

Årsredovisning

NSF IV Sweden Holding 43 AB

Org.nr 559371-5237

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV Sweden Holding 43 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



Carl-Adam von Schéele

Årsredovisning

NSF IV Sweden Holding 43 AB

Org.nr 559371-5237

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

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

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 ägar 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

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

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

Förändringar av eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	659 802	67 545	727 397
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		67 545	-67 545	0
Årets resultat			3 976	3 976
Belopp vid årets utgång	50	727 347	3 976	731 373

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	727 346 961
årets vinst	3 976 129
	731 323 090

disponeras så att	
i ny räkning överföres	731 323 090
	731 323 090

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

Resultaträkning

Tkr

Not

1

2024-01-01

-2024-12-31

2023-01-01

-2023-12-31

Rörelseintäkter m. m.

Nettoomsättning

0

0

Summa rörelseintäkter m.m.

0

0

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-577

-256

Summa rörelsekostnader

-577

-256

Rörelseresultat

-577

-256

Finansiella poster

Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

-1 547

-57 897

Resultat från andelar i koncernföretag

0

125 000

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3

115 873

57 562

Räntekostnader och liknande resultatposter

4

-109 774

-56 864

Summa finansiella poster

4 553

67 802

Resultat efter finansiella poster

3 976

67 545

Bokslutsdispositioner

5

0

0

Resultat före skatt

3 976

67 545

Årets resultat

3 976

67 545

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	526 468	471 968
Fordringar hos koncernföretag	7	2 064 398	1 694 375
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 590 866	2 166 343
Summa anläggningstillgångar		2 590 866	2 166 343
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		35 457	24 512
Summa kortfristiga fordringar		35 457	24 512
Kassa och bank		24 344	112 602
Summa omsättningstillgångar		59 802	137 114
SUMMA TILLGÅNGAR		2 650 668	2 303 458

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		727 347	659 802
Årets resultat		3 976	67 545
Summa fritt eget kapital		731 323	727 347
Summa eget kapital		731 373	727 397
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 190 746	982 884
Skulder till koncernföretag	9	579 258	514 319
Summa långfristiga skulder		1 770 004	1 497 203
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	33 168	19 200
Skulder till koncernföretag		116 037	45 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		85	13 974
Summa kortfristiga skulder		149 291	78 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 650 668	2 303 458

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

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	112 915	54 974
Övriga ränteintäkter	2 958	2 587
Valutakursdifferenser	0	1
	115 873	57 562

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-33 290	-23 940
Övriga räntekostnader	-76 481	-32 924
Valutakursdifferenser	-3	0
	-109 774	-56 864

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	19 364	16 093
Lämnade koncernbidrag	-19 364	-16 093
	0	0

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	531 187	44 250
Förvärv	147	426 437
Lämnade aktieägartillskott	55 900	60 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	587 234	531 187
Ingående nedskrivningar	-59 219	-1 322
Årets nedskrivningar	-1 547	-57 897
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-60 766	-59 219
Utgående redovisat värde	526 468	471 968

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående koncernfordringar	1 694 375	284 226
Tillkommande fordringar	370 023	1 410 149
Utgående koncernfordringar	2 064 398	1 694 375

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	33 168	19 200
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fern år från balansdagen	1 190 746	982 884
	1 223 914	1 002 084

Not 9 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående koncernskulder	514 319	325 506
Tillkommande skulder	64 939	188 813
Utgående koncernskulder	579 258	514 319

Skulden per 2024-12-31 avser skuld med senare förfallotidpunkt än 5 år.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	526 468	1 014 489
Pantsatta koncerninterna fordringar	1 029 130	0
	1 555 598	1 014 489

Not 11 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025- -

Carl-Adam von Schéele
Ordförande

Kristoffer Sandberg

Alfred Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

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."

KRISTOFFER SANDBERG

Styrelseledamot

På uppdrag av: DistReal Sweden AB

Serienummer: fce1d2f6207778[...]008897b3b2f0f

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-06-18 18:20:28 UTC



CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseordförande

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-06-18 18:29:51 UTC



ALFRED EKLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 83.187.xxx.xxx

2025-06-19 16:43:24 UTC



David Johan Erik Wijkander

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 284d9aae4a7d21[...]56569a3e973c9

IP: 84.17.xxx.xxx

2025-06-21 11:42:19 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 försedd 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;2025070822540

Penneo dokumentnyckel: XD2PV-ZAD92-55X8W-WME8W-V2QT6-UUDJW

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för NSF 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 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 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.

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 revisionsd 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

2025-06-21 11:41:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

snk=20250704;2025070822542