

# Årsredovisning

## NIP Johannelund 4 AB

Org.nr 556409-2533

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NIP Johannelund 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-30



Mikael Fastén

# Årsredovisning

## NIP Johannelund 4 AB

Org.nr 556409-2533

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för NIP Johannelund 4 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

### Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt och indirekt förvärva, utveckla och förvalta fast egendom samt bedriva annan verksamhet som styrelsen anser vara förenlig därmed.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Johannelund 4 i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Ägarförhållanden

NIP Johannelund 4 AB, org.nr. 556409-2533, är ett dotterbolag till Nordic Income Fund Sweden Holding 20 AB, org.nr. 559308-4824, med säte i Stockholm, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Income+ Fund SCSp, org.nr. B246661, med säte i Luxemburg.

NREP Income+ Fund SCSp upprättar koncernredovisningen för koncernen.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

### 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 Income+ Fund SCSp och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter	34 793	32 102	26 400	28 140
Resultat efter finansiella poster	59 987	5 369	5 150	4 244
Soliditet (%)	58	34	18	16

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

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	20	0	14 282	<b>14 402</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:			14 282	-14 282	<b>0</b>
Årets resultat				39 329	<b>39 329</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>14 282</b>	<b>39 329</b>	<b>53 731</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 281 521
årets vinst	39 328 550
	<b>53 610 071</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	53 610 071
	<b>53 610 071</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter		34 793	32 102
		<b>34 793</b>	<b>32 102</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	3	-15 381	-15 936
Övriga externa kostnader	4	-2 223	-2 026
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		43 915	-7 916
		<b>26 311</b>	<b>-25 878</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>61 104</b>	<b>6 224</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	59	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 176	-867
		<b>-1 117</b>	<b>-855</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>59 987</b>	<b>5 369</b>
Bokslutsdispositioner	7	-10 720	-839
<b>Resultat före skatt</b>		<b>49 267</b>	<b>4 530</b>
Skatt på årets resultat	8	-9 938	9 752
<b>Årets resultat</b>		<b>39 329</b>	<b>14 282</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	81 919	45 591
Inventarier, verktyg och installationer	10	10 906	4 815
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 414	0
		<b>94 239</b>	<b>50 406</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	12	1 099	11 037
		<b>1 099</b>	<b>11 037</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>95 338</b>	<b>61 443</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8	0
Övriga fordringar		71	334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 026	188
		<b>1 105</b>	<b>522</b>
<i>Kassa och bank</i>		10 726	13 558
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 831</b>	<b>14 080</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>107 169</b>	<b>75 523</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<b>120</b>	<b>120</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
	13		
Balanserad vinst eller förlust		14 282	0
Årets resultat		39 329	14 282
		<b>53 611</b>	<b>14 282</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 731</b>	<b>14 402</b>
<i>Obeskattade reserver</i>	14	10 438	13 758
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	15	15 548	34 893
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 548</b>	<b>34 893</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 543	1 197
Skulder till koncernföretag	15	14 040	261
Aktuella skatteskulder		1 516	1 889
Övriga skulder		1 229	769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 124	8 354
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 452</b>	<b>12 470</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>107 169</b>	<b>75 523</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Väsentliga Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde.

#### 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. 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 hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter 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.

#### 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.

#### Inkomstskatter

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. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

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.

### **Materiella Anläggningstillgångar**

#### **Fastigheter**

Bolagets fastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestandahöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående fastighetsarbeten.

#### **Pågående fastighetsarbeten**

Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.

#### **Inventarier m.m.**

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

#### **Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

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

Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

Stomme inkl grund	51-54 år
Fasad	31-34 år
Tak	16-17 år
Stomkomplettering	27 år
Fasad	16-17 år
Installationer	16-17 år
Hyresgästpassning	Kontraktperioden
Inre ytskikt	10 år

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

Byggnader	10-57 år
Markanläggningar	20-22 år
Byggnadsinventarier	25-47 år

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

### **Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas 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.

### **Hyses- och kundfordringar**

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

### **Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

### **Koncernbidrag**

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordras.

### **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 redovisas till anskaffningsvärde.

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.

### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

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 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 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. Uppskattningar 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.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas nedan:

Nedskrivningsprövning på anläggningstillgångar

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för anläggningarna, ingen nedskrivning har skett.

### Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-13 751	-14 306
Fastighetsskatt	-1 630	-1 630
	<b>-15 381</b>	<b>-15 936</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.

	2024	2023
<b>PwC AB</b>		
Revisionsuppdrag	-62	-46
	<b>-62</b>	<b>-46</b>

#### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Finansiella ränteintäkter	57	11
Valutakursdifferenser	2	1
	<b>59</b>	<b>12</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-1 143	-855
Finansiella räntekostnader	-33	-12
	<b>-1 176</b>	<b>-867</b>

#### Not 7 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Periodiseringsfond BÅ 23	0	-2 080
Förändring av överavskrivningar	1 240	1 240
Lämnade koncernbidrag	-14 040	0
Årets återföring av periodiseringsfond	2 080	0
	<b>-10 720</b>	<b>-839</b>

**Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-1 285
Uppskjuten skatt	-9 938	11 037
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-9 938</b>	<b>9 752</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		49 267		4 530
Skatt enligt gällande skattesats	-20,60	-10 149	20,60	-933
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	0,00	0	7,77	-352
Skatteeffekt av temporära skillnader fastigheter	0,51	252	-7,80	353
Uppskjuten skatt avseende tidigare år	-20,68	-10 189	-235,88	10 684
Effekt av ej avdragsgill ränta	-0,05	-28	0,00	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	20,65	10 176	0,00	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-20,17</b>	<b>-9 938</b>	<b>-215,30</b>	<b>9 752</b>

**Not 9 Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 236	232 631
Aktiveringar	0	1 490
Omklassificeringar	0	-53 885
Försäljningar	-1 496	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>178 740</b>	<b>180 236</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-90 803	-125 096
Årets avskrivningar enligt plan	-6 019	-6 676
Omklassificeringar ingående avskrivningar	0	40 969
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-96 822</b>	<b>-90 803</b>
Ingående nedskrivningar	-43 842	-50 703
Vändning av föregående års nedskrivning	43 842	0
Omklassificeringar	0	6 861
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-43 842</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>81 919</b>	<b>45 591</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 350 000 Tkr (319 000 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.

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 885	0
Omklassificeringar	0	53 885
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 885</b>	<b>53 885</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-42 209	0
Årets avskrivningar enligt plan	-770	-1 240
Omklassificeringar Ingående avskrivningar	0	-40 969
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 979</b>	<b>-42 209</b>
Ingående nedskrivningar	-6 861	0
Vändning av föregående års nedskrivning	6 861	0
Omklassificeringar	0	-6 861
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-6 861</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 906</b>	<b>4 815</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 348
Under året nedlagda kostnader	1 414	0
Aktiveringar	0	-1 348
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 414</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 414</b>	<b>0</b>

**Not 12 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2024-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Netto</b>
Avdragsgilla temporära skillnader	1 099	1 099
	<b>1 099</b>	<b>1 099</b>

**2023-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Netto</b>
Avdragsgilla temporära skillnader	11 037	11 037
	<b>11 037</b>	<b>11 037</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas i resultaträk.</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Avdragsgilla temporära skillnader	11 037	-9 938	1 099
	<b>11 037</b>	<b>-9 938</b>	<b>1 099</b>

**Not 13 Disposition av vinst eller förlust**

**2024-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel  
(kronor):

balanserad vinst	14 281 521
årets vinst	39 328 550
	<b>53 610 071</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	53 610 071
	<b>53 610 071</b>

**Not 14 Obeskattade reserver**

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond BÅ 23	0	2 080
Avskrivningar utöver plan - avseende byggnader	10 438	11 678
	<b>10 438</b>	<b>13 758</b>

**Not 15 Skulder till koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	15 548	34 893
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	14 040	261
	<b>29 588</b>	<b>35 154</b>

**Not 16 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser.

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025- -

Martin Sandgärde  
Ordförande

Daniel Bogale

Mikael Fastén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
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."

## BENGT MIKAEL FASTÉN

### Styrelseledamot

Serienummer: 546462674a14f1[...]159f621221482

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-06-04 11:40:27 UTC



## Lars Martin Sandgärde

### Styrelseordförande

Serienummer: d5a1a047fed06f[...]3aa0ba6b99391

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-06-04 11:41:39 UTC



## Daniel Menyechl Bogale

### Styrelseledamot

Serienummer: d7b1b599b34b55[...]1d521dd9b48e1

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-06-04 13:09:45 UTC



## Daniel Kenny Martin Algotsson

### Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: e5f1c4265f7cfc[...]f1d8a16918521

IP: 62.119.xxx.xxx

2025-06-04 15:08:50 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 validerings verktyg för digitala signaturer.

ank=20250704;2025070825711

Penneo dokumentnyckel: OIYDC-0HUTO-LJSJB-TSQJQ-S67E1-FG06X

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NIP Johannelund 4 AB, org.nr 556409-2533

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NIP Johannelund 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 NIP Johannelund 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 NIP Johannelund 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 NIP Johannelund 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för NIP Johannelund 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NIP Johannelund 4 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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](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

2025-06-04 15:09:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin  
Algotsson

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704;2025070825714