

# Årsredovisning NSF IV LivReal Slagsta Strand 4 AB

Org.nr 559286-0018

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV LivReal Slagsta Strand 4 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 IV LivReal Slagsta Strand 4 AB

Org.nr 559286-0018

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

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

Styrelsen för NSF IV LivReal Slagsta Strand 4 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

### Information 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 därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Botkyrka Tegelpannan 1:2.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Ägarförhållanden

NSF IV LivReal Slagsta Strand 4 AB, org.nr. 559286-0018, är ett dotterbolag till NSF IV LivReal Slagsta Strand 1 AB, org.nr. 559261-5370, 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.

### 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)	2023	2022	2020/21 (14 mån)
Hysesintäkter	0	0	0
Rörelseresultat	-11 336	-955	-13
Soliditet (%)	2	2	100

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

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25	2 612	-1 488	1 149
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-1 488	1 488	0
Erhållna aktieägartillskott		13 300		13 300
Årets resultat			-11 172	-11 172
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>14 424</b>	<b>-11 172</b>	<b>3 277</b>

**Klassificering av eget kapital**

**Aktiekapital**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet.

Antalet aktier uppgår till 250 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

**Balanserat resultat**

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 423 787
årets förlust	-11 172 054
	<b>3 251 733</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	3 251 733
	<b>3 251 733</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys 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
Hysesintäkter		0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	3	-90	0
Övriga externa kostnader	4	-1 401	-955
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-9 844	0
		<b>-11 336</b>	<b>-955</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-11 336</b>	<b>-955</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-647	-534
		<b>-643</b>	<b>-533</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 979</b>	<b>-1 488</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-11 979</b>	<b>-1 488</b>
Skatt på årets resultat	8	807	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 172</b>	<b>-1 488</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		-11 172	-1 488
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-11 172</b>	<b>-1 488</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Mark	9	6 874	6 874
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	130 279	51 781
		<b>137 153</b>	<b>58 655</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	11	807	0
		<b>807</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>137 960</b>	<b>58 655</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		10 000	0
Övriga fordringar		282	3 912
		<b>10 282</b>	<b>3 912</b>
<i>Kassa och bank</i>	17	1 048	2 359
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 330</b>	<b>6 271</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>149 290</b>	<b>64 926</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		<b>25</b>	<b>25</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
	12		
Balanserad vinst eller förlust		14 424	2 612
Årets resultat		-11 172	-1 488
		<b>3 252</b>	<b>1 124</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 277</b>	<b>1 149</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	102 905	36 137
Skulder till koncernföretag	14	17 330	9 071
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>120 235</b>	<b>45 208</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		0	4 498
Skulder till koncernföretag	14	13 230	13 461
Aktuella skatteskulder		90	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	12 458	610
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 778</b>	<b>18 569</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>149 290</b>	<b>64 926</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Tkr	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-11 336	-955
Återläggning av nedskrivningar		9 844	0
Erhållen ränta		3	1
Erlagd ränta		-646	-534
Inkomstskatt		90	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-2 045</b>	<b>-1 488</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		6 930	-3 887
Förändring av kortfristiga skulder		7 118	18 569
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 003</b>	<b>13 194</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-88 342	-58 651
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-88 342</b>	<b>-58 651</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder hos koncernföretag	16	8 259	9 071
Förändring av skulder till kreditinstitut	16	66 769	36 137
Erhållna aktieägartillskott		0	2 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>75 028</b>	<b>47 808</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 311</b>	<b>2 351</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 359	8
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	17	<b>1 048</b>	<b>2 359</b>

## 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.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen.

#### 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. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. 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.

#### Hysesintäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. 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%

### Skatter

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. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### **Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar. Följande avskrivningstid tillämpas:

Byggnader	50 år
-----------	-------

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar avseende inventarier och byggnadsinventarier är redovisade som bokslutsdisposition.

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

### **Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar provas 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.

### **Hyres- och kundfordringar**

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

### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

### **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 kortfristiga 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**

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Bolaget har under året omarbetat uppställningen i kassaflödesanalysen för att ge läsaren av årsredovisningen en mer detaljerad bild av kassaflödet. Denna förändring har medfört att jämförelsetalen i kassaflödesanalysen har förändrats från föregående år.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

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 RFR 2 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. Uppskattningarna 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 utfallet 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 9 Mark och Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar.

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	-90	0
	<b>-90</b>	<b>0</b>

### Not 4 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.

	2023	2022
<b>PwC AB</b>		
Revisionsuppdrag	-108	-39
	<b>-108</b>	<b>-39</b>

### Not 5 Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Nedskrivningar av projekt	-9 844	0
	<b>-9 844</b>	<b>0</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	4	1
	<b>4</b>	<b>1</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-559	-425
Övriga räntekostnader	-80	-9
Valutakursdifferenser	-8	-100
	<b>-647</b>	<b>-534</b>

**Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	807	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>807</b>	<b>0</b>

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-11 979		-1 488
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 468	20,60	306
Skatteeffekt underskottsavdrag	-2,55	-306	-13,34	-199
Effekt av ej avdragsgill ränta	-10,47	-1 254	-14,07	-209
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,00	0	6,81	101
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-7,57	-907	0,00	0
Uppskjuten skatt avseende tidigare år	6,74	807	0,00	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>6,74</b>	<b>807</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

**Not 9 Mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 874	4
Anskaffningar	0	6 870
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 874</b>	<b>6 874</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 874</b>	<b>6 874</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 781	0
Under året nedlagda kostnader	88 342	51 781
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>140 123</b>	<b>51 781</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-9 844	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-9 844</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>130 279</b>	<b>51 781</b>

Verkligt värde för projektet uppgår till 137 154 tkr (97 455 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 11 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	807	807
	<b>807</b>	<b>807</b>

**2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	0	807	807
	<b>0</b>	<b>807</b>	<b>807</b>

**Not 12 Disposition av vinst eller förlust**

**2023-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel  
(kronor):

balanserad vinst	14 423 787
årets förlust	-11 172 054
	<b>3 251 733</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 251 733
	<b>3 251 733</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år från balansdagen	102 905	36 137
	<b>102 905</b>	<b>36 137</b>

**Not 14 Skulder till koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	17 330	9 071
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	13 230	13 461
<b>Utgående koncernskulder</b>	<b>30 560</b>	<b>22 532</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	12 458	610
	<b>12 458</b>	<b>610</b>

**Not 16 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	45 208	0
Kassaflödespåverkande förändringar	75 028	45 208
	<b>120 235</b>	<b>45 208</b>

**Not 17 Likvida medel**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	1 048	2 359
	<b>1 048</b>	<b>2 359</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	113 228	113 228
	<b>113 228</b>	<b>113 228</b>

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 20 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 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024- -

Stefan Wallander  
Ordförande

Carl-Adam Von Schéele

Sebastian Vallgård

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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."

## CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseledamot

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 82.209.xxx.xxx

2024-05-31 03:43:10 UTC



## STEFAN WALLANDER

Styrelseordförande

Serienummer: 811912975106e4[...]a025dbf459f96

IP: 46.195.xxx.xxx

2024-05-31 06:37:22 UTC



## Sebastian Vallgård

Styrelseledamot

Serienummer: 648956f9d5d83c[...]78df3a95e6e4f

IP: 212.247.xxx.xxx

2024-06-03 11:34:19 UTC



## Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 84a8aeaa6347a1[...]74fd37b83030b

IP: 84.17.xxx.xxx

2024-06-03 15:47:28 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 läst 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 IV LivReal Slagsta Strand 4 AB, org.nr 559286-0018

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV LivReal Slagsta Strand 4 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSF IV LivReal Slagsta Strand 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Slagsta Strand 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 IV LivReal Slagsta Strand 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 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 IV LivReal Slagsta Strand 4 AB för år 2023 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 IV LivReal Slagsta Strand 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-03 15:38:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20240702;2024070313884