

Årsredovisning

NSF 3 Sweden Holding 5 AB

Org.nr 559140-5831

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF 3 Sweden Holding 5 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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

NSF 3 Sweden Holding 5 AB

Org.nr 559140-5831

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Styrelsen för NSF 3 Sweden Holding 5 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.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt och indirekt förvalta fast och lös egendom, bedriva investerings- verksamhet och i samband därmed äga och förvalta aktier och andra värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Lundby 2:8 i Håbo.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

NSF 3 Sweden Holding 5 AB, org.nr. 559140-5831, är ett dotterbolag till Distreal Stockholm Holding AB, org.nr. 559220-0512, med säte i Stockholm, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Nordic Strategies Fund III LP, org.nr. B219884, med säte i Luxemburg.

NREP Nordic Strategies Fund III LP 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 Nordic Strategies Fund III LP och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	179 526	168 781	30 022	0
Rörelseresultat	-3 109	-9	14 260	-13 536
Soliditet (%)	14	11	0	0

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

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	506 290	66	-159 285	347 122
Uppskrivning under året		233 970			233 970
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Fondemission	506 290	-506 290		159 285	0
Nedsättning av aktiekapital	-506 290		506 290		0
Årets resultat				-104 116	-104 116
Belopp vid årets utgång	50	233 970	347 072	-104 116	476 976

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Uppskrivningsfond

Uppskrivningsfonden innefattar uppskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar.

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	347 072 041
årets förlust	-104 115 881
	242 956 160

disponeras så att	
i ny räkning överföres	242 956 160
	242 956 160

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		179 526	168 781
		179 526	168 781
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-4 632	-2 822
Övriga externa kostnader	5	-7 800	-7 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-170 203	-158 193
		-182 635	-168 790
Rörelseresultat		-3 109	-9
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	37 452	6 406
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-200 217	-166 389
		-162 765	-159 982
Resultat efter finansiella poster		-165 873	-159 991
Bokslutsdispositioner	9	32 029	4 395
Resultat före skatt		-133 844	-155 597
Skatt på årets resultat	10	29 728	-3 688
Årets resultat		-104 116	-159 285
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		-104 116	-159 285
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		-104 116	-159 285

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	11	21 684	28 912
		21 684	28 912
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	2 713 362	2 463 945
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	350 454	467 143
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	0	0
		3 063 816	2 931 088
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	15	194 352	106 912
Andra långfristiga fordringar	16	16 909	48 322
		211 261	155 234
Summa anläggningstillgångar		3 296 761	3 115 234
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 271	73 975
Fordringar hos koncernföretag		32 059	4 395
Övriga fordringar		9 166	23 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	789	194
		70 285	102 516
<i>Kassa och bank</i>	25	56 587	38 147
Summa omsättningstillgångar		126 872	140 663
SUMMA TILLGÅNGAR		3 423 633	3 255 897

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
Uppskrivningsfond	18	233 970	506 290
		234 020	506 340
<i>Fritt eget kapital</i>			
	19		
Balanserad vinst eller förlust		347 072	66
Årets resultat		-104 116	-159 285
		242 956	-159 218
Summa eget kapital		476 976	347 122
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	20	183 835	152 861
Summa avsättningar		183 835	152 861
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	21	584 478	540 940
Summa långfristiga skulder		584 478	540 940
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	22	2 145 171	2 154 340
Leverantörsskulder		0	1 368
Skulder till koncernföretag	21	0	263
Aktuella skatteskulder		3 795	3 050
Övriga skulder		13 068	13 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	16 309	42 100
Summa kortfristiga skulder		2 178 343	2 214 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 423 633	3 255 897

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01	2023-01-01
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 109	-9
Återläggning av avskrivningar		170 203	158 193
Erhållen ränta		37 452	6 404
Erlagd ränta		-200 217	-130 297
Inkomstskatt		745	250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 074	34 541
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		32 231	-34 511
Förändring av kortfristiga skulder		-27 944	-7 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 361	-7 791
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-36 140
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 030	-10 814
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-23 998	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	-6 294
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25 028	-53 248
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder hos koncernföretag	24	43 275	63 499
Förändring av skulder till kreditinstitut	24	-9 168	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		34 107	63 499
Årets kassaflöde		18 440	2 460
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		38 147	35 687
Likvida medel vid årets slut	25	56 587	38 147

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.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

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. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den valutakurs som föreligger på balansdagen förutom icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden vilka omräknas till valutakursen vid transaktionstillfället. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen.

Hysesintäkter

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.

For 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 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.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. 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 erhöles 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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	5 år

För Inventarier tillämpas restvärdeavskrivning.

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar avseende inventarier och byggnadsinventarier är redovisade som bokslutsdisposition.

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.

Leasade tillgångar

I bolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Hyes- och kundfordringar

Hyes- och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyesfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyesfordringar 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 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 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 12 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 av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

	2024-12-31	2023-12-31
Kontraktsvärde som förfaller inom ett år	180 397	180 157
Kontraktsvärde som förfaller mellan ett och fem år	721 588	720 628
Kontraktsvärde som förfaller senare än fem år	3 219 671	3 396 038
	4 121 656	4 296 823

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-3 887	-1 357
Fastighetsskatt	-745	-1 465
	-4 632	-2 822

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	-86	-48
	-86	-48

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-46 286	-34 663
Avskrivningar Maskiner och andra tekniska anläggningar	-116 689	-116 302
Avskrivningar Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	-7 228	-7 228
	-170 203	-158 193

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	6 982	6 294
Övriga ränteintäkter	30 471	112
	37 452	6 406

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader från koncernföretag	-43 538	-38 189
Övriga räntekostnader	-125 148	-128 111
Valutakursdifferenser	-31 531	-89
	-200 217	-166 389

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	32 029	4 395
	32 029	4 395

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt avseende tidigare år	23 373	0
Uppskjuten skatt	6 355	-3 688
Totalt redovisad skatt	29 728	-3 688

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-133 844		-155 597
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	27 572	20,60	32 053
Skatteeffekt av temporära skillnader fastigheter	4,75	6 355	-3,00	-4 666
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,00	0	-8,88	-13 822
Effekt av ej avdragsgill ränta	-13,49	-18 049	-12,59	-19 593
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-7,11	-9 518	-2,12	-3 294
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	0,00	-5	2,99	4 656
Uppskjuten skatt avseende tidigare år	17,46	23 374	0,63	979
Redovisad effektiv skatt	22,21	29 728	-2,37	-3 688

Not 11 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 140	0
Färdigställda projekt	0	36 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 140	36 140
Ingående avskrivningar	-7 228	0
Årets avskrivningar	-7 228	-7 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 456	-7 228
Utgående redovisat värde	21 684	28 912

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 860 963	2 396 036
Inköp	1 029	0
Omklassificeringar	0	-535 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 861 992	1 860 963
Ingående avskrivningar	-34 663	0
Årets avskrivningar	-34 692	-34 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 355	-34 663
Ingående uppskrivningar	637 646	0
Årets uppskrivningar	294 673	637 646
Utgående ackumulerade uppskrivningar	932 319	637 646
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-11 594	0
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-11 594	0
Utgående redovisat värde	2 713 362	2 463 945

Om uppskrivning ej skett skulle redovisat värde på fastigheten uppgå till 1 792 637 tkr. Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 3 630 000 tkr (3 700 000 tkr). 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 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	583 445	0
Färdigställda projekt	0	48 372
Omklassificeringar	0	535 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	583 445	583 445
Ingående avskrivningar	-116 302	0
Årets avskrivningar	-116 689	-116 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-232 991	-116 302
Utgående redovisat värde	350 454	467 143

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	0	37 557
Under året nedlagda kostnader	0	46 955
Färdigställda projekt	0	-84 512
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående koncernfordringar	106 912	100 617
Tillkommande fordringar	87 441	6 295
Utgående ackumulerade koncernfordringar	194 352	106 912
Utgående redovisat värde	194 352	106 912

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	48 322	79 029
Avgående poster	-31 413	-30 707
Utgående redovisat värde	16 909	48 322

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	789	194
	789	194

Not 18 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	506 290	0
Upplösning avskrivningsfond	-506 290	0
Årets avsättning till uppskrivningsfond	233 970	506 290
Belopp vid årets utgång	233 970	506 290

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	347 072 041
årets förlust	-104 115 881
	242 956 160
disponeras så att	
i ny räkning överföres	242 956 160
	242 956 160

Not 20 Uppskjuten skatt

2024-12-31

	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-183 835	-183 835
	-183 835	-183 835

2023-12-31

	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-152 861	-152 861
	-152 861	-152 861

**Förändring av uppskjuten
skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i balansräk.	Redovisas i resultaträknin gen	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	-152 861	-60 703	29 728	-183 835
	-152 861	-60 703	29 728	-183 835

Not 21 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	584 478	540 940
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	0	263
	584 478	541 203

Not 22 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	2 145 171	2 154 340
	2 145 171	2 154 340

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 103	27 265
Förutbetalda hyresintäkter	15 206	14 835
	16 309	42 100

Not 24 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	2 646 957	2 583 458
Förändring av långfristiga skulder hos koncernföretag	43 275	63 499
Förändring av långfristiga skulder hos kreditinstitut	-9 168	0
Utgående redovisat värde	2 681 064	2 646 957

Not 25 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	56 587	38 147
	56 587	38 147

Not 26 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 160 000	2 160 000
	2 160 000	2 160 000

Not 27 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 28 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 29 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

David Wijkander
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."

ALFRED EKLÖF

Styrelseordförande

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-06-17 14:48:53 UTC



KRISTOFFER SANDBERG

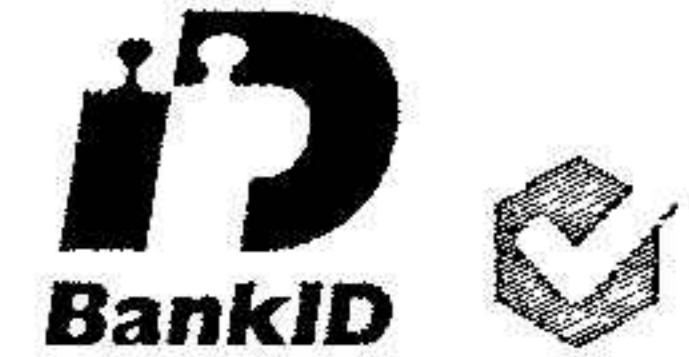
Styrelseledamot

På uppdrag av: DistReal Sweden AB

Serienummer: fce1d2f6207778[...]008897b3b2f0f

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-06-17 15:03:36 UTC



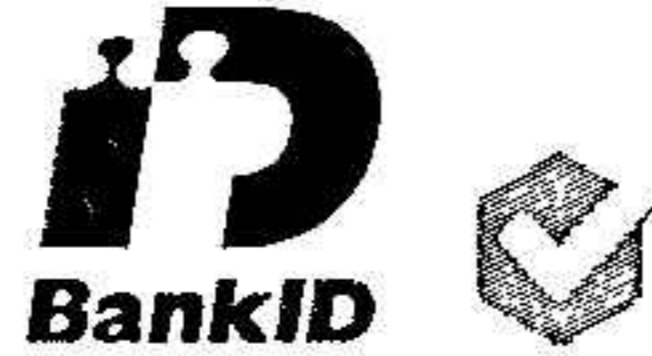
CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseledamot

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-06-18 18:02:52 UTC



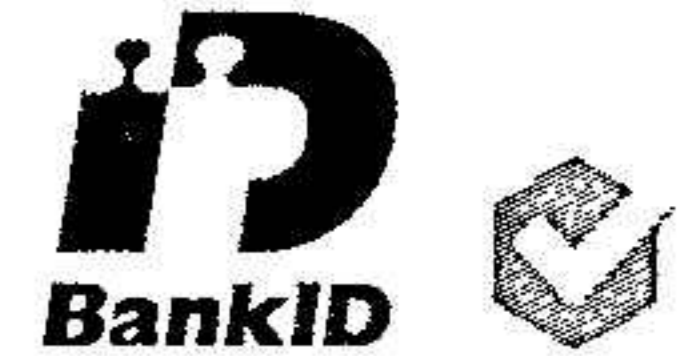
David Johan Erik Wijkander

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 284d9aae4a7d21[...]56569a3e973c9

IP: 84.17.xxx.xxx

2025-06-19 14:50:09 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 försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutf.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.

ank=20250704;2025070823093

Penneo dokumentnyckel: 58NUB-307VJ-VT4TB-SFIKZ-836QW-VGNVM

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF 3 Sweden Holding 5 AB, org.nr 559140-5831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF 3 Sweden Holding 5 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSF 3 Sweden Holding 5 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 NSF 3 Sweden Holding 5 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NSF 3 Sweden Holding 5 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 NSF 3 Sweden Holding 5 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 NSF 3 Sweden Holding 5 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

David Wijkander
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-19 14:41:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704;2025070823096