

Årsredovisning

NSF V Office VN Holding 1 AB

Org.nr 559434-2882

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF V Office VN Holding 1 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 Office VN Holding 1 AB

Org.nr 559434-2882

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Styrelsen för NSF V Office VN Holding 1 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 Office VN Holding 1 AB, org.nr. 559434-2882, är ett dotterbolag till NREP NSF V Holding 2 S.à r.l. (86,835%), org.nr. B264534, med säte i Luxemburg och NREP NSF V CIV IP K/S (Co-Invest Vehicle) (13,165%), org.nr. 44969580, med säte i Danmark, 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 Office VN Holding 1 AB äger 100% av aktierna i bolag NSF V Office Holding 2 AB, org. nr. 559434-2890.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget fått en Co-invest ägare, NREP NSF V CIV IP K/S, org.nr.44969580. Bolaget äger 13,165% av NSF V Office VN Holding 1 AB.

Inga andra väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -18 632 | -87 |
| Soliditet (%) | 30 | 32 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar av eget kapital (Tkr)

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 | 552 752 | -87 | 552 715 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | -87 | 87 | 0 |
| Nyemission | 8 | | | 8 |
| Årets resultat | | | -18 632 | -18 632 |
| Belopp vid årets utgång | 58 | 552 665 | -18 632 | 534 090 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|--------------------|
| balanserad vinst | 552 664 851 |
| årets förlust | -18 632 050 |
| | 534 032 800 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 534 032 800 |
| | 534 032 800 |

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

Resultaträkning

Tkr

Not

1

2024-01-01

-2024-12-31

2023-05-15

-2023-12-31

(8 mån)

Rörelseintäkter m. m.

Nettoomsättning

0

0

Summa rörelseintäkter m.m.

0

0

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-304

-181

Summa rörelsekostnader

-304

-181

Rörelseresultat

-304

-181

Finansiella poster

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar

-18 411

0

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3

66 933

15 120

Räntekostnader och liknande resultatposter

4

-66 850

-15 026

Summa finansiella poster

-18 328

94

Resultat efter finansiella poster

-18 632

-87

Resultat före skatt

-18 632

-87

Årets resultat

-18 632

-87

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|-------------------|-------------------|
|----------------------|------------|-------------------|-------------------|

Tkr

1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|---|------------------|------------------|
| Andelar i koncernföretag | 5 | 534 221 | 552 632 |
| Fordringar hos koncernföretag | 6 | 1 228 500 | 1 192 550 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 762 721 | 1 745 182 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 762 721 | 1 745 182 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--------------------------------------|--|----------|------------|
| Fordringar hos koncernföretag | | 0 | 120 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 0 | 120 |

| | | | |
|------------------------------------|--|------------|------------|
| Kassa och bank | | 340 | 111 |
| Summa omsättningstillgångar | | 340 | 231 |

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 763 061 | 1 745 413 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 58 | 50 |
| Summa bundet eget kapital | | 58 | 50 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 552 665 | 552 752 |
| Årets resultat | | -18 632 | -87 |
| Summa fritt eget kapital | | 534 033 | 552 665 |
| Summa eget kapital | | 534 090 | 552 715 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till koncernföretag | 7 | 489 467 | 560 226 |
| Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag | 8 | 74 209 | 0 |
| Övriga skulder | 9 | 665 142 | 632 382 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 228 818 | 1 192 608 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 152 | 90 |
| Summa kortfristiga skulder | | 152 | 90 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 763 061 | 1 745 413 |

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 | 2023-05-15 -2023-12-31 |
|-----------------------------------|---------------|---------------------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 66 930 | 15 118 |
| Ränteintäkter från kreditinstitut | 3 | 0 |
| Valutakursdifferenser | 0 | 2 |
| | 66 933 | 15 120 |

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023-05-15 -2023-12-31 |
|------------------------------------|----------------|---------------------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -33 731 | -7 644 |
| Övriga räntekostnader | -33 117 | -7 382 |
| Valutakursdifferenser | -2 | 0 |
| | -66 850 | -15 026 |

Not 5 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 552 632 | 0 |
| Förvärv | 0 | 50 |
| Lämnade aktieägartillskott | 0 | 552 582 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 552 632 | 552 632 |
| Ingående nedskrivningar | 0 | 0 |
| Årets nedskrivningar | -18 411 | 0 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -18 411 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 534 221 | 552 632 |

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 192 550 | 0 |
| Tillkommande fordringar | 35 950 | 1 192 550 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 228 500 | 1 192 550 |
| Utgående redovisat värde | 1 228 500 | 1 192 550 |

Not 7 Skulder till koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående koncernskulder | 560 226 | 0 |
| Tillkommande skulder | 0 | 560 226 |
| Avgående skulder | -70 759 | 0 |
| Utgående koncernskulder | 489 467 | 560 226 |

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

Not 8 Skulder till intresseföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|------------|
| Ingående koncernskulder | 0 | 0 |
| Tillkommande skulder | 74 209 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 74 209 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 74 209 | 0 |

Not 9 Övriga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Ingående skulder | 632 382 | 0 |
| Tillkommande skulder | 32 760 | 632 382 |
| Utgående skulder | 665 142 | 632 382 |

Not 10 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025- -

Carl-Adam von Schéele
Ordförande

Mikael Fastén

Alfred Eklöf

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."

ALFRED EKLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 37.250.xxx.xxx

2025-06-01 14:26:26 UTC



CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseordförande

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 78.82.xxx.xxx

2025-06-01 19:46:38 UTC



BENGT MIKAEL FASTÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 546462674a14f1[...]159f621221482

IP: 78.69.xxx.xxx

2025-06-02 04:11:11 UTC



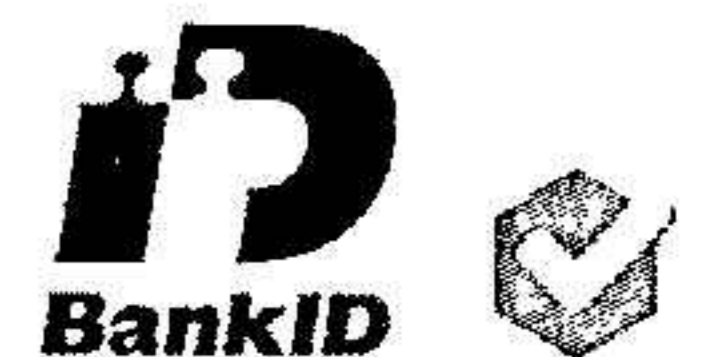
Daniel Kenny Martin Algotsson

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: e5f1c4265f7cfc[...]f1d8a16918521

IP: 62.119.xxx.xxx

2025-06-02 08:07:53 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.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF V Office VN Holding 1 AB, org.nr 559434-2882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF V Office VN Holding 1 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 Office VN Holding 1 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 Office VN Holding 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 V Office VN Holding 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 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. 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 Office VN Holding 1 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 V Office VN Holding 1 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. 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

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-02 07:18:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin
Algotsson

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704;2025070826280