

Årsredovisning

NSF IV Sweden Holding 9 AB

Org.nr 559220-0454

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV Sweden Holding 9 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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 IV Sweden Holding 9 AB

Org.nr 559220-0454

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Styrelsen för NSF IV Sweden Holding 9 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 9 AB, org.nr. 559220-0454, är ett dotterbolag till NREP NSF IV Holding 2 S.à r.l, org.nr. B237859, 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.

Bolaget äger 100% av aktierna i följande dotterbolag:

Distreal NSF IV Staffanstorps 1 AB, org.nr. 559185-7965, med säte i Stockholm.
Distreal NSF IV Staffanstorps 2 AB, org.nr. 559185-7973, med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-29 194	-27 551	-11 183	-6 694
Soliditet (%)	2	0	2	2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	27 571	-27 551	70
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-27 551	27 551	0
Erhållna aktieägartillskott		37 700		37 700
Årets resultat			-29 194	-29 194
Belopp vid årets utgång	50	37 720	-29 194	8 576

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	37 720 023
årets förlust	-29 194 073
	8 525 950
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 525 950
	8 525 950

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<i>Rörelseintäkter m. m.</i>			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter m.m.		0	0
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader		-4	0
Övriga externa kostnader		-293	-292
Summa rörelsekostnader		-297	-292
Rörelseresultat		-297	-292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	8 985	3 591
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		-20 605	-19 316
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-17 278	-11 534
Summa finansiella poster		-28 897	-27 259
Resultat efter finansiella poster		-29 194	-27 551
Bokslutsdispositioner	5	0	0
Resultat före skatt		-29 194	-27 551
Årets resultat		-29 194	-27 551

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	211 763	192 868
Fordringar hos koncernföretag	7	174 004	149 316
Summa finansiella anläggningstillgångar		385 767	342 184
Summa anläggningstillgångar		385 767	342 184
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		40 273	10 500
Summa kortfristiga fordringar		40 273	10 500
Kassa och bank		87	314
Summa omsättningstillgångar		40 360	10 814
SUMMA TILLGÅNGAR		426 127	352 998

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		37 720	27 571
Årets resultat		-29 194	-27 551
Summa fritt eget kapital		8 526	20
Summa eget kapital		8 576	70
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	8	164 055	111 471
Övriga skulder	9	225 625	223 309
Summa långfristiga skulder		389 680	334 780
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		27 812	15 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		59	2 408
Summa kortfristiga skulder		27 871	18 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		426 127	352 998

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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
Ränteintäkter till koncernföretag	8 967	3 589
Valutakursdifferenser	0	1
Övriga Ränteintäkter	19	0
	8 985	3 591

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-8 062	-2 537
Övriga räntekostnader	-9 212	-8 997
Valutakursdifferenser	-3	0
	-17 278	-11 534

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	11 062	0
Lämnade koncernbidrag	-11 062	0
	0	0

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	280 676	255 176
Lämnade aktierägertillskott	39 500	25 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 176	280 676
Ingående nedskrivningar	-87 808	-68 493
Årets nedskrivningar	-20 605	-19 316
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-108 413	-87 808
Utgående redovisat värde	211 763	192 868

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående fordringar	149 316	0
Tillkommande fordringar	24 688	149 316
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 004	149 316
Utgående redovisat värde	174 004	149 316

Not 8 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående koncernskulder	111 471	18 957
Tillkommande skulder	52 584	92 514
Utgående koncernskulder	164 055	111 471

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

Not 9 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	223 309	223 309
Tillkommande skulder	2 317	0
Utgående redovisat värde	225 625	223 309

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

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025- -

Carl-Adam von Schéele
Ordförande

Kristoffer Sandberg

Alfred Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander
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."

KRISTOFFER SANDBERG

Styrelseledamot

På uppdrag av: DistReal Sweden AB

Serienummer: fce1d2f6207778[...]008897b3b2f0f

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-06-18 18:20:28 UTC



CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseordförande

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-06-18 18:29:51 UTC



ALFRED EKLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 83.187.xxx.xxx

2025-06-19 16:43:24 UTC



David Johan Erik Wijkander

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 284d9aae4a7d21[...]56569a3e973c9

IP: 84.17.xxx.xxx

2025-06-21 11:42:19 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.

ank=20250704;2025070823632

Penneo dokumentnyckel: VDEM-V-ALKWS-PXEHZ-RW3PX-8DTOK-3RU2R

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV Sweden Holding 9 AB, org.nr 559220-0454

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV Sweden Holding 9 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 IV Sweden Holding 9 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 IV Sweden Holding 9 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 9 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. 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 9 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 IV Sweden Holding 9 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-21 11:00:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704;2025070823635