

Årsredovisning

DistReal NSF 1 Stockholm AB

Org.nr 556900-8245

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i DistReal NSF 1 Stockholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06 - 30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06 - 30



Carl-Adam von Schéele

Årsredovisning

DistReal NSF 1 Stockholm AB

Org.nr 556900-8245

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för DistReal NSF 1 Stockholm AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

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.

ank=20250704;202507081469Z

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Mörby 5:34 i Nykvarn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten Mörby 5:34 har färdigställts i december 2024.

Inga andra väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

DistReal NSF 1 Stockholm AB, org.nr. 556900-8245, är ett dotterbolag till NREP Nordic Strategies Fund AB, org.nr. 556904-3507, med säte i Stockholm, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Income+ Fund SCSp, org.nr. B246661, med säte i Luxemburg.

NREP Income+ Fund SCSp upprättar koncernredovisningen för koncernen.

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 NREP Income+ Fund SCSp och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	27 191	24 836	21 016	21 491
Rörelseresultat	15 469	13 872	10 541	10 005
Soliditet (%)	4	2	5	11

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar av eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	33 139	-26 188	7 001
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-26 188	26 188	0
Erhållna aktieägartillskott		28 515		28 515
Årets resultat			-21 546	-21 546
Belopp vid årets utgång	50	35 466	-21 546	13 970

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

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

Balanserat resultat

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	35 465 794
årets förlust	-21 546 208
	13 919 586
disponeras så att i ny räkning överföres	13 919 586
	13 919 586

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter		27 191	24 836
		27 191	24 836
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-2 810	-1 732
Övriga externa kostnader	5	-2 289	-2 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-6 623	-6 621
		-11 722	-10 964
Rörelseresultat		15 469	13 872
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 783	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-37 798	-30 491
		-33 015	-30 468
Resultat efter finansiella poster		-17 546	-16 596
Bokslutsdispositioner	9	-2 523	-9 515
Resultat före skatt		-20 069	-26 111
Skatt på årets resultat	10	-1 477	-77
Årets resultat		-21 546	-26 188
Rapport över Totalresultat			
Årets resultat		-21 546	-26 188
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		-21 546	-26 188

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	372 428	291 334
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	0	16 153
		372 428	307 488
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	13	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		373 928	308 988
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	418
Fordringar hos koncernföretag		24 705	5 358
Övriga fordringar		2 252	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 909	5 110
		31 865	10 897
<i>Kassa och bank</i>	20	18 341	11 831
Summa omsättningstillgångar		50 207	22 729
SUMMA TILLGÅNGAR		424 135	331 717

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
	15		
Balanserad vinst		35 466	33 139
Årets resultat		-21 546	-26 188
		13 920	6 951
Summa eget kapital		13 970	7 001
<i>Obeskattade reserver</i>			
		1 824	0
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	16	24 997	24 648
Summa avsättningar		24 997	24 648
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	17	371 035	280 938
Summa långfristiga skulder		371 035	280 938
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		29	68
Skulder till koncernföretag	17	699	9 515
Aktuella skatteskulder		1 127	0
Övriga skulder		0	907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	10 455	8 640
Summa kortfristiga skulder		12 310	19 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		424 135	331 717

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01	2023-01-01
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		15 469	13 872
Återläggning av avskrivningar		6 623	6 621
Erhållen ränta		4 783	23
Erlagd ränta		-37 798	-30 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-10 924	-9 975
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		7 547	11 834
Förändring av kortfristiga skulder		-8 646	-12 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-12 023	-10 965
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-71 564	-15 151
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-1 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-71 564	-16 651
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag	19	90 097	26 888
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		90 097	26 888
Årets kassaflöde		6 510	-728
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		11 831	12 559
Likvida medel vid årets slut	20	18 341	11 831

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation 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.

Hysesintäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR 2, 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.

Styrelse och befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	0%
Andel män i styrelsen	100%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%

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

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.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

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.

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.

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 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

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 avspeglade 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 11 Förvaltningsfastigheter.

Not 3 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	2024-12-31	2023-12-31
Kontraktsvärde som förfaller inom ett år	32 637	32 139
Kontraktsvärde som förfaller inom mellan ett och fem år	130 548	128 556
Kontraktsvärde som förfaller senare än fem år	38 307	69 949
	201 492	230 644

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift-och underhållskostnader	-1 738	-665
Fastighetsskatt	-1 072	-1 067
	-2 810	-1 732

Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
PwC AB		
Revisionsuppdrag	-66	-48
	-66	-48

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-6 623	-6 621
	-6 623	-6 621

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Finansiella ränteintäkter	4 783	18
Valutakursdifferenser	0	5
	4 783	23

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-22 153	-20 533
Finansiella räntekostnader	-15 612	-9 958
Valutakursdifferenser	-33	0
	-37 798	-30 491

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-699	-9 515
Årets avsättning till Periodiseringsfond	-1 824	0
	-2 523	-9 515

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 128	0
Uppskjuten skatt	-349	-77
Totalt redovisad skatt	-1 477	-77

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-20 069		-26 111
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	4 134	20,60	5 379
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-1,06	-213	-0,84	-219
Effekt av ej avdragsgill ränta	0,00	0	-17,01	-4 442
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-27,22	-5 464	-4,41	-1 151
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	1,01	202	0,82	215
Uppskjuten skatt avseende tidigare år	-0,68	-136	0,00	142
Redovisad effektiv skatt	-7,35	-1 477	-0,29	-77

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	220 281	220 938
Aktiveringar	87 717	33
Utrangering	0	-690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	307 998	220 281
Ingående avskrivningar enligt plan	-34 391	-29 709
Årets avskrivningar enligt plan	-4 684	-4 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 075	-34 391
Ingående uppskrivningar	116 000	116 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	116 000	116 000
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-10 556	-8 617
Årets ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-1 939	-1 939
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-12 495	-10 556
Utgående redovisat värde	372 428	291 334

Om uppskrivning ej skett skulle redovisat värde på fastigheten uppgå till 268 923 Tkr. Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 582 000 tkr (494 000 tkr). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassflöden. 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 och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 153	345
Aktiveringar	-87 717	-33
Under året nedlagda kostnader	71 564	15 841
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	16 153
Utgående redovisat värde	0	16 153

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 500	0
Tillkommande fordringar	0	1 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	59	61
Lämnade hyresrabatter	4 850	5 049
	4 909	5 110

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	35 465 794
årets förlust	-21 546 208
	13 919 586
disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 919 586
	13 919 586

ank=20250704;2025070814707

Penneo dokumentnyckel: C1QAZ-ZU09B-VF35D-SEX9-TXU4D-058GM

Not 16 Uppskjuten skatt

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	24 997	24 997
	24 997	24 997

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	24 648	24 648
	24 648	24 648

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	24 648	349	24 997
	24 648	349	24 997

Not 17 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	371 035	280 938
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	699	9 515
	371 734	290 453

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6 757	6 657
Upplupna kostnader	3 698	1 983
	10 455	8 640

Not 19 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	280 938	254 050
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag	90 097	26 888
Utgående redovisat värde	371 035	280 938

Not 20 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	18 341	11 831
	18 341	11 831

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	187 300	187 300
	187 300	187 300

Not 22 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 23 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.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025- -

Alfred Eklöf
Ordförande

Kristoffer Sandberg

Carl-Adam von Schéele

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
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."

KRISTOFFER SANDBERG

Styrelseledamot

På uppdrag av: DistReal Sweden AB

Serienummer: fce1d2f6207778[...]008897b3b2f0f

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-06-13 04:24:11 UTC



CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseledamot

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-06-13 13:09:13 UTC



ALFRED EKLÖF

Styrelseordförande

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 2.71.xxx.xxx

2025-06-15 13:37:42 UTC



Daniel Kenny Martin Algotsson

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: e5f1c4265f7cfc[...]f1d8a16918521

IP: 84.17.xxx.xxx

2025-06-15 17:38:47 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 validerings verktyg för digitala signaturer.

ank=20250704;2025070814711

Penneo dokumentnyckel: CIQAZ-ZU09B-VF35D-SEXC9-TXJ4D-OS8GM

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Distreal NSF 1 Stockholm AB, org.nr 556900-8245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Distreal NSF 1 Stockholm AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Distreal NSF 1 Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 1 Stockholm AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Distreal NSF 1 Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Distreal NSF 1 Stockholm AB för år 2024 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 1 Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-15 17:33:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin
Algotsson

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

auk=20250704;2025070814714