

Årsredovisning

NSF IV Sweden Holding 40 AB

Org.nr 559307-8545

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV Sweden Holding 40 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 IV Sweden Holding 40 AB

Org.nr 559307-8545

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Styrelsen för NSF IV Sweden Holding 40 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 40 AB, org.nr. 559307-8545, är ett dotterbolag till NREP NSF IV Holding 2 S.à r.l. (56,4%), org.nr. B237859 samt NREP NSF IV CIV IV Holding Sarl (43,6%), org.nr. B260991, 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 upprättar koncernredovisningen för koncernen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

NSF IV Sweden Holding 40 AB äger 100 % av aktierna i följande dotterbolag:

NSF IV LivReal Slagsta Strand 1 AB org. nr. 559261-5370

NSF IV LivReal Slagsta Strand 2 AB org. nr. 559261-5339

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021 (10 mån)
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	7 305	-242 584	-69 251	-64
Soliditet (%)	64	45	59	79

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	436 358	-242 348	194 061
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-242 348	242 348	0
Erhållna aktieägartillskott		91 638		91 638
Årets resultat			7 305	7 305
Belopp vid årets utgång	50	285 648	7 305	293 003

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	285 647 511
årets vinst	7 304 963
	292 952 474
disponeras så att	
i ny räkning överföres	292 952 474
	292 952 474

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>			
Övriga externa kostnader		-289	-290
Summa rörelsekostnader		-289	-290
Rörelseresultat		-289	-290
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	46 576	43 680
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		-38 944	-285 974
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-38	-1
Summa finansiella poster		7 594	-242 295
Resultat efter finansiella poster		7 305	-242 584
Bokslutsdispositioner			
	5	0	250
Summa bokslutsdispositioner		0	250
Resultat före skatt		7 305	-242 334
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-13
Årets resultat		7 305	-242 348

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	182 190	182 334
Fordringar hos koncernföretag	7	209 562	138 338
Summa finansiella anläggningstillgångar		391 752	320 672
Summa anläggningstillgångar		391 752	320 672
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		63 354	63 379
Övriga fordringar		4 639	4 639
Summa kortfristiga fordringar		67 993	68 018
Kassa och bank		1 503	47 035
Summa omsättningstillgångar		69 496	115 053
SUMMA TILLGÅNGAR		461 248	435 725

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		285 648	436 358
Årets resultat		7 305	-242 348
Summa fritt eget kapital		292 953	194 010
Summa eget kapital		293 003	194 060
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	8	127 064	175 401
Summa långfristiga skulder		127 064	175 401
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		12 486	911
Skatteskulder		0	731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		28 695	64 622
Summa kortfristiga skulder		41 181	66 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		461 248	435 725

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
Ränteintäkter från koncernföretag	10 674	7 884
Övriga ränteintäkter	35 902	35 796
	46 576	43 680

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	-35	-1
Valutakursdifferenser	-3	0
	-38	-1

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Återföring av periodiseringsfond	0	1 161
Lämnade koncernbidrag	0	-911
	0	250

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	572 204	540 873
Förvärv	0	15 381
Lämnade aktieägartillskott	38 800	15 950
Utgående redovisat värde	611 004	572 204
Ingående nedskrivningar	-389 870	-103 896
Årets nedskrivningar	-38 944	-285 974
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-428 814	-389 870
Utgående redovisat värde	182 190	182 334

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående koncernfordringar	138 338	130 104
Tillkommande fordringar	71 224	8 234
Utgående koncernfordringar	209 562	138 338

Not 8 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående övriga skulder	175 401	156 982
Tillkommande skulder	0	18 419
Avgående skulder	-48 337	0
Utgående övriga skulder	127 064	175 401

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

Not 10 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

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."

BENGT MIKAEL FASTÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 546462674a14f1[...]159f621221482

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-06-18 13:04:32 UTC



CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseordförande

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-06-18 18:24:53 UTC



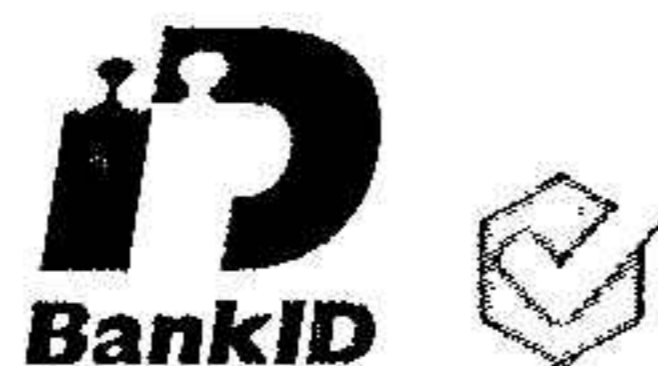
ALFRED EKLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 83.187.xxx.xxx

2025-06-19 16:45:08 UTC



David Johan Erik Wijkander

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 284d9aae4a7d21[...]56569a3e973c9

IP: 84.17.xxx.xxx

2025-06-22 11:14:46 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=20250704-2025070822524

Penneo dokumentnyckel: RSSRJ-GQUYP-G44VO-1A4Y3-61FUV-FTH2I

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV Sweden Holding 40 AB, org.nr 559307-8545

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV Sweden Holding 40 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 40 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 40 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 40 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 40 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 40 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

2025-06-22 11:05:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704:2025070822526