

# Årsredovisning

## NSF V Sweden Holding 53 AB

Org.nr 559430-8958

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF V Sweden Holding 53 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-~~06~~-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-~~06~~-30



Carl-Adam Von Schéele

# Årsredovisning

## NSF V Sweden Holding 53 AB

Org.nr 559430-8958

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Styrelsen för NSF V Sweden Holding 53 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 V Sweden Holding 53 AB, org.nr. 559430-8958, är ett dotterbolag till NSF V Sweden Holding 23 AB, org.nr. 559369-3814, med säte i Stockholm, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership, org.nr. B260570, med säte i Luxemburg.

NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership upprättar koncernredovisningen för koncernen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

NSF V Sweden Holding 53 AB äger 100% av aktierna i följande dotterbolag:

NSF V Distreal Sigtuna Rosersberg 1 AB, org.nr.556953-2863

NSF V Distreal Sigtuna Rosersberg 3 AB, org.nr 559253-5768

Distreal NSF V Almnäs AB, org.nr 559308-4840

NSF V Distreal Helsingborg 1 AB, org.nr. 55689-9877

NSF V Distreal Aspestahult 1 AB, org.nr.559370-2508

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret har bolaget förvärvat samtliga aktier i NSF V Distreal Aspestahult 1 AB, org.nr. 559370-2508.

Inga andra väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
		(9 mån)
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-63 274	-28 497
Soliditet (%)	12	16

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

**Förändringar av eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	328 346	-28 497	<b>299 899</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-28 497	28 497	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		116 066		<b>116 066</b>
Årets resultat			-63 274	<b>-63 274</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>415 915</b>	<b>-63 274</b>	<b>352 691</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	415 914 852
årets förlust	-63 273 830
	<b>352 641 022</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	352 641 022
	<b>352 641 022</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>2023-04-18</b>
Tkr	1	<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b> (9 mån)
<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		-345	-213
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-345</b>	<b>-213</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-345</b>	<b>-213</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	111 392	21 965
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-35 920	-15 139
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-138 401	-35 110
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-62 929</b>	<b>-28 284</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-63 274</b>	<b>-28 497</b>
Bokslutsdispositioner	5	0	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-63 274</b>	<b>-28 497</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-63 274</b>	<b>-28 497</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	861 704	677 169
Fordringar hos koncernföretag	7	2 104 069	1 021 879
Andra långfristiga fordringar	8	0	1 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 965 773</b>	<b>1 700 448</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 965 773</b>	<b>1 700 448</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		26 275	118 646
Övriga fordringar		1 108	3 799
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>27 383</b>	<b>122 445</b>
Kassa och bank		428	5 677
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 811</b>	<b>128 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 993 584</b>	<b>1 828 570</b>

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		415 915	328 346
Årets resultat		-63 274	-28 497
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>352 641</b>	<b>299 849</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>352 691</b>	<b>299 899</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 534 943	694 239
Skulder till koncernföretag	10	1 033 221	635 379
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 568 164</b>	<b>1 329 618</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		42 677	13 419
Skulder till koncernföretag		29 899	139 812
Övriga skulder		0	1 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		153	44 292
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>72 729</b>	<b>199 053</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 993 584</b>	<b>1 828 570</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	2023-04-18 -2023-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	107 258	21 962
Finansiella ränteintäkter	4 134	0
Valutakursdifferenser	0	3
	<b>111 392</b>	<b>21 965</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023-04-18 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-48 586	-14 657
Räntekostnader till kreditinstitut	-7 122	-14 470
Övriga räntekostnader	-82 685	-5 983
Valutakursdifferenser	-8	0
	<b>-138 401</b>	<b>-35 110</b>

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	<b>2024</b>	<b>2023-04-18 -2023-12-31</b>
Erhållna koncernbidrag	856	0
Lämnade koncernbidrag	-856	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	676 594	0
Förvärv	211 030	680 733
Lämnade aktieägartillskott	10 000	11 000
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-35 920	-15 139
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>861 704</b>	<b>676 594</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>861 704</b>	<b>676 594</b>

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående koncernfordringar	1 021 879	0
Tillkommande fordringar	1 082 190	1 021 879
<b>Utgående koncernfordringar</b>	<b>2 104 069</b>	<b>1 021 879</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 104 069</b>	<b>1 021 879</b>

**Not 8 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 400	0
Tillkommande fordringar	0	1 400
Avgående fordringar	-1 400	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 400</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående skulder till kreditinstitut	694 239	0
Tillkommande skulder	840 704	694 239
<b>Utgående skulder till kreditinstiut</b>	<b>1 534 943</b>	<b>694 239</b>

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

**Not 10 Skulder till koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående koncernskulder	635 379	0
Tillkommande skulder	397 842	635 379
<b>Utgående koncernskulder</b>	<b>1 033 221</b>	<b>635 379</b>

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

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Pantsatta koncerninterna fordringar	1 573 260	829 750
Pantsatta aktier i dotterföretag	861 704	677 169
	<b>2 434 964</b>	<b>1 506 919</b>

**Not 12 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 13 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

Daniel Algotsson  
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."

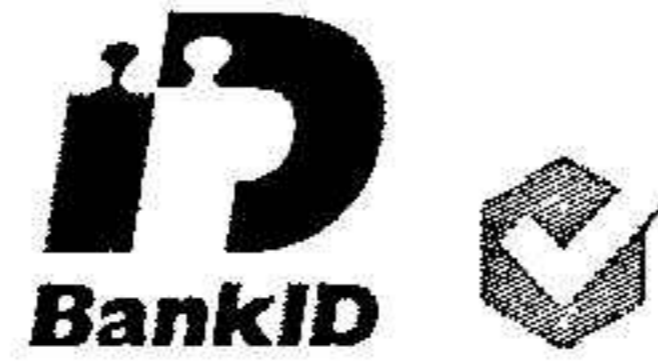
## CARL-ADAM VON SCHÉELE

### Styrelseordförande

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-06-23 09:32:08 UTC



## KRISTOFFER SANDBERG

### Styrelseledamot

På uppdrag av: DistReal Sweden AB

Serienummer: fce1d2f6207778[...]008897b3b2f0f

IP: 83.233.xxx.xxx

2025-06-23 13:22:17 UTC



## ALFRED EKLÖF

### Styrelseledamot

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 2.71.xxx.xxx

2025-06-24 12:04:39 UTC



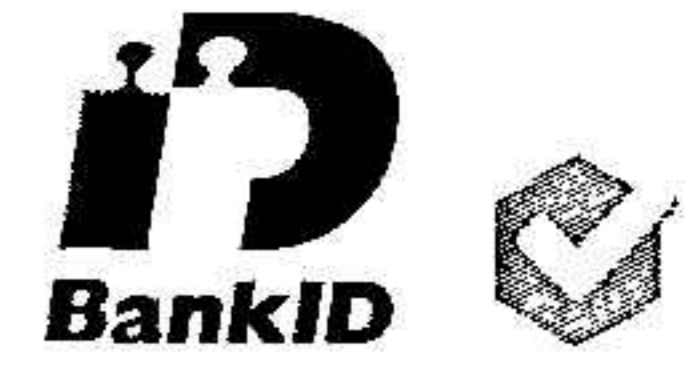
## Daniel Kenny Martin Algotsson

### Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: e5f1c4265f7cfc[...]f1d8a16918521

IP: 62.119.xxx.xxx

2025-06-24 12:24:21 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

ank=20250704;2025070826182

Penneo dokumentnyckel: 2EQ5D-DF4YR-E9HRQ-IG13R-D2646-821Q1

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF V Sweden Holding 53 AB, org.nr 559430-8958

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF V Sweden Holding 53 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 V Sweden Holding 53 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 V Sweden Holding 53 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 V Sweden Holding 53 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](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 V Sweden Holding 53 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NSF V Sweden Holding 53 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-24 12:24:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin  
Algotsson

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704;2025070826185