

Årsredovisning

NSF IV LivReal Stockholm 1 AB

Org.nr 559155-0388

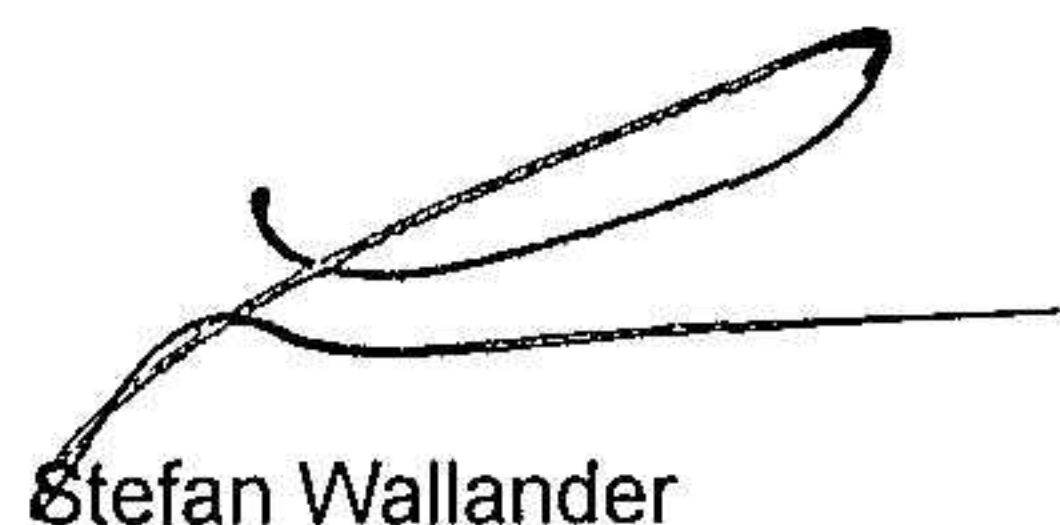
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV LivReal Stockholm 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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:


.....
Melker Bergqvist
076 864 12 56

Årsredovisning

NSF IV LivReal Stockholm 1 AB

Org.nr 559155-0388

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

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

Styrelsen för NSF IV LivReal Stockholm 1 AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt och indirekt förvärva, utveckla och förvalta fast egendom samt bedriva annan verksamhet som styrelsen anser vara förenlig därmed.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Norra Vitsippan 1 i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

NSF IV LivReal Stockholm 1 AB, org.nr. 559155-0388, är ett dotterbolag till NSF IV Sweden Holding 6a AB, org.nr. 559331-6366, 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
Hyresintäkter	13 594	3 273	0	0
Rörelseresultat	1 812	-4 648	-117	-76
Soliditet (%)	9	0	0	2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50		8 897	-7 860	1 087
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-7 860	7 860	0
Avsättning till Uppskrivningsfond		19 374			19 374
Årets resultat				3 345	3 345
Belopp vid årets utgång	50	19 374	1 037	3 345	23 806

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Uppskrivningsfond

Uppskrivningsfonden innefattar uppskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 036 790
årets vinst	3 344 869
	4 381 659
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 381 659
	4 381 659

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

2023072002716

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr	1	-2022-12-31	-2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter		13 594	3 273
Övriga rörelseintäkter		32	282
		13 626	3 555
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	5	-2 732	-446
Övriga externa kostnader	6	-3 644	-5 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-5 438	-2 749
		-11 814	-8 203
Rörelseresultat		1 812	-4 648
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	278	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 842	-3 240
		-6 564	-3 240
Resultat efter finansiella poster		-4 752	-7 888
Bokslutsdispositioner	10	9 091	0
Resultat före skatt		4 339	-7 888
Skatt på årets resultat	11	-994	28
Årets resultat		3 345	-7 860
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		3 345	-7 860
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		3 345	-7 860

2023072002717

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	256 542	236 137
Inventarier, verktyg och installationer	13	4 994	5 987
		261 536	242 124
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	14	0	28
		0	28
Summa anläggningstillgångar		261 536	242 152
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		152	60
Fordringar hos koncernföretag		11 191	5 000
Övriga fordringar		32	3 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	65	0
		11 440	8 067
<i>Kassa och bank</i>	21	6 621	3 776
Summa omsättningstillgångar		18 061	11 843
SUMMA TILLGÅNGAR		279 597	253 995

2023072002718

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond	16	19 374	0
		19 424	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
	17		
Balanserat resultat		1 037	8 897
Årets resultat		3 345	-7 860
		4 382	1 037
Summa eget kapital		23 806	1 087
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	14	5 993	0
Summa avsättningar		5 993	0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	18	247 838	246 130
Summa långfristiga skulder		247 838	246 130
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		230	0
Skulder till koncernföretag	18	0	2 263
Aktuella skatteskulder		109	422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 621	4 093
Summa kortfristiga skulder		1 960	6 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 597	253 995

2023072002719

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 752	-7 888
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		5 438	2 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		686	-5 139
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		5 720	-8 067
Förändring av kortfristiga skulder		-4 818	-943
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 588	-14 149
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-451	-37 287
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-451	-37 287
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	20	1 708	45 208
Fordringar hos koncernföretag		0	1 114
Erhållna aktieägartillskott		0	8 890
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 708	55 212
Årets kassaflöde		2 845	3 776
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	21	3 776	0
Likvida medel vid årets slut		6 621	3 776

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Då bolaget tidigare tillämpade sig utav Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2) har jämförelsesiffror, där det behövts, räknats om för att ge en rättvisande bild.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalanden från IFRIC har trätt i kraft under 2022 som har påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Övriga nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den valutakurs som föreligger på balansdagen förutom icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden vilka omräknas till valutakursen vid transaktionstillfället. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen.

Hysesintäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Styrelse och befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	0%
Andel män i styrelsen	100%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%

Skatter

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. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas restvärde.

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

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar avseende inventarier och byggnadsinventarier är redovisade som bokslutsdisposition.

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar provas 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.

Hyres- och kundfordringar

Hyres- 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 är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när 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 som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av anläggningstillgångar kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid värdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter .

Not 3 Övergång till nya redovisningsregler

Övergången till nya redovisningsregler bedöms inte ha fått några större effekter på bolagets redovisning. Förutom att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat och uppställningsformen för de finansiella rapporterna och noterna i vissa fall har ändrats.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	2022-12-31	2021-12-31
Kontraktsvärde som förfaller om ett år	14 994	13 626
	14 994	13 626

Not 5 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drifts- och underhållskostnader	-2 619	-446
Fastighetsskatt	-113	0
	-2 732	-446

Not 6 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
PwC AB		
Revisionsuppdrag	-143	-9
	-143	-9

Not 7 Avskrivningar och återförda nedskrivningar

	2022	2021
Avskrivningar byggnader	-4 445	-2 114
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-993	-635
	-5 438	-2 749

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	257	0
Valutakursdifferenser	22	0
	278	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-6 842	-1 505
Övriga räntekostnader	0	-1 727
Valutakursdifferenser	0	-8
	-6 842	-3 240

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	9 091	0
	9 091	0

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-994	28
Totalt redovisad skatt	-994	28

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		4 339		-7 888
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-894	20,60	1 625
Skatteeffekt av temporära skillnader fastigheter	-23,41	-994	1,18	93
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,00	0	-12,98	-1 024
Effekt av ej avdragsgill ränta	0,00	0	-8,43	-666
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-20,60	894	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	-23,41	-994	0,35	28

2023072002727

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	238 251	0
Inköp/aktiveringar	426	238 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 677	238 251
Ingående avskrivningar	-2 114	0
Årets avskrivningar	-4 421	-2 114
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 535	-2 114
Årets uppskrivningar	24 400	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	24 400	0
Utgående redovisat värde	256 542	236 137

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 302 000 tkr. Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt.

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

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 622	0
Inköp	0	6 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 622	6 622
Ingående avskrivningar	-635	0
Årets avskrivningar	-993	-635
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 628	-635
Utgående redovisat värde	4 994	5 987

2023072002728

Not 14 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	0	5 993	5 993
	0	5 993	5 993

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Förvaltningsfastigheter	28	28
	28	28

**Förändring av uppskjuten
skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i Resultaträk.	Redovisas i Balansräk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	28	-994	-5 027	5 993
	28	-994	-5 027	5 993

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	65	0
	65	0

Not 16 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Värde vid årets ingång	0	0
Årets avsättning till uppskrivningsfond	19 374	0
Värde vid årets utgång	19 374	0

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	1 036 790
årets vinst	3 344 869
	<hr/>
	4 381 659
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 381 659
	<hr/>
	4 381 659

Not 18 Skulder till koncernföretag

2022-12-31

2021-12-31

Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	247 838	246 130
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	0	2 263
Utgående koncernskulder	247 838	248 393

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2022-12-31

2021-12-31

Förutbetalda intäkter	1 022	782
Upplupna kostnader	600	3 311
	<hr/>	
	1 621	4 093

Not 20 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

2022-12-31

2021-12-31

Ingående redovisat värde	246 130	200 922
Kassaflödespåverkande poster - Upptagning av lån	1 708	45 208
	<hr/>	
	247 838	246 130

2023072002730

Not 21 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	6 621	3 776
	6 621	3 776

Not 22 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	210 000	210 000
	210 000	210 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 24 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0) av försäljningen och 0 % (0) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2023- -

Stefan Wallander
Ordförande

Rickard Langerfors

Sebastian Vallgård

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."

2023072002752

Per Rickard Langerfors

Styrelseledamot

Serienummer: 19720909xxxx

IP: 78.71.xxx.xxx

2023-06-26 15:56:48 UTC



STEFAN WALLANDER

Ordförande

Serienummer: 19741104xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-06-27 09:10:45 UTC



Sebastian Vallgård

Styrelseledamot

Serienummer: 19841226xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2023-06-28 07:59:03 UTC



Susanne Westman

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 19660323xxxx

IP: 84.17.xxx.xxx

2023-06-29 07:09:17 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 läst 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>

Penneo dokumentnyckel: K4QCF-5SQAB-LFDAX-JU8E2-0KN22-FTWSW

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV LivReal Stockholm 1 AB, org.nr 559155-0388

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV LivReal Stockholm 1 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 LivReal Stockholm 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för NSF IV LivReal Stockholm 1 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 LivReal Stockholm 1 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. 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 LivReal Stockholm 1 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NSF IV LivReal Stockholm 1 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 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. 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

2023-06-29 07:07:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023072002735