

Årsredovisning NSF IV Sweden Holding 43 AB

Org.nr 559371-5237

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV Sweden Holding 43 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i

årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2026-03-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2026-03-26



Carl-Adam von Schéele

Årsredovisning

NSF IV Sweden Holding 43 AB

Org.nr 559371-5237

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för NSF IV Sweden Holding 43 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 IV Sweden Holding 43 AB, org.nr. 559371-5237, är ett dotterbolag till NSF IV Sweden Holding 31 AB, org. nr. 559307-8610, 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.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

NSF IV Sweden Holding 43 AB äger 100 % av aktierna i följande dotterbolag

NSF IV Distreal Landskrona 2 AB, org. nr. 559307-8586

NSF IV Distreal Enköping 2 AB, org. nr. 559307-8602

NSF IV Distreal Örebro 1 AB, org. nr. 559257-5129

NSF IV Distreal Stigamo 1 AB, org. nr. 559337-6535

NSF IV Distreal Enköping 1 AB, org. nr. 559300-5027

NSF IV Distreal Bålsta 1 AB org. nr. 559220-0397

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Bolagets bokförda aktievärde i NSF IV Distreal Enköping 2 AB har som konsekvens av minskat marknadsvärde för fastigheten Hagalund 1:35, konstaterat ett nedskrivningsbehov och aktierna har därför skrivit ned med 33,6 mSEK under året.

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022 (10 mån)
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-24 299	3 976	67 545	-2 052
Soliditet (%)	26	28	32	0

NSF IV Sweden Holding 43 AB
Org.nr 559371-5237

3 (9)

Förändringar av eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	727 347	3 976	731 373
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		3 976	-3 976	0
Årets resultat			-22 984	-22 984
Belopp vid årets utgång	50	731 323	-22 984	708 389

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	731 323 090
årets förlust	-22 984 233
	708 338 857

disponeras så att i ny räkning överföres	708 338 857
	708 338 857

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
Tkr	1	-2025-12-31	-2024-12-31
<i>Rörelseintäkter m. m.</i>			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter m.m.		0	0
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-407	-577
Summa rörelsekostnader		-407	-577
Rörelseresultat		-407	-577
Finansiella poster			
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		-33 589	-1 547
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	120 990	115 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-111 293	-109 774
Summa finansiella poster		-23 892	4 553
Resultat efter finansiella poster		-24 299	3 976
Bokslutsdispositioner	5	1 314	0
Resultat före skatt		-22 984	3 976
Årets resultat		-22 984	3 976

NSF IV Sweden Holding 43 AB
Org.nr 559371-5237

5 (9)

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	517 879	526 468
Fordringar hos koncernföretag	7	2 135 188	2 064 398
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 653 068	2 590 866
Summa anläggningstillgångar		2 653 068	2 590 866
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		61 943	35 457
Summa kortfristiga fordringar		61 943	35 457
Kassa och bank		215	24 344
Summa omsättningstillgångar		62 158	59 802
SUMMA TILLGÅNGAR		2 715 225	2 650 668

2026040102560

NSF IV Sweden Holding 43 AB
Org.nr 559371-5237

6 (9)

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		731 323	727 347
Årets resultat		-22 984	3 976
Summa fritt eget kapital		708 339	731 323
Summa eget kapital		708 389	731 373
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 400 444	1 190 746
Skulder till koncernföretag	9	398 185	579 258
Summa långfristiga skulder		1 798 629	1 770 004
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	43 970	33 168
Skulder till koncernföretag		163 934	116 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		304	85
Summa kortfristiga skulder		208 208	149 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 715 225	2 650 668

2026040102561

Penneo dokumentnyckel: QWYDL-L4KMV-EZQ02-3DC44-KXSEJ-1XQKO

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

	2025	2024
Ränteintäkter från koncernföretag	120 894	112 915
Övriga ränteintäkter	96	2 958
	120 990	115 873

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	-31 229	-33 290
Övriga räntekostnader	-80 064	-76 481
Kursdifferenser	0	-3
	-111 293	-109 774

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	26 485	19 364
Lämnade koncernbidrag	-25 171	-19 364
	1 314	0

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	587 234	531 187
Förvärv	0	147
Lämnade aktieägartillskott	25 000	55 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	612 234	587 234
Ingående nedskrivningar	-60 766	-59 219
Årets nedskrivningar	-33 589	-1 547
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-94 355	-60 766
Utgående redovisat värde	517 879	526 468

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående koncernfordringar	2 064 398	1 694 375
Tillkommande fordringar	70 790	370 023
Utgående koncernfordringar	2 135 188	2 064 398

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	43 970	33 168
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år från balansdagen	1 400 444	1 190 746
	1 444 414	1 223 914

Not 9 Skulder till koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående koncernskulder	579 258	514 319
Tillkommande skulder	0	64 939
Avgående skulder	-181 073	0
Utgående koncernskulder	398 185	579 258

Skulden per 2025-12-31 avser skuld med senare förfallotidpunkt än 5 år.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	517 879	526 468
Pantsatta koncerninterna fordringar	1 477 800	1 029 130
	1 995 679	1 555 598

Not 11 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-23

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carl-Adam von Schéele
Ordförande

Kristoffer Sandberg

Alfred Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander
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 MARTIN W VON SCHÉELE

Ordförande

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-03-24 00:17:22 UTC



ALFRED EKLÖF

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 62.116.xxx.xxx

2026-03-24 15:13:57 UTC



KRISTOFFER SANDBERG

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: fce1d2f6207778[...]008897b3b2f0f

IP: 83.191.xxx.xxx

2026-03-24 16:22:17 UTC



David Johan Erik Wijkander

Auktoriserad revisor

Serienummer: 284d9aae4a7d21[...]56569a3e973c9

IP: 62.119.xxx.xxx

2026-03-25 15:18:36 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV Sweden Holding 43 AB, org.nr 559371-5237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV Sweden Holding 43 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSF IV Sweden Holding 43 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för NSF IV Sweden Holding 43 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NSF IV Sweden Holding 43 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för NSF IV Sweden Holding 43 AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NSF IV Sweden Holding 43 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.



2026040102567

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-25 15:16:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2026040102568