

Nyfosa Tellus 4 HoldCo AB
Org nr 556925-8808

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- rapport över förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Nyfosa Tellus 4 HoldCo AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 27 mars 2026.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Nacka den 27 mars 2026


Carl-Johan Hugner

Nyfosa Tellus 4 HoldCo AB
Org nr 556925-8808

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- rapport över förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta aktier och andelar i dotterföretag, vars verksamhet i allt väsentligt är inriktad på fastighetsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I Sverige stabiliserades såväl inflation som marknadsräntor under året, även om den geopolitiska osäkerheten kvarstår.

Dotterbolagens resultat påverkades i slutet av året av högre enhetspriser på energi samt högre VA-avgifter, vilket till viss del även påverkar hyresgäster genom debiterade kostnader för förhyrda lokaler.

Bolaget har under året internt förvärvat 100% av aktierna i bolaget Nyfosa Nord 2 TL AB (559276-2610).

Bolaget har under året internt avyttrat 100% av aktierna i bolaget Nyfosa Emelie Holdco 1 AB (559168-5762).

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultat efter finansiella poster	tkr	49 911	33	14 390	-7 718
Balansomslutning	tkr	302 987	240 833	246 052	614 302
Soliditet	%	18,1	2,2	10,2	0,9
Räntetäckningsgrad	ggr	-	-	-	0,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Marknadsräntorna förväntas ligga mer stabilt på nuvarande nivåer under det kommande året. Bolagets verksamhet drivs vidare med fokus på en stabil finansiell ställning och likviditet.

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. Koncernens riskhantering är centraliserad till Nyfosa AB (publ.) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning samt i not i denna årsredovisning.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	5 141 820
Årets resultat	49 794 395
	<hr/>
kronor	54 936 215

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 70 000 kr per aktie, totalt	35 000 000
i ny räkning överförs	19 936 215
	<hr/>
kronor	54 936 215

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

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

Resultaträkning	Not	2025	2024
Nettoomsättning		1 791	557
Summa rörelseintäkter		<u>1 791</u>	<u>557</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 659	-580
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 659</u>	<u>-580</u>
Rörelseresultat	4	132	-23
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	49 774	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5	56
Summa resultat från finansiella poster		<u>49 779</u>	<u>56</u>
Resultat efter finansiella poster		49 911	33
Bokslutsdispositioner	7	-117	23
Skatt på årets resultat	8	-	-
Årets resultat		<u>49 794</u>	<u>56</u>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	9	40 925	300
Summa anläggningstillgångar		<u>40 925</u>	<u>300</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	10	235 569	234 139
Övriga kortfristiga fordringar		142	144
		<u>235 711</u>	<u>234 283</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>26 351</u>	<u>6 250</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>262 062</u>	<u>240 533</u>
Summa tillgångar		<u>302 987</u>	<u>240 833</u>

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		5 142	5 086
Årets resultat		49 794	56
		<u>54 936</u>	<u>5 142</u>
Summa eget kapital		<u>54 986</u>	<u>5 192</u>
Kortfristiga skulder	10		
Skulder till koncernföretag		247 967	235 641
Övriga skulder		34	-
		<u>248 001</u>	<u>235 641</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>302 987</u>	<u>240 833</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Eget kapital 2023-12-31	50	25 086	25 136
Utdelning beslutad på årsstämma		-20 000	-20 000
Årets resultat	—	<u>56</u>	<u>56</u>
Eget kapital 2024-12-31	50	5 142	5 192
Årets resultat	—	<u>49 794</u>	<u>49 794</u>
Eget kapital 2025-12-31	50	54 936	54 986

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		132	-23
-Erhållen ränta		5	56
		<u>137</u>	<u>33</u>
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 545	6 944
Förändring av kortfristiga skulder		12 360	-5 252
		<u>10 952</u>	<u>1 725</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag		-40 925	-
Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag		50 074	-
		<u>9 149</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Årets kassaflöde		20 101	1 725
Likvida medel vid årets början		6 250	4 525
		<u>26 351</u>	<u>6 250</u>
Likvida medel vid årets slut	11		

Noter

Not 1 Allmän information

Nyfosa Tellus 4 HoldCo AB, org nr 556925-8808, med säte i Nacka är ett helägt dotterbolag till Nyfosa Emelie AB, org nr 559196-0975, med säte i Nacka, Sverige.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Nyfosa Tellus 4 HoldCo AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Nyfosa AB (publ.), org nr 559131-0833, med säte i Nacka.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras om inte annat framgår nedan.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av Nyfosa AB (publ.), org nr 559131-0833.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.

Intäkter

Resultat från försäljning av aktier och andelar redovisas under rubriken Resultat från andelar i koncernföretag. Intäkter från försäljning redovisas på tillträdesdagen om inte kontroll övergår till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett redovisas försäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Vid försäljningstillfället görs eventuella reserveringar för bland annat ej fakturerade försäljningsomkostnader eller andra kvarstående kostnader hänförliga till den gjorda affären.

Utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i den takt som arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består främst av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget fastställt sina finansiella rapporter.

Skatter

Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat beaktas ej.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

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.

Beträffande nedskrivningar av finansiella tillgångar, se vidare avsnitt Finansiella instrument nedan.

Finansiella instrument

Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna hyresfordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, likvida medel och lånefordringar samt bland skulderna leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster. För bolagets fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömningar för kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och främåtblickande faktorer. Bolaget gör en bedömning om reservering för fordringar som är förfallna med mer än 31 dagar. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för ev reserveringar. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till ett oväsentligt belopp.

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

Nya IFRS redovisningsprinciper som ännu inte börjat tillämpas

Av IASB godkända, nya och ändrade IFRS redovisningsstandarder med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader samt avskrivningar i relation till finansiella kostnader.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 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.

Not 4 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Nyfosa AB (publ.)-koncernen. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Försäljning	(tkr)	1 776	557
Inköp	(tkr)	-1 622	-546

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	49 774	-
Summa	<u>49 774</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ränteintäkter, övriga	5	56
Summa	<u>5</u>	<u>56</u>

Not 7 Bokslutsdispositioner

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Erhållna koncernbidrag	-	23
Lämnade koncernbidrag	-117	-
Summa	<u>-117</u>	<u>23</u>

Not 8 Skatt på årets resultat

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aktuell skatt för året	-	-
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Redovisat resultat före skatt	49 794	56
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-10 258	-11
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	10 254	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	4	11
Redovisad skattekostnad	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 9 Andelar i koncernföretag

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>			
Nyfosa Nord 2 TL AB	559276-2610	Nacka			
	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Redovisat värde 25-12-31</u>	<u>Redovisat värde 24-12-31</u>
Nyfosa Nord 2 TL AB	100	100	25 000	40 925	-
Nyfosa Emelie HoldCo 1 AB	100	100	500	-	300
Summa				<u>40 925</u>	<u>300</u>

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	300	300
Förvärv	40 925	-
Försäljningar	-300	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>40 925</u>	<u>300</u>
Utgående redovisat värde	<u>40 925</u>	<u>300</u>

Not 10 Finansiell riskhantering

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna. I det yttersta moderbolaget, Nyfosa AB (publ.), finns en fastställd finanspolicy som gäller för varje enhet inom koncernen. Finanspolicyen anger vilka riskmandat som medges för att uppnå bästa möjliga finansnetto inom de givna riskmandaten.

Finansieringsrisk

Avser risken att vi någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minska finansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att prognostisera finansieringsbehovet i verksamheten.

Ränterisk

Avser risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån.

Kapitalhantering

All företagsverksamhet är utsatt för förlustrisker. För bolaget är minskade värden på aktieinnehavet och minskade värden på indirekt ägda fastigheter de största potentiella finansiella riskerna. Det egna kapitalet ska vara tillräckligt stort för att fungera som en buffert mot dessa förlustrisker.

Not 11 Likvida medel

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Banktillgodohavanden	26 351	6 250
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>26 351</u>	<u>6 250</u>

Nyfosa Tellus 4 HoldCo AB
556925-8808

17(18)

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
För egna ansvarsförbindelser		
Pantsatta aktier/andelar i koncernföretag	40 925	300
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	<u>40 925</u>	<u>300</u>



Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2026 för fastställelse.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 20 mars 2026.

Nacka, dag för undertecknande (se verifikat)

Carl-Johan Hugner

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nyfosa Tellus 4 HoldCo AB, org. nr 556925-8808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nyfosa Tellus 4 HoldCo AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nyfosa Tellus 4 HoldCo ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Nyfosa Tellus 4 HoldCo 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 den 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. Den

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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Nyfosa Tellus 4 HoldCo AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Nyfosa Tellus 4 HoldCo 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 styrelseledamoten 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 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 aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573543663

Dokument

556925-8808_Nyfosa Tellus 4 HoldCo AB_ÅR 2025
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-03-24 12:06:53 CET (+0100) av Matilda
Fahlström (MF)
Färdigställt 2026-03-26 22:53:47 CET (+0100)

Initierare

Matilda Fahlström (MF)
matilda.fahlstrom@nyfosa.se
+46708457339

Signerare

Carl-Johan Hugner (CH)
carl-johan.hugner@nyfosa.se
+46 70 772 58 26



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Carl-Johan Hugner"
Signerade 2026-03-24 18:17:09 CET (+0100)

Marc Karlsson (MK)
marc.karlsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARC KARLSSON"
Signerade 2026-03-26 22:53:47 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

