

Årsredovisning

NSF IV Distreal Landskrona 1 AB

Org.nr 559206-2466

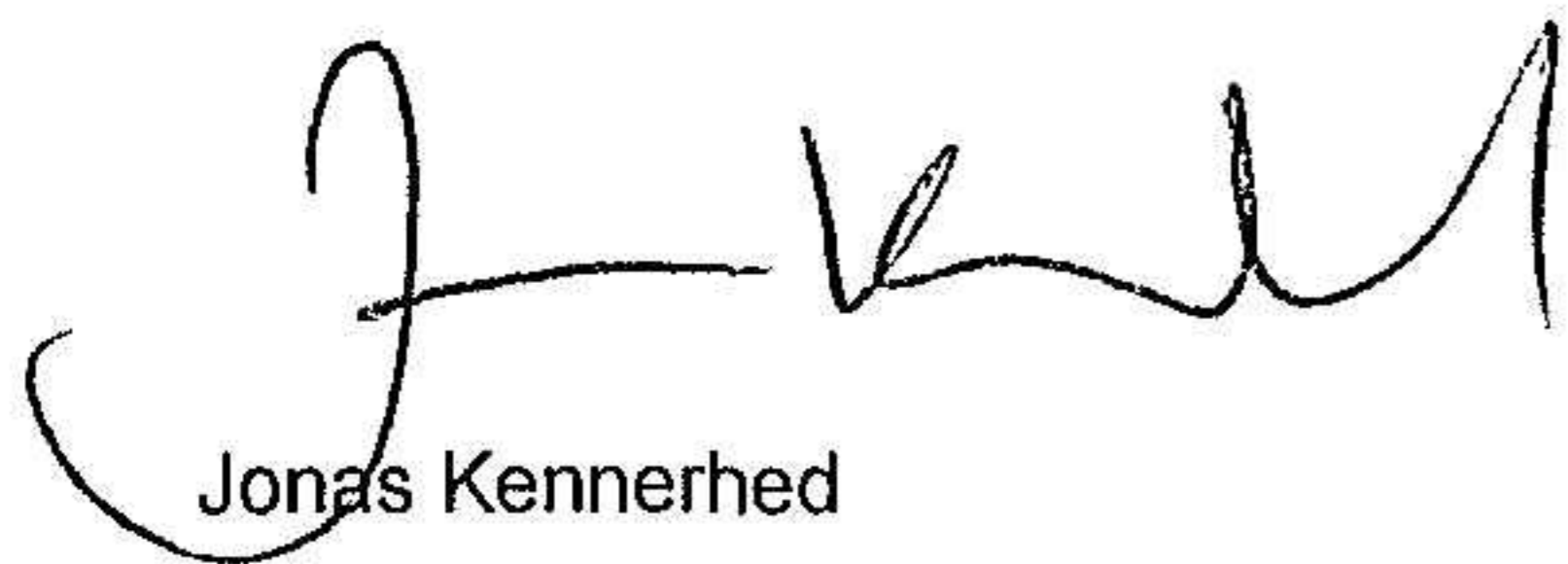
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV Distreal Landskrona 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-**06-30**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023- -



Jonas Kennerhed

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Melker
.....
Melker Bergqvist
076 864 12 56

Årsredovisning

NSF IV Distreal Landskrona 1 AB

Org.nr 559206-2466

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för NSF IV Distreal Landskrona 1 AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kronan 5 i Landskrona. 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.

NSF IV Distreal Landskrona 1 AB, org.nr. 559206-2466, är ett dotterbolag till NSF IV Sweden Holding 5 AB, org.nr. 559220-0413, med säte i Stockholm, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Nordic Strategies Fund IV LP, org.nr. B237162, med säte i Luxemburg.

NREP Nordic Strategies Fund IV LP upprättar koncernredovisningen för koncernen.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019 (8 mån)
Hysesintäkter	12 511	11 257	3 420	0
Resultat efter finansiella poster	-479	4 365	93	-10
Soliditet (%)	2	3	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	1 390	2 304	3 744
Disposition enligt beslut av årsstämman:		2 304	-2 304	0
Erhållna aktieägartillskott		2 061		2 061
Årets resultat			-3 412	-3 412
Belopp vid årets utgång	50	5 755	-3 412	2 393

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 755 188
årets förlust	-3 412 312
	2 342 876
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 342 876
	2 342 876

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

Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	197 984	195 617
Överfört från pågående nyanläggningar	951	2 367
Omklassificeringar	-2 878	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 057	197 984
Ingående avskrivningar enligt plan	-62 709	-58 860
Omklassificeringar	2 878	-
Årets avskrivningar enligt plan	-3 910	-3 849
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-63 741	-62 709
Ingående uppskrivningar	27 000	27 000
Utgående uppskrivningar	27 000	27 000
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-854	-427
Årets avskrivningar på uppskrivningar	-427	-427
Utgående ackumulerade avskrivningar uppskrivningar	-1 281	-854
Utgående redovisat värde	158 035	161 421

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 275 600 tkr (247 000). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt.

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

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	17 578	14 455
Aktiveringar	-951	-2 367
Investeringar	8 158	5 490
Utgående redovisat värde	24 785	17 578

Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

Not 14 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	267	193
Avsättning för osäkra kundfordringar	-194	-115
Utgående redovisat värde	73	78
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-115	-5 030
Konstaterade förluster	-	4 612
Återvunna kundfordringar	-	321
Årets reservering	-79	-18
Avsättning vid årets slut	-194	-115
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	-	68
Förfallna 31 - 90 dagar	73	10
Summa ej nedskrivna kundfordringar	73	78
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	194	115
Summa kundfordringar	267	193

Bolaget har redovisat förluster på 0 tkr (4 612) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 15 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	-	-
Utgående balans	0	0

Fastigheten hade haft ett redovisat värde om 132 316 tkr (135 275) om uppskrivning ej hade skett.

Not 16 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	6 146	6 146
Underskottsavdrag	-4 951	-	-4 951
Netto uppskjuten skatteskuld	-4 951	6 146	1 195
2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	5 977	5 977
Underskottsavdrag	-5 419	-	-5 419
Netto uppskjuten skatteskuld	-5 419	5 977	558

Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

Not 17 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-5 977	-169	-6 146
Underskottsavdrag	5 419	-468	4 951
Summa	-558	-637	-1 195

2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultat-/balansräkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-431	-5 546	-5 977
Underskottsavdrag	-	5 419	5 419
Summa	-431	-127	-558

Not 18 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	157 672	158 272
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	157 672	158 272

Not 19 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	9 671	7 772
Summa	9 671	7 772

Not 20 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Fastighetsinteckning	156 000	156 000
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	156 000	156 000
Summa ställda säkerheter	156 000	156 000

Not 21 Finansiella instrument

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

Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB
556699-0692

Not 22 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 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rickard Langerfors
Ordförande

Andreas Nylund
Verkställande direktör

Andreas Hyltefors

Daniel Bogale

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557493438724

Dokument

Stadsdelscentrum Saltsjöbaden AB ÅR 2022
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2023-05-25 13:46:55 CEST (+0200) av Linda Rudin (LR)
Färdigställt 2023-05-29 22:00:08 CEST (+0200)

Initierare

Linda Rudin (LR)
Amblin AB
Org. nr 556689-5800
linda.rudin@amblin.se
+46709716583

Signerande parter

Rickard Langerfors (RL)
Personnummer 19720909-0138
rila@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Rickard Langerfors"
Signerade 2023-05-25 14:02:47 CEST (+0200)

Andreas Hyltefors (AH)
Personnummer 19740612-0456
andreas.hyltefors@paliro.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Andreas Olof Hyltefors"
Signerade 2023-05-25 22:23:27 CEST (+0200)

Andreas Nylund (AN)
Personnummer 19760614-8554
andreas.nylund@paliro.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS NYLUND"
Signerade 2023-05-25 20:54:17 CEST (+0200)

Daniel Bogale (DB)
Personnummer 19890415-6174
dabo@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Menyechl Bogale"
Signerade 2023-05-25 14:53:30 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557493438724

Susanne Westman (SW)
Personnummer 19660323-0209
susanne.westman@pwc.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Susanne Westman"
Signerade 2023-05-29 22:00:08 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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."

STEFAN WALLANDER

Ordförande

Serienummer: 19741104xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-06-20 14:32:20 UTC



DOROTEA STELLMACH

Styrelseledamot

Serienummer: 19680220xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2023-06-22 09:19:15 UTC



CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseledamot

Serienummer: 19850826xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-06-22 10:07:30 UTC



Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19660323xxxx

IP: 62.119.xxx.xxx

2023-06-26 16:47:53 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023072002992

Penneo dokumentnyckel: 4TGMU-B5SE0-L1E7-NLFHY-200LH-2DBOC

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV Distreal Landskrona 1 AB, org.nr 559206-2466

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV Distreal Landskrona 1 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSF IV Distreal Landskrona 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för NSF IV Distreal Landskrona 1 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 IV Distreal Landskrona 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 IV Distreal Landskrona 1 AB för år 2022 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 IV Distreal Landskrona 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-21 14:45:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023072002995