

# Årsredovisning

## Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB

Org.nr 556931-1425

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.


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

Stockholm 2022-06-30



Alfred Eklof

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
.....  
Malin Åkron  
072 588 38 77

# ÅR Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB

ank=20220711;2022071207528

Company name  
Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB

Company address  
c/o NREP AB, Box 7721

Company ID no.  
556931-1425

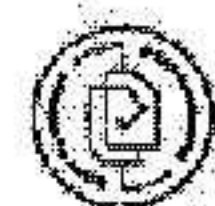
Hereinafter referred to as  
Sender

Company name  
Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB

Company address  
Torsgatan 21 113 21 Stockholm

Company ID no.  
556029-6740

Hereinafter referred to as  
Recipient



# Årsredovisning

## Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB

Org.nr 556931-1425

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Distreal NSF III Eskilstuna 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 äger fastigheten Aspestahult 1:5 i Eskilstuna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget erhållit villkorade aktieägartillskott om 113 905 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	16 196	9 897	3 344	40
Rörelseresultat	3 743	2 045	-1 735	-1 162
Balansomslutning	432 674	409 093	241 729	45 602

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### 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. Koncernens riskhantering är centraliserad till NSF III Sweden Logistics Holding AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	107 984	3 317	-7 421	103 930
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			-7 421	7 421	0
Uppskrivningsfond		-107 984	107 984		0
Erhållna aktieägartillskott			113 905		113 905
Årets resultat				-9 697	-9 697
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>217 785</b>	<b>-9 697</b>	<b>208 138</b>

**Aktiekapital**

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

**Reservfond**

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

**Balanserat resultat**

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	217 784 817
årets förlust	-9 696 531
	<b>208 088 286</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	208 088 286
	<b>208 088 286</b>

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

Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB  
Org.nr 556931-1425

4 (17)

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
Tkr			
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	4	16 196	9 897
Övriga rörelseintäkter		954	0
		<b>17 150</b>	<b>9 897</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	5	-3 276	-1 256
Övriga externa kostnader		-3 861	-2 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-6 270	-3 758
		<b>-13 407</b>	<b>-7 852</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 743</b>	<b>2 045</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 297	-12 942
		<b>-13 292</b>	<b>-12 934</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-9 550</b>	<b>-10 889</b>
Bokslutsdispositioner	9	0	4 128
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-9 550</b>	<b>-6 761</b>
Skatt på årets resultat	10	-147	-661
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 697</b>	<b>-7 422</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 697</b>	<b>-7 422</b>
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-9 697</b>	<b>-7 422</b>

Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB  
Org.nr 556931-1425

5 (17)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	414 069	310 236
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	0	48 489
		<b>414 069</b>	<b>358 725</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>414 069</b>	<b>358 725</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	13	584	3 321
Fordringar hos koncernföretag		5 056	38 403
Övriga fordringar		1 271	5 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90	38
		<b>7 001</b>	<b>46 767</b>
<i>Kassa och bank</i>		11 604	3 601
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 605</b>	<b>50 368</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>432 674</b>	<b>409 093</b>

Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB  
Org.nr 556931-1425

6 (17)

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond	14	0	107 984
		<b>50</b>	<b>108 034</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		217 785	3 317
Årets resultat		-9 697	-7 422
		<b>208 088</b>	<b>-4 105</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>208 138</b>	<b>103 929</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	15	29 048	28 901
<b>Summa avsättningar</b>		<b>29 048</b>	<b>28 901</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	16		
Skulder till kreditinstitut		179 838	0
Skulder till koncernföretag		9 017	138 095
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>188 855</b>	<b>138 095</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		0	126 000
Leverantörsskulder		912	3 143
Skulder till koncernföretag		101	776
Aktuella skatteskulder		865	437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 755	7 812
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 633</b>	<b>138 168</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>432 674</b>	<b>409 093</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
Tkr			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-10 530	-10 889
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 270	3 758
Betald skatt		-10	424
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-4 270</b>	<b>-6 707</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		40 706	-18 455
Förändring av kortfristiga skulder		48 353	10 820
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>84 789</b>	<b>-14 342</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-61 614	-44 719
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-61 614</b>	<b>-44 719</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	17		
Upptagna skulder hos kreditinstitut		0	2 486
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		-129 078	20 895
Erhållna aktieägartillskott		113 906	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-15 172</b>	<b>23 381</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>8 003</b>	<b>-35 680</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 601	39 281
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	18	<b>11 604</b>	<b>3 601</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmän information

Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB, org nr 556931-1425, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till NSF III Sweden Logistics Holding AB, org nr 559140-5823, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är NREP Nordic Strategies Fund III LP, org nr B219884, med säte i Luxemburg.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 29 juni 2022 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 30 juni 2022.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

### 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. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

#### Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

#### 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.

#### Skatter

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. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

#### **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.

#### **Kundfordringar**

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

#### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

#### **Likvida medel**

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

#### **Skulder**

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

#### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella 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 realiserats, 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 som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

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.

### **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.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

### **Kassaflödesanalys**

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### **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.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av Not 11 Förvaltningsfastigheter.

**Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter**

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

	2021	2020
Kontraktsvärde som förfaller inom ett år	0	0
Kontraktsvärde som förfaller mellan ett och fem år	12 594	0
Kontraktsvärde som förfaller senare än fem år	6 733	7 021
	<b>19 327</b>	<b>7 021</b>

**Not 5 Fastighetskostnader**

	2021	2020
Drift- och underhållskostnader	-2 789	-769
Fastighetsskatt	-487	-487
	<b>-3 276</b>	<b>-1 256</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	2021	2020
Avskrivningar byggnader	-6 270	-3 758
	<b>-6 270</b>	<b>-3 758</b>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021	2020
Valutakursdifferenser	5	8
	<b>5</b>	<b>8</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-9 422	-8 805
Övriga räntekostnader	-3 737	-3 655
Övriga finansiella kostnader	-138	-482
	<b>-13 297</b>	<b>-12 942</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	0	4 128
	<b>0</b>	<b>4 128</b>

Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB  
Org.nr 556931-1425

13 (17)

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	2021	2020
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-147	-661
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-147</b>	<b>-661</b>

	2021	2020		
Procent	Belopp	Procent	Belopp	
Redovisat resultat före skatt	-9 550	-6 761		
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 967	21,40	1 447
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-22,12	-2 112	-31,55	-2 133
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-0,02	-2	0,37	25
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-1,54</b>	<b>-147</b>	<b>-9,78</b>	<b>-661</b>

**Not 11 Förvaltningsfastigheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 910	185 680
Inköp	812	0
Överfört från pågående nyanläggningar	0	-3 770
Omklassificeringar	109 291	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>292 013</b>	<b>181 910</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 674	-3 916
Årets avskrivningar enligt plan	-3 768	-3 758
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 442</b>	<b>-7 674</b>
Ingående uppskrivningar	136 000	0
Årets uppskrivningar	0	136 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>136 000</b>	<b>136 000</b>
Ingående avskrivningar på uppskrivning	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivning	-2 502	0
<b>Utgående avskrivningar på uppskrivning</b>	<b>-2 502</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>414 069</b>	<b>310 236</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 492 000 tkr (401 000). 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 12 Pågående nyanläggningar**

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	48 489	0
Aktiveringar	0	3 770
Investeringar	60 802	44 719
Omklassificeringar	-109 291	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>48 489</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>48 489</b>

**Not 13 Kundfordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar brutto	584	3 321
	<b>584</b>	<b>3 321</b>

**Not 14 Uppskrivningsfond**

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	107 984	0
Årets avsättning till uppskrivningsfonden	0	107 984
Årets upplösning av uppskrivningsfonden	-107 984	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>0</b>	<b>107 984</b>

Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB  
Org.nr 556931-1425

15 (17)

### Not 15 Uppskjuten skatt

2021-12-31

	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	29 048	29 048
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>29 048</b>	<b>29 048</b>

2020-12-31

	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	28 901	28 901
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>28 901</b>	<b>28 901</b>

### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	28 901	147	29 048
	<b>28 901</b>	<b>147</b>	<b>29 048</b>

### Not 16 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	179 838	0
Skulder till koncernföretag	9 017	138 095
	<b>188 855</b>	<b>138 095</b>

**Not 17 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Ingående redovisat värde	138 095	240 714
Kassaflödespåverkande förändringar	50 760	20 895
Övriga ej kassaflödespåverkande förändringar	0	-123 514
	<b>188 855</b>	<b>138 095</b>
<b>Kortfristiga lån</b>		
Ingående redovisat värde	126 000	0
Kassaflödespåverkande förändringar	-126 000	2 486
Övriga ej kassaflödespåverkande förändringar	0	123 514
	<b>0</b>	<b>126 000</b>

**Not 18 Likvida medel**

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	11 604	3 601
	<b>11 604</b>	<b>3 601</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	180 842	140 250
	<b>180 842</b>	<b>140 250</b>

**Not 20 Finansiella instrument**

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

**Not 21 Transaktioner med närstående**

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0% (0) av försäljningen och 0% (0) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB  
Org.nr 556931-1425

17 (17)

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Effekter av Covid-19 pandemin har inte haft, och förväntas inte ha, någon betydande påverkan på bolagets verksamhet och dess resultat.

Stockholm 2022- -

Rickard Dahlberg  
Ordförande

Jonas Kennerhed

Alfred Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

ank=20220711;2022071207547

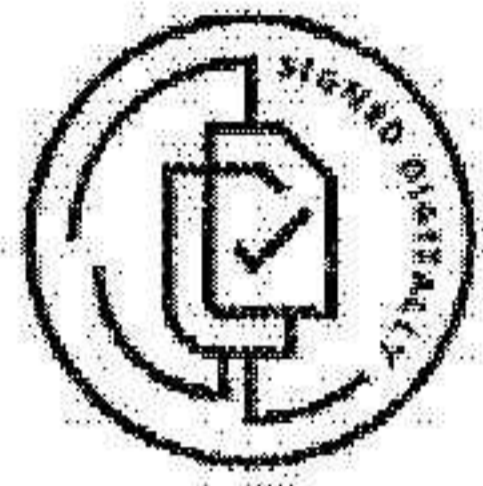
**On behalf of  
Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB**

Representative title  
**Styrelseledamot**

Company representative  
**Alfred Eklöf**

Email  
**Alek@nrep.com**

IP Address  
**193.44.143.126**



Signed with BankID by **ALFRED EKLÖF**  
29 June 2022 at 11:50:50 UTC

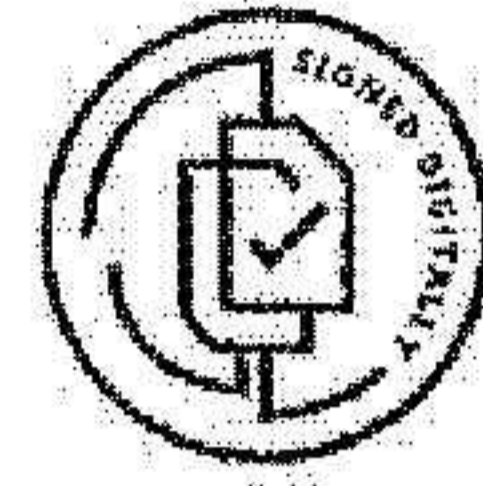
**On behalf of  
Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB**

Representative title  
**Styrelseledamot**

Company representative  
**Jonas Kennerhed**

Email  
**joke@nrep.com**

IP Address  
**193.44.143.126**



Signed with BankID by **JONAS KENNERHED**  
29 June 2022 at 16:32:21 UTC

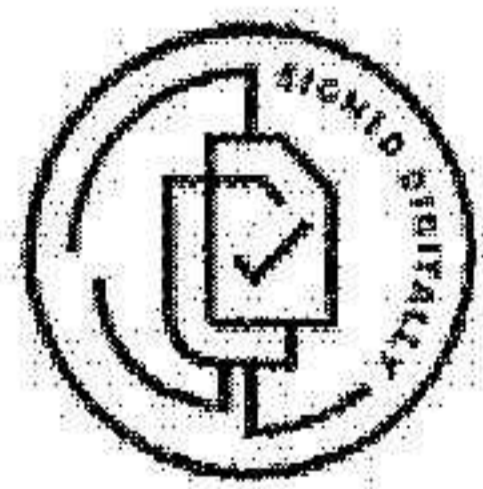
**On behalf of  
Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB**

Representative title  
**Ordförande**

Company representative  
**Rickard Dahlberg**

Email  
**rickard.dahlberg@nrep.com**

IP Address  
**94.234.114.96**



Signed with BankID by **RICKARD SVENSSON  
DAHLBERG**  
29 June 2022 at 18:03:33 UTC

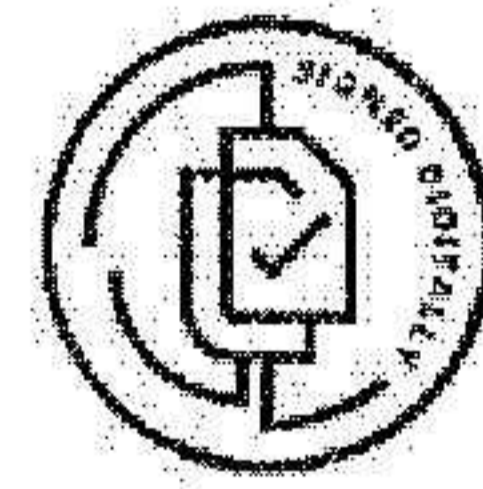
**On behalf of  
Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB**

Representative title  
**Auktoriserad revisor**

Company representative  
**Susanne Westman**

Email  
**susanne.westman@pwc.com**

IP Address  
**62.119.65.134**











Signed with BankID by **Susanne Westman**  
30 June 2022 at 07:27:59 UTC

DOCUMENT TITLE:

# ÅR Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB

ank=20220711;2022071207548

What?	Who?	When?
 Signed & sent	 susanne.westman@pwc.com	30 Jun 2022 07:27:59 UTC
 Signed & sent	 rickard.dahlberg@nrep.com	29 Jun 2022 18:03:33 UTC
 Signed & sent	 joke@nrep.com	29 Jun 2022 16:32:21 UTC
 Signed & sent	 Alek@nrep.com	29 Jun 2022 11:50:50 UTC



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB, org.nr 556931-1425

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Distreal NSF III Eskilstuna 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 för Distreal NSF III Eskilstuna 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 Distreal NSF III Eskilstuna 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

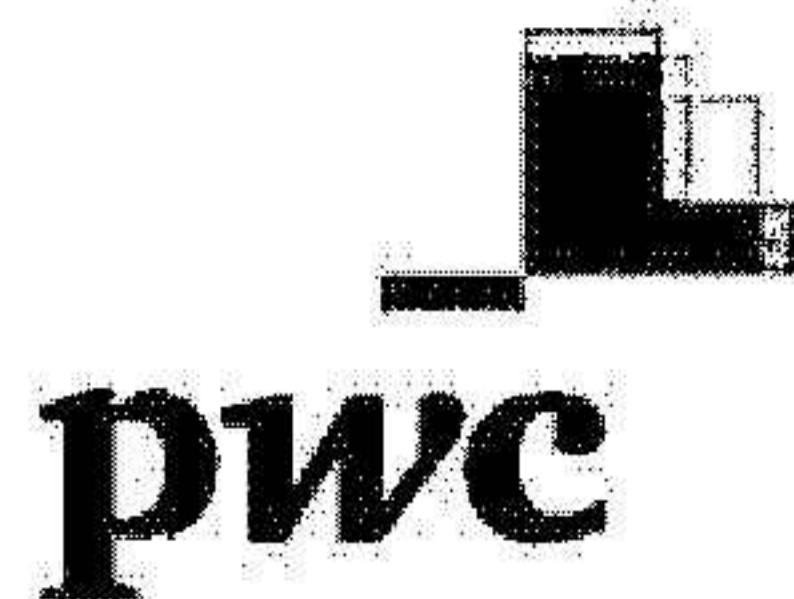
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, 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](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 Distreal NSF III Eskilstuna 1 AB för år 2021 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 Distreal NSF III Eskilstuna 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
- 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 digital signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-30 07:06:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman

Partner

Leveranskanal: E-post

ank=20220711;2022071207551