

# Årsredovisning NSF 3 Sweden Holding 8 AB

Org.nr 559140-5880

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF 3 Sweden Holding 8 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-18



Carl-Adam von Schéele

# Årsredovisning

## NSF 3 Sweden Holding 8 AB

Org.nr 559140-5880

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för NSF 3 Sweden Holding 8 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.

## 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 3 Sweden Holding 8 AB, org.nr. 559140-5880, är ett dotterbolag till NREP NSF III Holding 2 S.å r.l, org.nr. B220025, med säte i Luxemburg, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Nordic Strategies Fund III LP, org.nr. B219884, med säte i Luxemburg.

NREP Nordic Strategies Fund III LP upprättar koncernredovisningen för koncernen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

NSF 3 Sweden Holding 8 AB äger 100% av aktierna i följande dotterbolag:

Ångtvätten 16 Fastighets AB med org. nr. 559065-9982

Tvålen 7 Fastighets AB med org. nr. 559065-9925

Tvålen Fastighets AB med org. nr. 559065-9941

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-6 960	-6 933	4 646	3 993
Soliditet (%)	6	8	11	10

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	36 226	-6 933	<b>29 343</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-6 933	6 933	<b>0</b>
Årets resultat			-6 960	<b>-6 960</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>29 292</b>	<b>-6 960</b>	<b>22 382</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	29 292 301
årets förlust	-6 960 434
	<b>22 331 867</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	22 331 867
	<b>22 331 867</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Tkr	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<i>Rörelseintäkter m.m.</i>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-432	-247
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-432</b>	<b>-247</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-432</b>	<b>-247</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-3 417	-10 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	16 957	18 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-20 069	-14 369
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 529</b>	<b>-6 686</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 960</b>	<b>-6 933</b>
Bokslutsdispositioner	5	0	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 960</b>	<b>-6 933</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 960</b>	<b>-6 933</b>

**Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

1

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

6

143 536

117 253

Fordringar hos koncernföretag

7

191 412

220 555

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**334 948**

**337 808**

**Summa anläggningstillgångar**

**334 948**

**337 808**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

11 091

8 883

Övriga fordringar

95

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

366

**Summa kortfristiga fordringar**

**11 186**

**9 249**

Kassa och bank

227

720

**Summa omsättningstillgångar**

**11 413**

**9 969**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**346 361**

**347 777**

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		29 292	36 226
Årets resultat		-6 960	-6 933
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>22 332</b>	<b>29 293</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 382</b>	<b>29 343</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	118 198	0
Skulder till koncernföretag	9	192 893	113 294
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>311 091</b>	<b>113 294</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	185 250
Skulder till koncernföretag		11 290	18 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 598	1 261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 888</b>	<b>205 140</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>346 361</b>	<b>347 777</b>

## 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	16 957	18 019
	<b>16 957</b>	<b>18 019</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader från koncernföretag	-12 599	-8 500
Övriga räntekostnader	-7 470	-5 866
Valutakursdifferenser	0	-3
	<b>-20 069</b>	<b>-14 369</b>

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	2 669	8 697
Lämnade koncernbidrag	-2 669	-8 697
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningar	127 589	114 989
Lämnade aktieägartillskott	29 700	12 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningar</b>	<b>157 289</b>	<b>127 589</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-10 336	0
Årets nedskrivningar	-3 417	-10 336
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-13 753</b>	<b>-10 336</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>143 536</b>	<b>117 253</b>

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående koncernfordringar	220 555	219 036
Tillkommande fordringar	0	1 519
Avgående fordringar	-29 143	0
<b>Utgående koncernfordringar</b>	<b>191 412</b>	<b>220 555</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	0	185 250
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år från balansdagen	118 198	0
	<b>118 198</b>	<b>185 250</b>

**Not 9 Skulder till koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående koncernskulder	113 294	104 794
Tillkommande skulder	79 599	8 500
<b>Utgående koncernskulder</b>	<b>192 893</b>	<b>113 294</b>

Skulden per 2023-12-31 avser skuld med senare förfallotidpunkt än 5 år

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Pantsatta koncerninterna fordringar	185 250	185 250
	<b>185 250</b>	<b>185 250</b>

**Not 11 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024- -

Carl-Adam von Schéele  
Ordförande

Alfred Eklöf

Stefan Wallander

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Susanne Westman  
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."

## STEFAN WALLANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 811912975106e4[...]a025dbf459f96

IP: 89.160.xxx.xxx

2024-06-12 15:53:50 UTC



## CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseordförande

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 82.209.xxx.xxx

2024-06-12 16:52:59 UTC



## ALFRED EKLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 2.69.xxx.xxx

2024-06-17 12:54:38 UTC



## Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 84a8aeaa6347a1[...]74fd37b83030b

IP: 62.119.xxx.xxx

2024-06-17 19:07:14 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF 3 Sweden Holding 8 AB, org.nr 559140-5880

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för NSF 3 Sweden Holding 8 AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSF 3 Sweden Holding 8 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för NSF 3 Sweden Holding 8 AB.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till NSF 3 Sweden Holding 8 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för NSF 3 Sweden Holding 8 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till NSF 3 Sweden Holding 8 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 mitt 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 min elektroniska signatur

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-17 19:04:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20240702;20240703;14094