

# Årsredovisning NSF IV Sweden Holding 11 AB

Org.nr 559218-8899

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV Sweden Holding 11 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-30



Carl-Adam von Schéele

# Årsredovisning

## NSF IV Sweden Holding 11 AB

Org.nr 559218-8899

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

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

Styrelsen för NSF IV Sweden Holding 11 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 11 AB, org.nr. 559218-8899, är ett dotterbolag till NREP NSF IV Holding 2 S.à.r.l., org.nr B237859 (75,1%) med säte i Luxemburg och NREP IV CIV II Holding S.a.r.l., org.nr B240419 (24,9%) 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 LP upprättar koncernredovisningen för koncernen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

NSF IV Sweden Holding 11 AB äger 100% av aktierna i dotterbolaget Amaranten III Fastighets AB, org.nr. 559065-9651.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2019/20 (16 mån)
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-12 986	-11 900	-11 115	-4 332
Soliditet (%)	67	69	72	74

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Förändringar av eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	391 312	-11 736	379 626
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-11 736	11 736	0
Årets resultat			-12 695	-12 695
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>379 576</b>	<b>-12 695</b>	<b>366 931</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	379 575 860
årets förlust	-12 695 465
	<b>366 880 395</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	366 880 395
	<b>366 880 395</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		-310	-169
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-310</b>	<b>-169</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-310</b>	<b>-169</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	608	560
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-13 284	-12 291
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-12 676</b>	<b>-11 731</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 986</b>	<b>-11 900</b>
Bokslutsdispositioner	5	290	164
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>290</b>	<b>164</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-12 695</b>	<b>-11 736</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 695</b>	<b>-11 736</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

Tkr

1

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	6	524 449	524 449
Fordringar hos koncernföretag	7	8 072	7 467

<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>532 521</b>	<b>531 916</b>
--	--	----------------	----------------

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>532 521</b>	<b>531 916</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		11 465	16 325
-------------------------------	--	--------	--------

<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 465</b>	<b>16 325</b>
--------------------------------------	--	---------------	---------------

Kassa och bank		93	208
----------------	--	----	-----

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 558</b>	<b>16 533</b>
------------------------------------	--	---------------	---------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>544 079</b>	<b>548 449</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</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		379 576	391 312
Årets resultat		-12 695	-11 736
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>366 881</b>	<b>379 576</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>366 931</b>	<b>379 626</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	8	132 962	122 986
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	44 097	40 788
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>177 059</b>	<b>163 774</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		0	3 755
Övriga skulder		0	1 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89	49
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>89</b>	<b>5 049</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>544 079</b>	<b>548 449</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	606	560
Övriga ränteintäkter	1	0
Valutakursdifferenser	1	0
	<b>608</b>	<b>560</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-9 976	-9 227
Räntekostnader till intresseföretag och gemensamt styrda företag	-3 308	-3 061
Valutakursdifferenser	0	-3
	<b>-13 284</b>	<b>-12 291</b>

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Erhållna koncernbidrag	290	164
	<b>290</b>	<b>164</b>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående redovisat värde	524 449	524 449
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>524 449</b>	<b>524 449</b>

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 467	6 907
Tillkommande fordringar	605	560
<b>Utgående koncernfordringar</b>	<b>8 072</b>	<b>7 467</b>

**Not 8 Skulder till koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående koncernskulder	122 986	113 759
Tillkommande skulder	9 976	9 227
<b>Utgående koncernskulder</b>	<b>132 962</b>	<b>122 986</b>

Skulden per 2023-12-31 avser skuld med senare förfallotidpunkt än 5 år.

**Not 9 Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående redovisat värde	40 788	37 728
Tillkommande skulder	3 309	3 060
<b>Utgåenderedovisat värde</b>	<b>44 097</b>	<b>40 788</b>

Skulden per 2023-12-31 avser skuld med senare förfallotidpunkt än 5 år

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Pantsatta aktier i dotterföretag	524 449	524 449
	<b>524 449</b>	<b>524 449</b>

**Not 11 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024- -

Carl-Adam von Schéele  
Ordförande

Alfred Eklöf

Stefan Wallander

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."

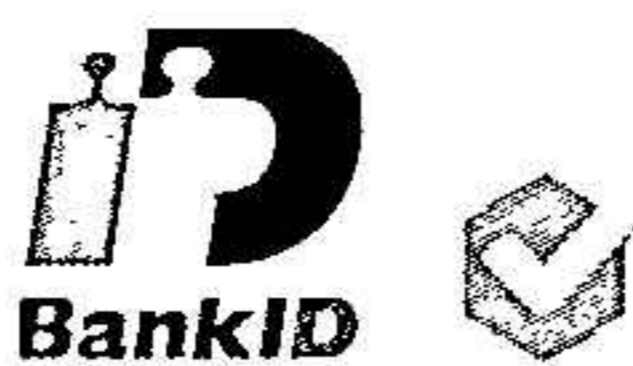
## CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseordförande

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 89.160.xxx.xxx

2024-06-28 13:09:50 UTC



## STEFAN WALLANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 811912975106e4[...]Ja025dbf459f96

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-06-28 13:20:12 UTC



## ALFRED EKLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 2.68.xxx.xxx

2024-06-29 21:36:37 UTC



## Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 84a8aeea6347a1[...]74fd37b83030b

IP: 84.17.xxx.xxx

2024-06-30 11:27:30 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>

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV Sweden Holding 11 AB, org.nr 559218-8899

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV Sweden Holding 11 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 11 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 11 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 Sweden Holding 11 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 IV Sweden Holding 11 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NSF IV Sweden Holding 11 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 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

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2024-06-30 11:26:08 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ark=20240702;20240703;3239