

# Årsredovisning

## NSF IV CareReal HVB 2 AB

Org.nr 559162-0447

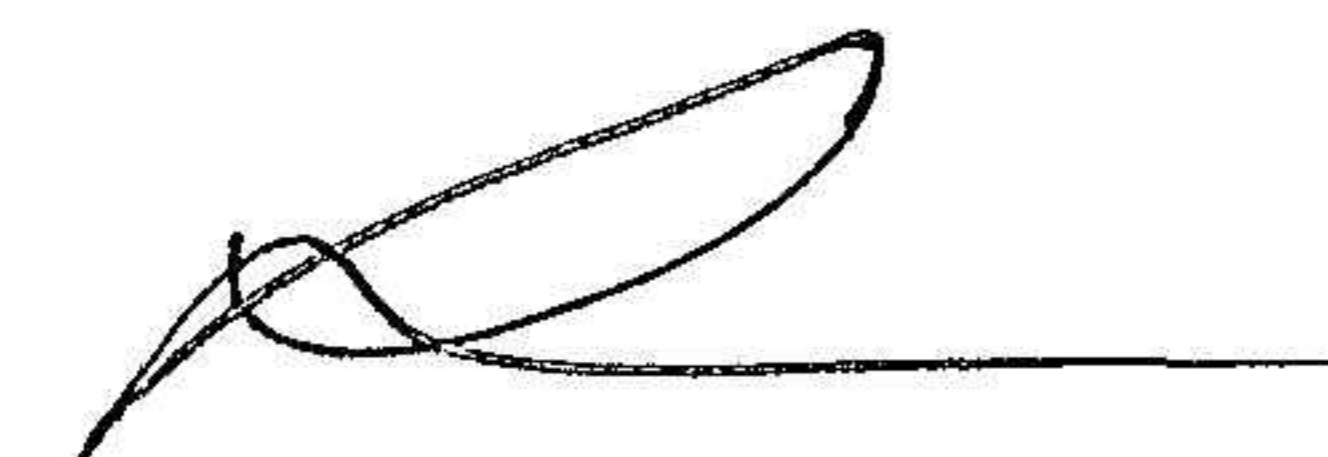
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV CareReal HVB 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-~~06~~ - 30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023- -



Stefan Wallander

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*MW*  
.....  
Melker Bergqvist  
076 864 12 56

# Årsredovisning

## NSF IV CareReal HVB 2 AB

Org.nr 559162-0447

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för NSF IV CareReal HVB 2 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 äga och förvalta fast och lös egendom, bedriva investeringsverksamhet och i samband därmed äga och förvalta aktier och andra värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Listerby 14:37 i Ronneby.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

### Ägarförhållanden

NSF IV CareReal HVB 2 AB, org nr 559162-0447, är ett dotterbolag till NSF IV CareReal Mandiri Holding AB, org nr 556959-8856, med säte i Stockholm, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Nordic Strategies Fund IV LP, org nr B237162, med säte i Luxemburg.

NREP Nordic Strategies Fund IV LP upprättar koncernredovisningen för koncernen.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

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 Nordic Strategies Fund IV LP och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2022   | 2021 | 2020 | 2019<br>(4 mån) |
|-----------------------------------|--------|------|------|-----------------|
| Hysesintäkter                     | 894    | 440  | 751  | 282             |
| Resultat efter finansiella poster | -1 394 | -694 | 226  | 114             |
| Soliditet (%)                     | 2      | 33   | 55   | 43              |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

2023072004245

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

|  | <b>Aktiekapital</b> | <b>Uppskriv-<br/>ningsfond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|--|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                          | 50                  | 7 150                          | 589                            | -768                      | <b>7 020</b>  |
| Disposition enligt beslut av<br>årets årsstämma: |                     |                                | -768                           | 768                       | <b>0</b>      |
| Fondemission                                     | 7 150               | -7 150                         |                                |                           | <b>0</b>      |
| Nedsättning av aktiekapital                      | -7 150              |                                | 7 150                          |                           | <b>0</b>      |
| Utdelning  |                     |                                | -5 500                         |                           | <b>-5 500</b> |
| Årets resultat                                   |                     |                                |                                | -1 209                    | <b>-1 209</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                   | <b>50</b>           | <b>0</b>                       | <b>1 470</b>                   | <b>-1 209</b>             | <b>311</b>    |

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 1 470 375      |
| årets förlust    | -1 208 714     |
|                  | <b>261 661</b> |

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| disponeras så att      |                |
| i ny räkning överföres | 261 661        |
|                        | <b>261 661</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2022-01-01</b> | <b>2021-01-01</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr   | 1          | -2022-12-31       | -2021-12-31       |
| <i>Rörelsens intäkter</i>   |            |                   |                   |
| Hysesintäkter   |            | 894               | 440               |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 0                 | 226               |
|   |            | <b>894</b>        | <b>665</b>        |
| <i>Rörelsens kostnader</i>  |            |                   |                   |
| Fastighetskostnader   |            | -344              | 0                 |
| Övriga externa kostnader  | 3          | -1 146            | -911              |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                   |            | -352              | -351              |
| Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar |            | -221              | 0                 |
|   |            | <b>-2 063</b>     | <b>-1 262</b>     |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>-1 169</b>     | <b>-597</b>       |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                             |            |                   |                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                          | 4          | -225              | -97               |
|   |            | <b>-225</b>       | <b>-97</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                            |            | <b>-1 394</b>     | <b>-694</b>       |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            |                   |                   |
|   |            | <b>-1 394</b>     | <b>-694</b>       |
| Skatt på årets resultat   | 5          | 185               | -74               |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-1 209</b>     | <b>-768</b>       |

| Balansräkning                                | Not | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|-----|---------------|---------------|
| Tkr  | 1   |               |               |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |               |               |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                 |     |               |               |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |               |               |
| Byggnader och mark                           | 6   | 11 267        | 11 619        |
|  |     | <b>11 267</b> | <b>11 619</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |               |               |
| Andra långfristiga fordringar                | 7   | 135           | 0             |
|  |     | <b>135</b>    | <b>0</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>11 402</b> | <b>11 619</b> |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                 |     |               |               |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |               |               |
| Kundfordringar                               |     | 673           | 0             |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 0             | 4 099         |
| Övriga fordringar                            |     | 43            | 235           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 48            | 6             |
|  |     | <b>763</b>    | <b>4 340</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     | 2 776         | 5 627         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>3 539</b>  | <b>9 967</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>14 941</b> | <b>21 586</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr  | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <i><b>Eget kapital</b></i>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50                | 50                |
| Uppskrivningsfond                            |            | 0                 | 7 150             |
|  |            | <b>50</b>         | <b>7 200</b>      |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
|  | 8          |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 1 470             | 589               |
| Årets resultat                               |            | -1 209            | -768              |
|  |            | <b>261</b>        | <b>-179</b>       |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>311</b>        | <b>7 020</b>      |
| <i><b>Avsättningar</b></i>                   |            |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 9          | 1 798             | 1 983             |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>1 798</b>      | <b>1 983</b>      |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10         | 7 722             | 10 725            |
| Övriga skulder                               |            | 1 425             | 1 425             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>9 147</b>      | <b>12 150</b>     |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10         | 300               | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |            | 445               | 260               |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 2 362             | 42                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 578               | 131               |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>3 685</b>      | <b>433</b>        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>14 941</b>     | <b>21 586</b>     |

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### 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 i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

#### 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 mm

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.

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

#### Byggnader:

|                     |       |
|---------------------|-------|
| - Stomme inkl grund | 70 år |
| - Fasad             | 25 år |
| - Värme, sanitet    | 25 år |
| - Tak               | 15 år |
| - Stomkomplettering | 30 år |
| - EI                | 15 år |
| - Fönster           | 15 år |
| - Ventilation       | 15 år |
| - Övrigt            | 30 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. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

### **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 utallet 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 fastigheter

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

### Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt verkställande direktörens 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.

|                  | 2022       | 2021      |
|------------------|------------|-----------|
| <b>PwC AB</b>    |            |           |
| Revisionsuppdrag | 111        | 85        |
|                  | <b>111</b> | <b>85</b> |

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                       | 2022        | 2021       |
|-----------------------|-------------|------------|
| Övriga räntekostnader | -215        | -95        |
| Valutakursdifferenser | -10         | -2         |
|                       | <b>-225</b> | <b>-97</b> |

**Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt**

|                                    | 2022       | 2021       |
|------------------------------------|------------|------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>     |            |            |
| Uppskjuten skatt                   | 36         | -74        |
| Skattejustering från föregående år | 149        | 0          |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>      | <b>185</b> | <b>-74</b> |

**Avstämning av effektiv skatt**

|  | 2022         |            | 2021          |            |
|--|--------------|------------|---------------|------------|
|  | Procent      | Belopp     | Procent       | Belopp     |
| Redovisat resultat före skatt  |              | -1 394     |               | -694       |
| Skatt enligt gällande skattesats                                     | 20,60        | 287        | 20,60         | 145        |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader | -3,95        | -55        | 0,00          | 0          |
| Skatteeffekt av temporära skillnader fastigheter                     | 3,95         | 55         | -18,59        | -129       |
| Effekt av ej aktiverad ränta   | -3,16        | -44        | -3,59         | -25        |
| Skatteeffekt underskottsavdrag                                       | -10,19       | -142       | -2,74         | -19        |
| Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader   | -3,30        | -46        | -6,51         | -45        |
| Uppskjuten skatt avseende tidigare år                                | 9,33         | 130        | 0,00          | 0          |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                                      | <b>13,28</b> | <b>185</b> | <b>-10,83</b> | <b>-74</b> |

**Not 6 Byggnader och mark**

|  | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                        | 3 593         | 3 509         |
| Inköp  | 0             | 84            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>    | <b>3 593</b>  | <b>3 593</b>  |
| Ingående avskrivningar                             | -241          | -160          |
| Årets avskrivningar                                | -82           | -81           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>         | <b>-323</b>   | <b>-241</b>   |
| Ingående uppskrivningar                            | 9 077         | 9 077         |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>        | <b>9 077</b>  | <b>9 077</b>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar uppskrivningar | -810          | -540          |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp           | -270          | -270          |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>        | <b>-1 080</b> | <b>-810</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                    | <b>11 267</b> | <b>11 619</b> |

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 13 600 tkr (14 700 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 fastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

**Not 7 Andra långfristiga fordringar**

|   | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0          | 0          |
| Tillkommande fordringar                         | 135        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>135</b> | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>135</b> | <b>0</b>   |

2023072004255

**Not 8 Disposition av vinst eller förlust**

**2022-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                |
|---|----------------|
| balanserad vinst                            | 1 470 375      |
| årets förlust                               | -1 208 714     |
|   | <b>261 661</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 261 661        |
|   | <b>261 661</b> |

**Not 9 Uppskjutna skatteskulder**

**2022-12-31**

| Temporära skillnader | Uppskjuten skatteskuld | Netto        |
|----------------------|------------------------|--------------|
| Byggnader och mark   | 1 798                  | 1 798        |
|                      | <b>1 798</b>           | <b>1 798</b> |

**2021-12-31**

| Temporära skillnader | Uppskjuten skatteskuld | Netto        |
|----------------------|------------------------|--------------|
| Byggnader och mark   | 1 983                  | 1 983        |
|                      | <b>1 983</b>           | <b>1 983</b> |

**Förändring av uppskjuten skatt**

|                    | Belopp vid årets ingång | Redovisas i resultaträkn. | Belopp vid årets utgång |
|--------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Byggnader och mark | 1 983                   | -185                      | 1 798                   |
|                    | <b>1 983</b>            | <b>-185</b>               | <b>1 798</b>            |

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

|   | 2022-12-31   | 2021-12-31    |
|---|--------------|---------------|
| Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen           | 300          | 0             |
| Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år från balansdagen | 7 722        | 10 725        |
|   | <b>8 022</b> | <b>10 725</b> |

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                      | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|----------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckning | 10 875        | 10 875        |
|                      | <b>10 875</b> | <b>10 875</b> |

**Not 12 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2023- -

Stefan Wallander  
Ordförande

Dorotea Stellmach

Carl-Adam Von Schéele

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## STEFAN WALLANDER

Ordförande

Serienummer: 19741104xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-06-20 14:32:20 UTC



## DOROTEA STELLMACH

Styrelseledamot

Serienummer: 19680220xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2023-06-22 09:19:15 UTC



## CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseledamot

Serienummer: 19850826xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-06-22 10:07:30 UTC



## Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19660323xxxx

IP: 62.119.xxx.xxx

2023-06-26 16:47:53 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>

2023072004257

Penneo dokumentnyckel: 3SH7B-PHVKD-5F5EZ-TYFKT-6KWXL-CZOEL

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV CareReal HVB 2 AB, org.nr 559162-0447

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV CareReal HVB 2 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSF IV CareReal HVB 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 CareReal HVB 2 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 CareReal HVB 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för NSF IV CareReal HVB 2 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NSF IV CareReal HVB 2 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-26 16:35:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023072004260