

Årsredovisning

NSF IV CareReal HVB 1 AB

Org.nr 559077-1803

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV CareReal HVB 1 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 CareReal HVB 1 AB

Org.nr 559077-1803

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Styrelsen för NSF IV CareReal HVB 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

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt äga och förvalta fast och lös egendom, bedriva investeringsverksamhet och i samband därmed äga och förvalta aktier och andra värdepapper samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Östra Hallen 3:15 i Ronneby.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Ägarförhållanden

NSF IV CareReal HVB 1 AB, org. nr. 559077-1803, är ett dotterbolag till NSF IV CareReal Mandiri Holding AB, org. nr. 556959-8856, 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)	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	591	1 082	808	390
Resultat efter finansiella poster	-1 101	-391	-1 048	-688
Soliditet (%)	17	11	4	31

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar av eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	1 464	-267	1 247
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-267	267	0
Erhållna aktieägartillskott		2 000		2 000
Årets resultat			-1 058	-1 058
Belopp vid årets utgång	50	3 197	-1 058	2 188

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 196 589
årets förlust	-1 058 163
	2 138 426

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 138 426
	2 138 426

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Hysesintäkter		591	1 082
		591	1 082
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader		-154	-32
Övriga externa kostnader	3	-830	-1 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331	-331
Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		0	399
		-1 314	-1 159
Rörelseresultat		-724	-77
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	14	67
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-392	-381
		-378	-314
Resultat efter finansiella poster		-1 101	-391
Resultat före skatt		-1 101	-391
Skatt på årets resultat	6	43	124
Årets resultat		-1 058	-267

Balansräkning Not 2024-12-31 2023-12-31
Tkr 1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 7 9 901 10 232

Summa anläggningstillgångar 9 901 10 232

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 211 556
Fordringar hos koncernföretag 510 51
Övriga fordringar 170 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 1 298 6

Kassa och bank 517 550

Summa omsättningstillgångar 2 707 1 330

SUMMA TILLGÅNGAR 12 608 11 562

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
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	8	3 197	1 464
Årets resultat		-1 058	-267
		2 138	1 197
Summa eget kapital		2 188	1 247
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	9	1 374	1 417
Summa avsättningar		1 374	1 417
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	0	6 916
Skulder till koncernföretag	11	7 933	0
Övriga skulder	12	987	1 288
Summa långfristiga skulder		8 921	8 204
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	0	200
Skulder till koncernföretag	11	0	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		125	482
Summa kortfristiga skulder		125	694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 608	11 562

Noter

Tkr

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpas vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisas till anskaffningsvärde.

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. 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 hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

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.

Inkomstskatter

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. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter

Bolagets fastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestandahöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående fastighetsarbeten.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/komponenternas restvärde. Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

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

Byggnader:

-Stomme inkl grund	70 år
-Fasad	25 år
-Tak	15 år
-Stomkomplettering	30 år
-Värme, sanitet	25 år
-El	15 år
-Fönster	15 år
-Ventilation	15 år
-Övrigt	30 år

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

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas 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

Bolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Hyses- och kundfordringar

Hyses- och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hysesfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida medel

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

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordas.

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 redovisas till anskaffningsvärde.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

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 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 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.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas nedan:

Nedskrivningsprövning på anläggningstillgångar

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Ingen nedskrivning har skett.

Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt verkställande direktörens 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.

	2024	2023
Pwc AB		
Revisionsuppdrag	-68	-37
	-68	-37

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	14	57
Valutakursdifferenser	0	10
	14	67

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-188	0
Övriga räntekostnader	-191	-381
Valutakursdifferenser	-12	0
	-392	-381

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt- skatt härförligt till tidigare perioder	0	81
Uppskjuten skatt- avssenede temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	43	43
Summa	43	124

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-1 101		-391
Skatt enligt gällande skattesats	-20,60	227	20,60	81
Skatteeffekt av temporära skillnader fastigheter	-3,92	43	11,00	43
Skatteeffekt underskottsavdrag	9,70	-107	-12,42	-49
Effekt av ej avdragsgill ränta	6,90	-76	-17,35	-68
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	3,92	-43	9,17	36
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	0,08	-1		
Aktuell skatt avseende tidigare perioder	0,00	0	20,67	81
Redovisad effektiv skatt	-3,92	43	31,72	124

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 197	4 197
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 197	4 197
Ingående avskrivningar enligt plan	-693	-576
Årets avskrivningar enligt plan	-117	-117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-810	-693
Ingående uppskrivningar	7 741	7 741
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 741	7 741
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-1 013	-799
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-214	-214
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 227	-1 013
Utgående redovisat värde	9 901	10 232

Om uppskrivning ej skett skulle redovisat värde på fastigheten uppgå till 3 386 Tkr. Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 11 500 tkr (11 300 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 8 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	3 196 589
årets förlust	-1 058 163
	2 138 426
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 138 426
	2 138 426

Not 9 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	1 374	1 374
	1 374	1 374

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	1 417	1 417
	1 417	1 417

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	1 417	-43	1 374
	1 417	-43	1 374

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	0	6 116
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	0	200
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år från balansdagen	0	800
	0	7 116

Not 11 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år från balansdagen	7 933	0
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	0	12
	7 933	12

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	987	1 288
	987	1 288

Not 13 Stallda sakerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 525	9 525
	9 525	9 525

Not 14 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025- -

Martin Sandgärde
Ordförande

Andreas Nisser

Carl-Adam Von Schéele

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."

Lars Martin Sandgärde

Styrelseordförande

Serienummer: d5a1a047fed06f[...]3aa0ba6b99391

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-06-16 17:02:58 UTC



CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseledamot

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-06-16 19:40:16 UTC



Andreas Erik Nisser

Styrelseledamot

Serienummer: b9ed41d710cc4d[...]334590f776f2b

IP: 94.255.xxx.xxx

2025-06-16 19:41:32 UTC



David Johan Erik Wijkander

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 284d9aae4a7d21[...]56569a3e973c9

IP: 62.119.xxx.xxx

2025-06-17 08:01:48 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;2025070823425

Penneo dokumentnyckel: AJFB-6PRCM-DP9BP-5PH08-U7QA3-B19RX

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV CareReal HVB 1 AB, org.nr 559077-1803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV CareReal HVB 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 IV CareReal HVB 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 IV CareReal HVB 1 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NSF IV CareReal HVB 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 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 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 IV CareReal HVB 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 IV CareReal HVB 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 aktiebölagslagen, 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 aktiebölagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 aktiebölagslagen.

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

2025-06-17 10:42:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Director

Leveranskanal: E-post

ank=20250704;2025070823427