

Årsredovisning

NSF IV CareReal Värmdö 1 AB

Org.nr 556664-0172

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV CareReal Värmdö 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-18



Carl-Adam von Schéele

Årsredovisning

NSF IV CareReal Värmdö 1 AB

Org.nr 556664-0172

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för NSF IV CareReal Värmdö 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 äger och förvaltar fastigheten Ösby 1:228 i Värmdö.

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 CareReal Värmdö 1 AB, org.nr.556664-0172, är ett dotterbolag till NSF IV Sweden Care Holding AB, org.nr. 559173-7688, 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.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	1 688	1 613	1 570	1 540
Resultat efter finansiella poster	-2 280	-1 850	-1 587	978
Soliditet (%)	8	1	1	19

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar av eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	20	2 078	-1 850	348
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-1 850	1 850	0
Erhållna aktieägartillskott			4 200		4 200
Årets resultat				-2 280	-2 280
Belopp vid årets utgång	100	20	4 428	-2 280	2 268

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 427 695
årets förlust	-2 279 951
	2 147 744
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 147 744
	2 147 744

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
Tkr	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<i>Rörelseintäkter m. m.</i>			
Hysesintäkter		1 688	1 613
Övriga rörelseintäkter		0	53
Summa rörelseintäkter m.m.		1 688	1 666
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader		-224	-141
Övriga externa kostnader		-1 392	-1 307
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-586	-570
Summa rörelsekostnader		-2 202	-2 018
Rörelseresultat		-514	-352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 779	-1 498
Summa finansiella poster		-1 766	-1 498
Resultat efter finansiella poster		-2 280	-1 850
Resultat före skatt		-2 280	-1 850
Årets resultat		-2 280	-1 850

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

Tkr

1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	29 038	28 796
--------------------	---	--------	--------

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	72	726
--	---	----	-----

Summa materiella anläggningstillgångar		29 110	29 522
---	--	---------------	---------------

Summa anläggningstillgångar		29 110	29 522
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		214	303
-------------------	--	-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15	27
--	--	----	----

Summa kortfristiga fordringar		229	330
--------------------------------------	--	------------	------------

Kassa och bank		786	1 529
----------------	--	-----	-------

Summa omsättningstillgångar		1 015	1 859
------------------------------------	--	--------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR		30 125	31 381
-------------------------	--	---------------	---------------

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		120	120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 428	2 078
Årets resultat		-2 280	-1 850
Summa fritt eget kapital		2 148	228
Summa eget kapital		2 268	348
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	17 177	17 839
Skulder till koncernföretag	7	9 252	12 134
Summa långfristiga skulder		26 429	29 973
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		375	0
Leverantörsskulder		7	302
Skulder till koncernföretag		52	0
Övriga skulder		0	93
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		994	665
Summa kortfristiga skulder		1 428	1 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 125	31 381

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.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Eventuella avskrivningsbelopp utgörs av anskaffningsvärde minskat med ett beräknat restvärde om detta väsentligt, och avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjande perioden.

Byggnader 50 år

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 Medelantalet anställda

Bolaget har inte haft några anställda.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-818	-1 007
Valutakursdifferenser	0	-480
Övriga räntekostnader	-961	-11
	-1 779	-1 498

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 537	32 537
Aktiveringar	726	0
Inköp	102	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 365	32 537
Ingående avskrivningar	-3 741	-3 171
Årets avskrivningar	-586	-570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 327	-3 741
Utgående redovisat värde	29 038	28 796

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	726	450
Under året nedlagda kostnader	72	276
Aktiveringar	-726	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72	726
Utgående redovisat värde	72	726

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående skulder till kreditinstitut	17 839	18 126
Avgående skulder	-662	-287
Utgående skulder till kreditinstitut	17 177	17 839

Skulden per 2023-12-31 avser skuld med senare förfallotidpunkt än 5 år.

Not 7 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående koncernskulder	12 134	12 847
Avgående skulder	-2 882	-713
Utgående koncernskulder	9 252	12 134

Skulden per 2023-12-31 avser skuld med senare förfallotidpunkt än 5 år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 750	18 750
	18 750	18 750

Not 9 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024- -

Stefan Wallander
Ordförande

Dorotea Stellmach

Carl-Adam Von Schéele

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
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."

DOROTEA STELLMACH

Styrelseledamot

Serienummer: 64b97ed89a8553[...]8228b0ee2c65d

IP: 217.198.xxx.xxx

2024-05-30 16:16:12 UTC



CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseledamot

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 82.209.xxx.xxx

2024-05-31 03:44:16 UTC



STEFAN WALLANDER

Styrelseordförande

Serienummer: 811912975106e4[...]a025dbf459f96

IP: 46.195.xxx.xxx

2024-05-31 06:38:22 UTC



Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 84a8aeea6347a1[...]74fd37b83030b

IP: 84.17.xxx.xxx

2024-06-03 14:43:10 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

ank=20240702;2024070313544

Penneo dokumentnyckel: 3UQT1-X45E6-1S6CA-6X1W2-C635C-MGEQ1

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV CareReal Värmdö 1 AB, org.nr 556664-0172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV CareReal Värmdö 1 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSF IV CareReal Värmdö 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Värmdö 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 IV CareReal Värmdö 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 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 CareReal Värmdö 1 AB för år 2023 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 CareReal Värmdö 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 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

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-03 14:35:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20240702;2024070313547