

# Årsredovisning NSF V Office Holding 2 AB

Org.nr 559434-2890

Räkenskapsår 2023-05-15 - 2023-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF V Office Holding 2 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 V Office Holding 2 AB

Org.nr 559434-2890

Räkenskapsår 2023-05-15 - 2023-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-15 - 2023-12-31

Styrelsen för NSF V Office Holding 2 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 V Office Holding 2 AB, org.nr. 559434-2890, är ett dotterbolag till NSF V Office VN Holding 1 AB, org.nr. 559434-2882, med säte i Luxemburg, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership, org.nr. B260570, med säte i Luxemburg. NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership upprättar koncernredovisningen för koncernen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har bildats under året. Bolaget har bytt namn från Goldcup 20900 AB till NSF V Office Holding 2 AB under räkenskapsåret. Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat samtliga aktier i NSF V Holding Glädjen 12 AB, org. nr. 559341-7016 och NSF V Holding Orgelspelet AB, org. nr. 559351-7740. Inga andra väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>
	(8 mån)
Hysesintäkter	0
Resultat efter finansiella poster	-10 621
Soliditet (%)	17

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Förändringar av eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Bolagets bildande	50	0	0	<b>50</b>
Erhållna aktieägartillskott		552 582		<b>552 582</b>
Årets resultat			-10 621	<b>-10 621</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>552 582</b>	<b>-10 621</b>	<b>542 011</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	552 581 786
årets förlust	-10 621 047
	<b>541 960 739</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	541 960 739
	<b>541 960 739</b>

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

**Resultaträkning**

Tkr

Not

1

2023-05-15

-2023-12-31

(8 mån)

*Rörelseintäkter m. m.*

Hysesintäkter

0

**Summa rörelseintäkter m.m.**

**0**

*Rörelsekostnader*

Övriga externa kostnader

-432

**Summa rörelsekostnader**

**-432**

**Rörelseresultat**

**-432**

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3

26 687

Räntekostnader och liknande resultatposter

4

-36 877

**Summa finansiella poster**

**-10 189**

**Resultat efter finansiella poster**

**-10 621**

**Resultat före skatt**

**-10 621**

**Årets resultat**

**-10 621**

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

---

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag 5 1 334 810

Fordringar hos koncernföretag 6 1 861 258

---

**Summa finansiella anläggningstillgångar 3 196 068**

**Summa anläggningstillgångar 3 196 068**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag 2 242

Övriga fordringar 3 853

---

**Summa kortfristiga fordringar 6 095**

Kassa och bank 45 576

---

**Summa omsättningstillgångar 51 671**

**SUMMA TILLGÅNGAR 3 247 739**

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

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

*Eget kapital*

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital 50

**Summa bundet eget kapital 50**

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat 552 582

Årets resultat -10 621

**Summa fritt eget kapital 541 961**

**Summa eget kapital 542 011**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut 7 1 486 800

Skulder till koncernföretag 8 1 192 550

**Summa långfristiga skulder 2 679 350**

*Kortfristiga skulder*

Skulder till koncernföretag 5 517

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 20 862

**Summa kortfristiga skulder 26 379**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 3 247 739**

## 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

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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-05-15	-2023-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	26 686	
Valutakursdifferenser	1	
	<b>26 687</b>	

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-05-15	-2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-15 118	
Övriga räntekostnader	-21 759	
	<b>-36 877</b>	

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

**2023-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	1 334 810
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 334 810</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 334 810</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

**2023-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	0
Tillkommande fordringar	1 861 258
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 861 258</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 861 258</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

**2023-12-31**

Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år från balansdagen	1 486 800
	<b>1 486 800</b>

**Not 8 Skulder till koncernföretag**

**2023-12-31**

Ingående koncernskulder	0
Tillkommande skulder	1 192 550
<b>Utgående koncernskulder</b>	<b>1 192 550</b>

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

**Not 9 Ställda säkerheter**

**2023-12-31**

Pantasatta aktier	1 334 810
Pantasatta fordringar	1 486 800
	<b>2 821 610</b>

**Not 10 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024- -

Carl-Adam von Schéele  
Ordförande

Stefan Wallander

Alfred Eklöf

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."

## STEFAN WALLANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 811912975106e4[...]a025dbf459f96

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-29 15:29:13 UTC



## CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseordförande

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 82.209.xxx.xxx

2024-05-29 20:38:55 UTC



## ALFRED EKLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 89.160.xxx.xxx

2024-05-30 16:30:30 UTC



## Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 84a8aeea6347a1[...]74fd37b83030b

IP: 84.17.xxx.xxx

2024-05-31 10:09:46 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat 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>

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF V Office Holding 2 AB, org.nr 559434-2890

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF V Office Holding 2 AB för räkenskapsåret 15 maj 2023 till 31 december 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSF V Office Holding 2 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 V Office Holding 2 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 V Office Holding 2 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](http://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 V Office Holding 2 AB för räkenskapsåret 15 maj 2023 till 31 december 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 V Office Holding 2 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](http://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***

***2024-05-31 07:39:04 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20240702:2024070307633