
Vid årets slut	-12 053	-9 813
	<b>156 292</b>	<b>60 720</b>
 <b>Byggnads och markinventarier</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	548	548
-Nyanskaffningar	233	-
Vid årets slut	781	548
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-64	-37
-Årets avskrivning enligt plan	-40	-27
Vid årets slut	-104	-64
	<b>677</b>	<b>484</b>
 <b>Mark</b>		
-Vid årets början	5 498	5 498
-Nyanskaffningar	8 714	-
Vid årets slut	14 212	5 498
 <b>Utgående bokfört värde anläggningstillgångar</b>	<b>171 181</b>	<b>66 702</b>

Bolaget äger och förvaltar fastigheten:

Fastighet: Hesse 4:34  
Kommun: Borlänge  
Bygg- / ombyggn år: 2007

## Not 10 Uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Temporära skillnader avseende avskrivningar fastigheter	696	650
	<b>696</b>	<b>650</b>

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 % (fg år 20,6%)

## Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till moderföretag	108 287	111 000
<b>Summa</b>	<b>108 287</b>	<b>111 000</b>

I tabellen ovan framgår företagets långfristiga skulder. Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 108 287 tkr (111 000 tkr).

## Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	102 865	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

## Underskrifter

Stockholm. Datum för underkrift framgår av elektronisk signering.

Carl-Adam von Scheele  
Styrelseordförande

Martin Sandgärde  
Styrelseledamot

Andreas Nisser  
Styrelseledamot

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

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557550802745

## Dokument

**NSF V CareReal Hesse 4 AB**  
Huvuddokument  
13 sidor  
Startades 2025-06-30 09:20:18 CEST (+0200) av Axel Ytter  
(AY)  
Färdigställt 2025-06-30 11:16:56 CEST (+0200)

## Initierare

**Axel Ytter (AY)**  
Retta AB  
axel.ytter@hestia.se  
+46760962140

## Signerare

**Carl-Adam von Scheele (CVS)**  
Personnummer 8508263970  
casc@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARL-ADAM VON SCHÉELE"  
Signerade 2025-06-30 10:53:04 CEST (+0200)

**Martin Sandgärde (MS)**  
Personnummer 8503070313  
masd@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Martin Sandgärde"  
Signerade 2025-06-30 09:42:35 CEST (+0200)

**Andreas Nisser (AN)**  
Personnummer 8501170453  
anni@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Andreas Erik Nisser"  
Signerade 2025-06-30 10:56:24 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 11:16:56 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557550802745

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 CareReal Hesse 4 AB, org.nr 559180-2011

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF V CareReal Hesse 4 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 CareReal Hesse 4 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 CareReal Hesse 4 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 V CareReal Hesse 4 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 V CareReal Hesse 4 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NSF V CareReal Hesse 4 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 revisionsssed 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 09:00:44 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin  
Algotsson

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250711;2025071424092