

**RE NL Örebro 1 AB**  
**Org nr 559138-8847**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Undertecknad styrelseledamot i RE NL Örebro 1 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-05-19.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-05-20

Pavel Teplykh



1950

1951

1952

1953

1954

1955

1956

1957

1958

1959

1960

1961

1962

1963

1964

1965

1966

1967

1968

1969

1970

**RE NL Örebro 1 AB**  
**Org nr 559138-8847**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året genomfört utdelning om 2 300 tkr i enlighet med bolagsstämman beslut. I övrigt har det inte skett något väsentligt under räkenskapsåret.

### Moderföretag

RE NL Örebro 1 AB, org nr 559138-8847, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till RE NL Property AB, org nr 559196-6139, med säte i Stockholm Sverige.

RE NL Property AB er dotterbolag til RE NL Holding 1 S.à.r.l, registreringsnummer B 268092 med säte i Luxemborug, som upprättar koncernredovisning.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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.

### Framtidsutsikter och finansiella mål

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.

### Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hyresintäkter	tkr	8 438	7 949	6 764	7 246
Rörelseresultat	tkr	2 861	283	-667	69
Balansomslutning	tkr	104 438	103 229	115 697	126 338

\* För definition av nyckeltal se not 1.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	99 571 154
Årets vinst	2 401 996
	<hr/>
kronor	101 973 150

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 136 kr per aktie, totalt	6 500 000
i ny räkning överförs	95 473 150
	<hr/>
kronor	101 973 150

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 97,33 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgående av räkenskapsårets bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktning av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som varsamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarligt med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort och långsiktiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsen uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktning av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelningen inte bör ske enligt styrelsens förslag.

2025062335943

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hysesintäkter	3, 4	8 438	7 949
Övriga rörelseintäkter		-	-
		<u>8 438</u>	<u>7 949</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5	-2 366	-1 527
Avskrivningar	6	-3 211	-6 139
		<u>-5 577</u>	<u>-7 666</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 577</b>	<b>-7 666</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 861</b>	<b>283</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-23	-14
		<u>-23</u>	<u>-14</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-23</b>	<b>-12</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 838</b>	<b>271</b>
Skatt på årets resultat	8	-436	-16
		<u>-436</u>	<u>-16</u>
<b>Årets vinst</b>		<b><u>2 402</u></b>	<b><u>255</u></b>
<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>			
Årets resultat		2 402	255
Övrigt totalresultat		-	-
		<u>2 402</u>	<u>255</u>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b><u>2 402</u></b>	<b><u>255</u></b>

2025062335944

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	9	98 275	101 487
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	10	1 617	551
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>99 892</u>	<u>102 038</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	11	270	253
Övriga kortfristiga fordringar		11	10
		<u>281</u>	<u>263</u>
<u>Kassa och bank</u>		4 418	928
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 699</u>	<u>1 191</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>104 591</u>	<u>103 229</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		99 521	101 566
Årets vinst		2 402	255
		<u>101 923</u>	<u>101 821</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>101 973</u>	<u>101 871</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	1 502	-
<b>Summa avsättningar</b>		<u>1 502</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-	94
Aktuella skatteskulder		17	492
Övriga skulder		929	445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		170	327
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 116</u>	<u>1 358</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>104 591</u>	<u>103 229</u>

## Förändringar i eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Ingående Eget kapital</b>				
<b>2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>113 966</b>	<b>-</b>	<b>114 016</b>
Årets resultat	-	-	255	255
Utdelning	-	<u>-12 400</u>	-	<u>-12 400</u>
<b>Utgående Eget kapital</b>				
<b>2023-12-31</b>	<b><u>50</u></b>	<b><u>101 566</u></b>	<b><u>255</u></b>	<b><u>101 871</u></b>
<b>Ingående Eget kapital</b>				
<b>2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>101 566</b>	<b>255</b>	<b>101 871</b>
Överfört i ny räkning	-	255	-255	-
Utdelning	-	-2 300	-	-2 300
Årets resultat	-	-	<u>2 402</u>	<u>2 402</u>
<b>Utgående Eget kapital</b>				
<b>2024-12-31</b>	<b><u>50</u></b>	<b><u>99 521</u></b>	<b><u>2 402</u></b>	<b><u>101 973</u></b>

## Klassificering av eget kapital

### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

### *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.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		2 861	283
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
-Avskrivningar		3 211	6 138
Erhållen ränta		-	2
Erlagd ränta		-23	-14
Betald inkomstskatt		-475	-411
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		5 574	5 998
<i>Förändring i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-18	82
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		234	87
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		5 790	6 167
<b>Investeringsverksamheten</b>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning		-2 300	-12 400
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-2 300	-12 400
<b>Årets kassaflöde</b>		3 490	-6 233
<b>Likvida medel vid årets början</b>		928	7 161
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	12	<u>4 418</u>	<u>928</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Koncernförhållanden

RE NL Örebro 1 AB, org nr 559138-8847, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till RE NL Property AB, org nr 559196-6139, med säte i Stockholm, Sverige.

RE NL Property AB är dotterbolag till RE NL Holding 1 S.à.r.l, registreringsnummer B 268092 med säte i Luxembourg, vilka även upprättar koncernredovisning.

#### Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2, Redovisning för juridiska personer.

#### Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### *Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter*

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

#### *Redovisningsvaluta*

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK.

#### *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 lokalhyra 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.

### *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.

### *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
Byggnadsinventarier	5 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.

*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.

*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.

*Skulder*

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

*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 realiserar, 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.

#### *Kassaflödesanalys*

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

## **Not 2      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 har gjorts framgår av Not 9 Förvaltningsfastigheter.

2025062335952

**Not 3      Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Nettoomsättning per verksamhetsgren</b>		
Handel/retail	8 438	7 949
Summa	<u>8 438</u>	<u>7 949</u>
<b>Nettoomsättning per geografisk marknad</b>		
Örebro	8 438	7 949
Summa	<u>8 438</u>	<u>7 949</u>

**Not 4      Avtalade framtida hyresintäkter**

Hyresavtalen i bolagen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Förfaller till betalning inom ett år	7 996	7 949
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	25 253	31 797
Förfaller till betalning senare än fem år	-	3 871
	<u>33 249</u>	<u>43 617</u>



2025062335953

**Not 5 Fastighetskostnader**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fastighetsskatt	-451	-451
Centraladministration	-1 915	-1 076
Summa	<u>-2 366</u>	<u>-1 527</u>

**Not 6 Avskrivningar**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Avskrivning byggnader	-3 211	-6 139
	<u>-3 211</u>	<u>-6 139</u>

**Not 7 Räntekostnader**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader övriga	-23	-14
Summa	<u>-23</u>	<u>-14</u>



**Not 8 Skatt på årets resultat**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	—	—
Uppskjuten skatt	-436	-16
Skatt på årets resultat	<u>-436</u>	<u>-16</u>
Redovisat resultat före skatt	2 838	271
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-585	-56
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-20	-
Skatteeffekt av omvärdering underskottsavdrag	348	40
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	203	-
Skatteeffekt av temporära skillnader på fastigheter	<u>-382</u>	<u>-</u>
Redovisad skattekostnad	<u>-436</u>	<u>-16</u>

2025062335954



**Not 9 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	130 656	130 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 656	130 656
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 169	-23 030
Årets avskrivningar	-3 211	-6 139
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 380	-29 169
Utgående restvärde enligt plan	<u>98 276</u>	<u>101 487</u>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 162 000 tkr (158 000 tkr). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän per december 2024 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 liknande objekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

**Not 10 Uppskjuten skatt**

2025062335956

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Skilnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av		
uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag	1 616	1 501
uppskjuten skattekostnad på temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	<u>-1 502</u>	<u>-950</u>
	<u>114</u>	<u>551</u>

	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<u>2024-12-31</u>			
Fastigheter		-1 502	-1 502
Underskottsavdrag	<u>1 616</u>	<u>_____</u>	<u>1 616</u>
	<u>1 616</u>	<u>-1 502</u>	<u>114</u>
 <u>2023-12-31</u>			
Fastigheter		-950	-950
Underskottsavdrag	<u>1 501</u>	<u>_____</u>	<u>1 501</u>
	<u>1 501</u>	<u>-950</u>	<u>551</u>

	<u>Belopp vid årets ingång</u>	<u>Redovisat över resultat-räkningen</u>	<u>Belopp vid årets utgång</u>
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>			
<u>2024</u>			
Fastigheter	-950	-551	-1 502
Underskottsavdrag	<u>1 501</u>	<u>115</u>	<u>1 616</u>
	<u>551</u>	<u>-436</u>	<u>114</u>
 <u>2023</u>			
Fastigheter	-935	-15	-950
Underskottsavdrag	<u>1 501</u>	<u>_____</u>	<u>1 501</u>
	<u>567</u>	<u>-15</u>	<u>551</u>



**Not 11 Transaktioner med närstående**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>RE NL Property AB</b>		
Ingående fordringar	253	270
Förändringar under året	17	-17
	<u>270</u>	<u>253</u>
Utgående fordringar	<u>270</u>	<u>253</u>

**Not 12 Likvida medel**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank	4 418	928
	<u>4 418</u>	<u>928</u>

**Not 13 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 14 Händelser efter balansdagen**

Fonden i det ultimata moderbolaget, där RE NL Örebro 1 AB ingår, har beslutat att sälja av sitt innehav. Det innebär för Bolaget att de ingår i en försäljningsprocess där Bolaget kommer att få nya ägare. Per idag har ännu inga avtal tecknats, men den nya ägaren beräknas kunna tillträda under maj månad.

Inga väsentliga händelser i övrigt har inträffat efter balansdagen.

**Not 15 Ställda säkerheter**

Bolaget har inga ställda säkerheter.

**Not 16      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. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

20250622335958



**Not 17      Pillar 2**

Från och med räkenskapsåret 2024 omfattas Bolaget av nya regler kopplade till OECD:s globala minimiskatt, även kallad Pillar 2, som syftar till att säkerställa en global minimiskattesats om 15 % för multinationella koncerner med intäkter över 750 miljoner euro.

Bolaget följer utvecklingen av dessa regler och analyserar löpande dess potentiella påverkan på koncernens framtida skattesituation och finansiella rapportering. För räkenskapsåret 2024 bedöms effekten av reglerna vara begränsad.

I enlighet med IAS 12 (ändrad 2023) har Bolaget inte redovisat någon uppskjuten skatt hänförlig till dessa regler. Istället lämnas upplysningar i enlighet med det tillfälliga undantag som införts, vilket innebär att uppskjuten skatt relaterad till framtida minimiskatteplikt inte behöver redovisas förrän vidare vägledning föreligger.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Uppskjuten skattefordran	1 616	1 501
Uppskjuten skatteskuld	<u>-1 502</u>	<u>-950</u>
	<u>114</u>	<u>551</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

*Pavel Teplykh*

Pavel Teplykh

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

Ernst & Young AB

*Anders Linusson*

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

# Verification

Transaction 09222115557546739621

## Document

Årsredovisning - RE NL Örebro 1 AB 2024  
Main document  
20 pages  
Initiated on 2025-05-14 12:33:38 CEST (+0200) by Maria Hermansson (MH)  
Finalised on 2025-05-15 10:03:10 CEST (+0200)

## Initiator

Maria Hermansson (MH)  
Newsec Property Asset Management  
maria.hermansson@newsec.se

## Signatories

Pavel Teplykh (PT)  
Nordic Gem  
ID number 841222-0835  
pavel@thenordicgem.com  
+45 26 20 24 23



*Pavel Teplykh*

The name returned by Swedish BankID was "Pavel Teplykh"  
Signed 2025-05-14 13:20:46 CEST (+0200)

Anders Linusson (AL)  
Ernst & Young Aktiebolag  
ID number 740605-4994  
anders.linusson@se.ey.com



*Anders Linusson*

The name returned by Swedish BankID was "Anders Olof Linusson"  
Signed 2025-05-15 10:03:10 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557546739621

2025062335961

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i RE NL Örebro 1 AB, org.nr 559138-8847

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RE NL Örebro 1 AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RE NL Örebro 1 ABs finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till RE NL Örebro 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen vi använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RE NL Örebro 1 AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 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 RE NL Örebro 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.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

2025062335964

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för saker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Anders Olof Linusson (SSN-validerad)**

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: EY

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-15 08:00:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: BDOE6-925T4-IJCGP-45TAD-HG9N1-DFQ74