

# Årsredovisning

## NSF IV Sweden Holding 6A AB

Org.nr 559331-6366

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV Sweden Holding 6A AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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 6A AB

Org.nr 559331-6366

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Styrelsen för NSF IV Sweden Holding 6A 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 6A AB, org.nr. 559331-6366, är ett dotterbolag till NSF IV Sweden Holding 6 AB, org.nr. 559220-0421, 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.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

NSF IV Sweden Holding 6A AB äger 100 % av aktierna i följande dotterbolag:

NSF IV LivReal Stockholm 1 AB org.nr. 559155-0388

NSF IV LivReal Göteborg Backa 103:3 AB org.nr. 556958-3932

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat 100% av aktierna i NSF IV LivReal Göteborg Backa 103;3 AB, org. nr. 556958-3932 .

Inga andra väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2024    | 2023   | 2021/22<br>(17 mån) |
|-----------------------------------|---------|--------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 0       | 0      | 0                   |
| Resultat efter finansiella poster | -13 109 | -6 852 | -6 381              |
| Soliditet (%)                     | 2       | 4      | 7                   |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

|  | Aktiekapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt        |
|--|--------------|------------------------|-------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                          | 50           | 19 669                 | -6 852            | 12 867        |
| Disposition enligt beslut<br>av årets årsstämma: |              | -6 852                 | 6 852             | 0             |
| Erhållna aktieägartillskott                      |              | 12 900                 |                   | 12 900        |
| Årets resultat                                   |              |                        | -13 109           | -13 109       |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                   | <b>50</b>    | <b>25 717</b>          | <b>-13 109</b>    | <b>12 658</b> |

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst       | 25 717 098        |
| årets förlust          | -13 109 399       |
|                        | <b>12 607 699</b> |
| <br>                   |                   |
| disponeras så att      |                   |
| i ny räkning överföres | 12 607 699        |
|                        | <b>12 607 699</b> |

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

| <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>Rörelseintäkter m. m.</i>                     |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  |            | 0                 | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>                |            | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <i>Rörelsekostnader</i>                          |            |                   |                   |
| Övriga externa kostnader                         |            | -268              | -513              |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-268</b>       | <b>-513</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>-268</b>       | <b>-513</b>       |
| <b>Finansiella poster</b>                        |            |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3          | 31 669            | 6 798             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 4          | -44 510           | -13 137           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-12 841</b>    | <b>-6 339</b>     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-13 109</b>    | <b>-6 852</b>     |
| Bokslutsdispositioner                            | 5          | 0                 | 0                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |            | <b>-13 109</b>    | <b>-6 852</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>-13 109</b>    | <b>-6 852</b>     |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr  | 1          |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                   |            |                   |                   |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag                       | 6          | 160 596           | 34 423            |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 7          | 570 715           | 246 051           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>731 311</b>    | <b>280 473</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>731 311</b>    | <b>280 473</b>    |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag                  |            | 33 175            | 9 073             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>33 175</b>     | <b>9 073</b>      |
| Kassa och bank                                 |            | 4 687             | 87                |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>37 862</b>     | <b>9 160</b>      |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>769 173</b>    | <b>289 633</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                                 |            | 50                | 50                |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>50</b>         | <b>50</b>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 25 717            | 19 669            |
| Årets resultat                               |            | -13 109           | -6 852            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>12 608</b>     | <b>12 817</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>12 658</b>     | <b>12 867</b>     |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 406 479           | 174 349           |
| Skulder till koncernföretag                  | 9          | 331 083           | 86 922            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>737 562</b>    | <b>261 271</b>    |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 8 731             | 3 150             |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 10 128            | 11 070            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 94                | 1 276             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>18 954</b>     | <b>15 495</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>769 173</b>    | <b>289 633</b>    |

## 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 | 26 808        | 6 794        |
| Övriga ränteintäkter              | 4 861         | 3            |
| Valutakursdifferenser             | 0             | 1            |
|                                   | <b>31 669</b> | <b>6 798</b> |

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -20 189        | -5 490         |
| Övriga räntekostnader              | -24 318        | -7 647         |
| Valutakursdifferenser              | -3             | 0              |
|                                    | <b>-44 510</b> | <b>-13 137</b> |

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

|                        | 2024     | 2023     |
|------------------------|----------|----------|
| Erhållna koncernbidrag | 8 791    | 0        |
| Lämnade koncernbidrag  | -8 791   | 0        |
|                        | <b>0</b> | <b>0</b> |

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående redovisat värde        | 34 423         | 34 405        |
| Förvärv                         | 126 173        | 18            |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>160 596</b> | <b>34 423</b> |

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

|                                   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående koncernfordringar        | 246 051        | 247 838        |
| Tillkommande fordringar           | 324 664        | 0              |
| Avgående fordringar               | 0              | -1 787         |
| <b>Utgående koncernfordringar</b> | <b>570 715</b> | <b>246 051</b> |

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

|   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen           | 8 731          | 3 150          |
| Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år från balansdagen | 406 479        | 174 349        |
| <b>Summa</b>  | <b>415 210</b> | <b>177 499</b> |

**Not 9 Skulder till koncernföretag**

|                                | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående koncernskulder        | 86 922         | 56 052        |
| Tillkommande skulder           | 244 161        | 30 870        |
| <b>Utgående koncernskulder</b> | <b>331 083</b> | <b>86 922</b> |

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

**Not 10 Ställda säkerheter**

|                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Pantsatta koncerninterna fordringar | 416 350        | 210 000        |
| Pantsatta aktier                    | 160 596        | 0              |
|                                     | <b>576 946</b> | <b>210 000</b> |

**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

Alfred Eklöf

Kristoffer Sandberg

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 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;2025070823456

Penneo dokumentnyckel: 7GMHI-R7KJZ-Q91PK-PDAA9-3PMTF-4HKW6

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV Sweden Holding 6A AB, org.nr 559331-6366

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV Sweden Holding 6A 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 6A 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 6A AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NSF IV Sweden Holding 6A 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 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 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 NSF IV Sweden Holding 6A 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 NSF IV Sweden Holding 6A 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

David Wijkander  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2025-06-21 11:29:39 UTC**

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704;2025070823459