

# Årsredovisning NSF IV Sweden Holding 40 AB

Org.nr 559307-8545

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV Sweden Holding 40 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-18



Carl-Adam von Schéele

# Årsredovisning

## NSF IV Sweden Holding 40 AB

Org.nr 559307-8545

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

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

Styrelsen för NSF IV Sweden Holding 40 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 40 AB, org.nr. 559307-8545, är ett dotterbolag till NREP NSF IV Holding 2 S.å r.l. (56,4%), org. nr .B237859, NREP NSF IV CIV IV Holding Sarl (43,6%), Org. no. B260991, med säte i Luxemburg, 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 upprättar koncernredovisningen för koncernen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

NSF IV Sweden Holding 40 AB äger 100 % av aktierna i följande dotterbolag:

NSF IV LivReal Slagsta Strand 1 AB org. nr. 559261-5370

NSF IV LivReal Slagsta Strand 2 AB org. nr. 559261-5339

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021 (10 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-242 584	-69 251	-64
Soliditet (%)	45	59	79

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	444 186	-71 129	373 106
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-71 129	71 129	0
Erhållna aktieägartillskott		63 302		63 302
Årets resultat			-242 348	-242 348
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>436 358</b>	<b>-242 348</b>	<b>194 060</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	436 358 233
årets förlust	-242 347 687
	<b>194 010 546</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	194 010 546
	<b>194 010 546</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning 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>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		-290	-143
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-290</b>	<b>-143</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-290</b>	<b>-143</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	43 680	35 116
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		-285 974	-103 896
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1	-327
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-242 295</b>	<b>-69 108</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-242 584</b>	<b>-69 251</b>
Bokslutsdispositioner			
	5	250	-1 161
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>250</b>	<b>-1 161</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-242 334</b>	<b>-70 412</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-13	-717
<b>Årets resultat</b>		<b>-242 348</b>	<b>-71 129</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr	1		

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	6	182 334	436 977
Fordringar hos koncernföretag	7	138 338	130 104
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>320 672</b>	<b>567 081</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>320 672</b>	<b>567 081</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		63 379	59 568
Övriga fordringar		4 639	4 639
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>68 018</b>	<b>64 207</b>

Kassa och bank		47 035	1 081
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>115 053</b>	<b>65 288</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>435 725</b>	<b>632 369</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
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		436 358	444 186
Årets resultat		-242 348	-71 129
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>194 010</b>	<b>373 057</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>194 060</b>	<b>373 107</b>
Obeskattade reserver	8	0	1 161
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>1 161</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		175 401	156 982
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>175 401</b>	<b>156 982</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		0	28
Skulder till koncernföretag		911	0
Skatteskulder		731	717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		64 622	100 374
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>66 264</b>	<b>101 119</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>435 725</b>	<b>632 369</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

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	7 884	5 178
Övriga ränteintäkter	35 796	29 938
	<b>43 680</b>	<b>35 116</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	0	-325
Övriga räntekostnader	-1	0
Valutakursdifferenser	0	-2
	<b>-1</b>	<b>-327</b>

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	0	-1 161
Återföring av periodiseringsfond	1 161	0
Lämnade koncernbidrag	-911	0
	<b>250</b>	<b>-1 161</b>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	540 873	0
Förvärv	15 381	540 873
Lämnade aktieägartillskott	15 950	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>572 204</b>	<b>540 873</b>
Ingående nedskrivningar	-103 896	0
Årets nedskrivningar	-285 974	-103 896
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-389 870</b>	<b>-103 896</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>182 334</b>	<b>436 977</b>

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående koncernfordringar	130 104	250
Tillkommande fordringar	8 234	129 854
<b>Utgående koncernfordringar</b>	<b>138 338</b>	<b>130 104</b>

**Not 8 Obeskattade reserver**

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder BÅ 2022	0	1 161
	<b>0</b>	<b>1 161</b>

**Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024- -

Carl-Adam von Schéele  
Ordförande

Stefan Wallander

Alfred Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -

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

Styrelseledamot

Serienummer: 811912975106e4[...]a025dbf459f96

IP: 89.160.xxx.xxx

2024-05-30 11:23:22 UTC



## ALFRED EKLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 89.160.xxx.xxx

2024-05-30 16:49:05 UTC



## CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseordförande

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 82.209.xxx.xxx

2024-05-31 03:47:29 UTC



## Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 84a8aeaa6347a1[...]74fd37b83030b

IP: 84.17.xxx.xxx

2024-06-03 13:16:24 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>

snk=20240702;2024070306660

Penneo dokumentnyckel: Q7HVF-CKFNZ-IC0BA-EC75D-0QZ4Z-DODK3

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV Sweden Holding 40 AB, org.nr 559307-8545

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV Sweden Holding 40 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSF IV Sweden Holding 40 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 40 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 40 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 40 AB för år 2023 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 40 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-06-03 13:04:48 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ark=20240702:2024070306663