

# Årsredovisning NSF 3 Sweden Holding 5 AB

Org.nr 559140-5831

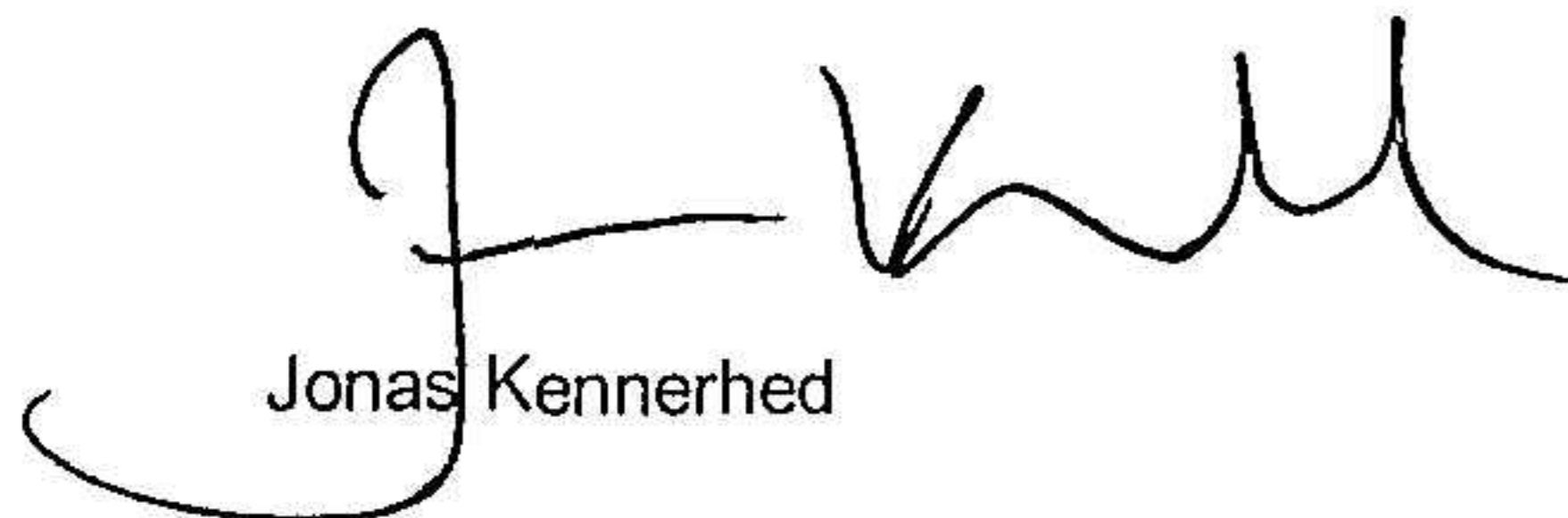
Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF 3 Sweden Holding 5 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-~~06-27~~. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-~~06-27~~

  
Jonas Kennerhed

# Årsredovisning

## NSF 3 Sweden Holding 5 AB

Org.nr 559140-5831

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

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

Styrelsen och den verkställande direktören för NSF 3 Sweden Holding 5 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

### Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt och indirekt förvalta fast och lös egendom, bedriva investerings- verksamhet och i samband därmed äga och förvalta aktier och andra värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Lundby 2:8 i Håbo.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Ägarförhållanden

NSF 3 Sweden Holding 5 AB, org.nr. 559140-5831, är ett dotterbolag till Distreal Stockholm Holding AB, org.nr. 559220-0512, med säte i Stockholm, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Nordic Strategies Fund III LP, org.nr. B219884, med säte i Luxemburg.

NREP Nordic Strategies Fund III LP upprättar koncernredovisningen för koncernen.

### 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. Koncernens riskhantering är centraliserad till NREP Nordic Strategies Fund III LP och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	168 781	30 022	0	0
Rörelseresultat	-9	14 260	-13 536	-5 405
Soliditet (%)	11	0	0	4

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

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50		17 277	-17 211	116
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-17 211	17 211	0
Uppskrivning under året		506 290			506 290
Årets resultat				-159 285	-159 285
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>506 290</b>	<b>66</b>	<b>-159 285</b>	<b>347 122</b>

**Klassificering av eget kapital**

*Aktiekapital*

Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

*Uppskrivningsfond*

Uppskrivningsfonden innefattar uppskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar.

*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 behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	66 108
årets förlust	-159 284 526
	<b>-159 218 418</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-159 218 418
	<b>-159 218 418</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
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter		168 781	30 022
Övriga rörelseintäkter		0	4
		<b>168 781</b>	<b>30 027</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-2 822	-1 685
Övriga externa kostnader	5	-7 775	-14 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 193	0
		<b>-168 790</b>	<b>-15 767</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9</b>	<b>14 260</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 406	40 486
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-166 389	-68 069
		<b>-159 982</b>	<b>-27 582</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-159 991</b>	<b>-13 322</b>
Bokslutsdispositioner	8	4 395	5 210
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-155 597</b>	<b>-8 112</b>
Skatt på årets resultat	9	-3 688	-9 098
<b>Årets resultat</b>		<b>-159 285</b>	<b>-17 211</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		-159 285	-17 211
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-159 285</b>	<b>-17 211</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	10	28 912	0
		<b>28 912</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	2 463 945	2 396 036
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	467 143	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	0	37 557
		<b>2 931 088</b>	<b>2 433 593</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	14	106 912	100 617
Andra långfristiga fordringar	15	48 322	79 029
		<b>155 234</b>	<b>179 646</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 115 234</b>	<b>2 613 239</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		73 975	7 091
Fordringar hos koncernföretag		4 395	7 148
Övriga fordringar		23 952	18 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	194	208
		<b>102 516</b>	<b>32 868</b>
<i>Kassa och bank</i>	23	38 147	35 687
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>140 663</b>	<b>68 555</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 255 897</b>	<b>2 681 795</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond		506 290	0
		<b>506 340</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
	17		
Balanserad vinst eller förlust		66	17 277
Årets resultat		-159 285	-17 211
		<b>-159 218</b>	<b>66</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>347 122</b>	<b>116</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	18	152 861	17 818
<b>Summa avsättningar</b>		<b>152 861</b>	<b>17 818</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	0	2 148 956
Skulder till koncernföretag	20	540 940	434 502
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>540 940</b>	<b>2 583 458</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	2 154 340	0
Leverantörsskulder		1 368	45 044
Skulder till koncernföretag	20	263	12 459
Aktuella skatteskulder		3 050	2 800
Övriga skulder		13 853	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	42 100	20 099
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 214 974</b>	<b>80 402</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 255 897</b>	<b>2 681 795</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 anskaffningsvärden 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. 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. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka: valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. 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 tillgoda räknas, 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	33%
Andel män i styrelsen	67%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67%

### Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas 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 erhölls 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.

### **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 intäkter.

### **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 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 andra finansiella 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 förvaltningsfastigheter 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 fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 11 Förvaltningsfastigheter.

## Not 3 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

	2023-12-31	2022-12-31
Kontraktsvärde som förfaller inom ett år	180 157	165 814
Kontraktsvärde som förfaller mellan ett och fem år	720 628	663 256
Kontraktsvärde som förfaller senare än fem år	3 396 038	3 261 009
	<b>4 296 823</b>	<b>4 090 079</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-1 357	-320
Fastighetsskatt	-1 465	-1 365
	<b>-2 822</b>	<b>-1 685</b>

**Not 5 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	-48	-78
	<b>-48</b>	<b>-78</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	6 294	617
Övriga ränteintäkter	112	39 869
	<b>6 406</b>	<b>40 486</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader från koncernföretag	-38 189	-55 537
Övriga räntekostnader	-128 111	-12 334
Valutakursdifferenser	-89	-198
	<b>-166 389</b>	<b>-68 069</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	4 395	5 210
	<b>4 395</b>	<b>5 210</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	-3 688	-9 098
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-3 688</b>	<b>-9 098</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-155 597		-8 112
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	32 053	20,60	1 671
Skatteeffekt av temporära skillnader fastigheter	-3,00	-4 666	0,00	0
Skatteeffekt underskottsavdrag	-8,88	-13 822	0,00	0
Effekt av ej avdragsgill ränta	-12,59	-19 593	-122,72	-9 956
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-2,12	-3 294	102,12	8 285
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	2,99	4 656	0,00	0
Uppskjuten skatt avseende tidigare år	0,63	979	112,15	-9 098
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-2,37</b>	<b>-3 688</b>	<b>112,15</b>	<b>-9 098</b>

**Not 10 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Färdigställda projekt	36 140	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 140</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-7 228	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 228</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 912</b>	<b>0</b>

**Not 11 Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 396 036	389 437
Färdigställa projekt	0	2 006 599
Omklassificeringar	-535 073	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 860 963</b>	<b>2 396 036</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-34 663	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 663</b>	<b>0</b>
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	637 646	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>637 646</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 463 945</b>	<b>2 396 036</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 3 700 000 tkr (4 220 000 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.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

**Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Färdigställda projekt	48 372	0
Omklassificeringar	535 073	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>583 445</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-116 302	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-116 302</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>467 143</b>	<b>0</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	37 557	1 535 977
Under året nedlagda kostnader	46 955	508 179
Färdigställda projekt	-84 512	-2 006 599
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>37 557</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>37 557</b>

**Not 14 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående koncernfordringar	100 617	0
Tillkommande fordringar	6 295	100 617
<b>Utgående ackumulerade koncernfordringar</b>	<b>106 912</b>	<b>100 617</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 912</b>	<b>100 617</b>

**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	79 029	0
Tillkommande fordringar	0	79 029
Avgående poster	-30 707	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 322</b>	<b>79 029</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	194	208
<b></b>	<b>194</b>	<b>208</b>

**Not 17 Disposition av vinst eller förlust**

2023-12-31

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	66 108
årets förlust	-159 284 526
	<b>-159 218 418</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-159 218 418
	<b>-159 218 418</b>

**Not 18 Uppskjuten skatt**

2023-12-31

	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-152 861	-152 861
	<b>-152 861</b>	<b>-152 861</b>

2022-12-31

	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-17 818	-17 818
	<b>-17 818</b>	<b>-17 818</b>

**Förändring av uppskjuten  
skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i balansräk.	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	-17 818	-131 355	-3 688	-152 861
	<b>-17 818</b>	<b>-131 355</b>	<b>-3 688</b>	<b>-152 861</b>

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	0	2 148 956
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	2 154 340	0
	<b>2 154 340</b>	<b>2 148 956</b>

**Not 20 Skulder till koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	540 940	434 502
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	263	12 459
	<b>541 203</b>	<b>446 961</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	27 265	20 099
Förutbetalda hyresintäkter	14 835	0
	<b>42 100</b>	<b>20 099</b>

**Not 22 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Ingående redovisat värde	2 583 458	1 978 966
Upplåning av långfristiga skulder hos koncernföretag	63 499	0
Amotering av långfristiga skulder hos koncernföretag	0	-224 464
Upplåning av långfristiga skulder hos kreditinstitut	0	843 956
Konvertering av koncernskulder till eget kapital	0	-15 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 646 957</b>	<b>2 583 458</b>

**Not 23 Likvida medel**

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	38 147	35 687
	<b>38 147</b>	<b>35 687</b>

**Not 24 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 160 000	2 160 000
	<b>2 160 000</b>	<b>2 160 000</b>

**Not 25 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 26 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 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024- -

Eva Sterner  
Verkställande direktör

Alfred Eklöf  
Ordförande

Jonas Kennerhed

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CARL JONAS KENNERHED

Styrelseledamot

Serienummer: 429f9e51f25c5c[...]1d0bc5ad3a2d4

IP: 85.226.xxx.xxx

2024-06-12 14:53:48 UTC



## Eva Elisabet Sterner

Styrelseledamot

Serienummer: ef9603f3a5b9eff[...]27f76c95bbb85

IP: 83.231.xxx.xxx

2024-06-16 14:36:39 UTC



## ALFRED EKLÖF

Styrelseordförande

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 2.69.xxx.xxx

2024-06-17 12:55:30 UTC



## Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 84a8aeea6347a1[...]74fd37b83030b

IP: 62.119.xxx.xxx

2024-06-18 12:52:12 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat 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>

ark=20240702;2024070307436

Penneo dokumentnyckel: GS8BN-QE3DZ-UH2U8-FUISZ-5WV0A-1581T

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF 3 Sweden Holding 5 AB, org.nr 559140-5831

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för NSF 3 Sweden Holding 5 AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSF 3 Sweden Holding 5 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.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för NSF 3 Sweden Holding 5 AB.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till NSF 3 Sweden Holding 5 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för NSF 3 Sweden Holding 5 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till NSF 3 Sweden Holding 5 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2024-06-18 12:50:34 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ark=20240702;2024070307439