

Årsredovisning för
NSF V CareReal Hesse 4 AB
559180-2011

Vectura *

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Noter	7-12

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


.....

Glorina George
072 742 07 68

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NSF V CareReal Hesse 4 AB, 559180-2011 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet.

Koncernförhållande

NSF V CareReal Hesse 4 AB är ett helägt dotterbolag till Näckström Fastigheter Holding 6 AB, 559104-4572 med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt

Belopp i kkr

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	9 730	8 777	8 444
Resultat efter finansiella poster	4	2 419	4 463
Balansomslutning	114 594	119 852	121 771

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Finansiella instrument

Upplysningar om företagets finansiella instrument finns i not 1 och i not 2 beskrivs hanteringen av relaterade risker.

Förslag till disposition av bolagets resultat
(belopp i kronor)

Till årsstämman förfogande står enligt balansräkningen	4 634 981
balanserat resultat	-4 634 823
årets resultat	<u>158</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen:	
balanseras i ny räkning	<u>158</u>
	158

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Samtliga belopp i årsredovisningen är uttryckta i tusentals svenska kronor om inte annat anges.

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	9 730	8 777
Övriga rörelseintäkter		1	20
		<u>9 731</u>	<u>8 797</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 491	-1 434
Övriga externa kostnader		-274	-267
Avskrivningar enligt plan på materiella anläggningstillgångar		-2 112	-2 077
		<u>-3 877</u>	<u>-3 778</u>
Rörelseresultat		<u>5 854</u>	<u>5 019</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		10	-
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-5 859	-2 600
		<u>-5 849</u>	<u>-2 600</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>5</u>	<u>2 419</u>
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner	6	-	2
Koncernbidrag		-4 069	-4 102
		<u>-4 064</u>	<u>-1 681</u>
Resultat före skatt		<u>-4 064</u>	<u>-1 681</u>
Skatt på årets resultat	7	-571	-7
Årets resultat		<u>-4 635</u>	<u>-1 688</u>

2024041608088

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	66 702	68 529
		<u>66 702</u>	<u>68 529</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 702</u>	<u>68 529</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		457	513
Hyses- och kundfordringar		22	32
Fordringar hos koncernföretag		47 377	46 196
Övriga fordringar		10	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26	54
		<u>47 892</u>	<u>46 795</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>47 892</u>	<u>46 795</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>114 594</u>	<u>115 324</u>

2024041608089



Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 635	3 069
Årets resultat		-4 635	-1 688
		-	1 381
Summa eget kapital		50	1 431
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		155	155
		155	155
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	650	76
		650	76
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		111 000	111 000
		111 000	111 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		143	223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 596	2 439
		2 739	2 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 594	115 324

2024041608090



Rapport över förändringar i eget kapital

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets början	50		3 069	-1 688	1 432
Aktieägartillskott, erhållna <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			3 253		3 253
-Balanseras i ny räkning			-1 687	1 688	
Årets resultat				-4 635	-4 635
Vid årets slut	50		4 635	-4 635	50

Bolaget har 50000 aktier med kvotvärde 1 kr.

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 0 kkr (0 kkr).

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Denna årsredovisning avges per 2023-12-31 och avser NSF V CareReal Hesse 4 AB (org nr 559180-2011) med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets adress är Riddargatan 10 114 35 Stockholm.

Investor AB, org nr 556013-8298, med säte i Stockholm är moderföretag i den minsta koncernen som upprättar koncernårsredovisning för koncernen som bolaget ingår i.

Grunder för upprättande av redovisningen

Lagar och regler

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisningsvaluta

De finansiella rapporterna presenteras i företagets redovisningsvaluta som är svenska kronor.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren. Lämnade aktieägartillskott aktiveras och redovisas som aktier och andelar.

Intäkter

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkterna fördelas över tiden enligt avtalens innebörd, vilket bland annat innebär att hyresrabatter redovisas i den period de avser. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

Resultat från finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

Leasingavtal

Leasingavtal där alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Bolagets samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Principen framgår av avsnittet intäkter.

Skatt

Aktuell skatt

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerad med aktuell skatt som är hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran eller skatteskulden regleras.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Dessa redovisas till anskaffningsvärde, inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av bolaget och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet.

Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Då skillnaden i förbrukning av en förvaltningsfastighets betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar kostnadsförs över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess bedömda nyttjandeperiod, se avskrivningsprinciper.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet, se avskrivningsprinciper.

Avskrivningsprinciper	År
Byggnader	
-Stomme	100
-Tak, fasad, dörrar och fönster	30-50
-Installationer	10-40
-Inre ytskikt	15

Linjär avskrivningsmetod tillämpas för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel och kundfordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och kortfristiga placeringar. Kassa och bank bokförs till nominella belopp vilket anses motsvara verkligt värde.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuella reserveringar för värdeminskning. En nedskrivning av kundfordringar görs när det finns objektiva riskbedömningar för att bolaget inte kommer att få betalt. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av den bedömda framtida betalningen. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen som en rörelsekostnad.

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag utvärderar företaget om det finns indikationer på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs.

För finansiella anläggningstillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden.

Låneskulder

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte bolaget har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Övriga finansiella tillgångar och skulder

Övriga finansiella tillgångar redovisas med det belopp som förväntas inflyta. Övriga finansiella skulder redovisas till nominellt belopp. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas utan diskontering då den förväntade löptiden är mindre än 1 år.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualtillgångar

En eventualtillgång är en möjlig tillgång till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. En eventualtillgång redovisas inte som en tillgång i balansräkningen.

Not 2 Risker och riskhantering kopplad till finansiella instrument

Bolaget anses inte i närtid stå inför några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer. Som framgår ovan i not 1 har bolaget endast enkla finansiella instrument vars inneboende risker är begränsade. Finansieringen hanteras gemensamt för samtliga bolag ägda av Vectura Fastigheter genom en gemensam kredit som löper med rörlig ränta kopplad till STIBOR. Då upplåningen är gemensam blir risken för att inte kunna uppfylla framtida åtaganden låg även om räntan skulle öka eller om den starka fastighetsmarknaden skulle ändra riktning.

Not 3 Driftnetto

Driftnetto	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter	9 730	8 777
Drift	-674	-596
Underhåll	-733	-735
Fastighetsadministration	-84	-104
	8 239	7 342

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inga anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-5 859	-2 599
	-5 859	-2 599

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avskrivningar utöver plan		2
Lämnade koncernbidrag	-4 069	-4 102
Summa	-4 069	-4 100

Not 7 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skatt	3	-3
Uppskjuten skatt	-573	-4
Skatt på årets resultat	-570	-7

Avstämning av årets skattekostnad

Redovisat resultat före skatt	-4 064	-1 680
Aktuell skatt		
Skatt beräknad med skattesatsen 20,6% (20,6%)	837	346
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 462	-779
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	420	433
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2	-
Totalt utnyttjat underskott från tidigare år	202	-
Justering tidigare års taxering	-1	-3
Summa	-2	-3
Uppskjuten skatt		
Effekt av förändring av temporära skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader med gällande skattesats	573	-4
Summa	571	-7
Årets skattekostnad	571	-7

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	70 248	69 134
Nyanskaffningar/färdigställda till- och ombyggnader	285	1 114
	70 533	70 248
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 728	-5 678
Årets avskrivning enligt plan	-2 085	-2 050
	-9 813	-7 728
	60 720	62 520

2024041608096

Byggnads- och markinventarier

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	548	548
	<u>548</u>	<u>548</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-37	-9
Årets avskrivning enligt plan	-27	-28
	<u>-64</u>	<u>-37</u>

	<u>61 204</u>	<u>63 031</u>
--	---------------	---------------

Mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 498	5 498
	<u>5 498</u>	<u>5 498</u>

Utgående bokfört värde förvaltningsfastigheter	66 702	68 529
---	---------------	---------------

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna:

Fastighet	Kommun	Yta	Bygg- / ombyggn år
Hesse 4:34	Borlänge	4 789	2007

Not 9 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Temporära skillnader avseende avskrivningar fastigheter	650	76
	<u>650</u>	<u>76</u>

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6%.

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1 februari 2024 såldes bolaget till Altura, NREPs verksamhet inom samhällsfastigheter i Sverige.

Stockholm Datum för underskrift framgår av elektronisk signering.

Carl-Adam von Scheéle
Styrelseordförande

Martin Sandgärde
Styrelseledamot

Felix Paljak
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av elektronisk underskrift.
Deloitte AB

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513756326

Dokument

NF26
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-03-26 09:34:20 CET (+0100) av Kristin
Holmquist (KH)
Färdigställt 2024-03-28 15:49:42 CET (+0100)

Initierare

Kristin Holmquist (KH)
Vectura Fastigheter
kristin.holmquist@vectura.se
+46700204285

Signerare

Carl-Adam von Schéele (CvS)
Personnummer 8508263970
casc@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARL-ADAM VON SCHÉELE"
Signerade 2024-03-27 13:43:12 CET (+0100)

Martin Sandgärde (MS)
Personnummer 198503070313
masd@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Martin Sandgärde"
Signerade 2024-03-26 13:00:10 CET (+0100)

Felix Pajak (FP)
Personnummer 199212283379
fepa@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Felix
Carl Gustav Paljak"
Signerade 2024-03-27 11:26:31 CET (+0100)

Erik Wiklund (EW)
Personnummer 199005191771
ewiklund@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
WIKLUND"
Signerade 2024-03-28 15:49:42 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513756326

2024041608099

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF V CareReal Hesse 4 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman **5/4-24**
Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm **5/4-24**



Carl-Adam von Scheele
Styrelseordförande

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i NSF V CareReal Hesse 4 AB organisationsnummer 559180-2011

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF V CareReal Hesse 4 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSF V CareReal Hesse 4 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till NSF V CareReal Hesse 4 AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 NSF V CareReal Hesse 4 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 CareReal Hesse 4 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm
Enligt efterföljande digital signering

Deloitte AB

Erik Wiklund
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."

ERIK WIKLUND

Undertecknare

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 19900519xxxx

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-03-28 14:57:35 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 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>

2024041608103

Penneo dokumentnyckel: QAE05-E6F1G-G8WBP-MTUEL-T3CWE-PH556