

# Årsredovisning

## NSF IV Distreal Staffanstorp 3 AB

Org.nr 559114-3010

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV Distreal Staffanstorp 3 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

## NSF IV Distreal Staffanstorp 3 AB

Org.nr 559114-3010

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Styrelsen för NSF IV Distreal Staffanstorps 3 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

### Information om verksamheten

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

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kronoslätt 1:3 i Staffanstorp.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Ägandeförhållanden

NSF IV Distreal Staffanstorp 3 AB, org.nr. 559114-3010, är ett dotterbolag till NSF IV Sweden Holding 34 AB, org.nr. 559307-8644, 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.

### 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. Bolagets riskhantering är centraliserad till NREP Nordic Strategies Fund IV LP och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	1 933	1 608	272	5 620
Resultat efter finansiella poster	-6 261	-5 078	-5 924	2 090
Soliditet (%)	35	54	16	3

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

**Förändringar av eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	55 262	7 223	-5 003	<b>57 532</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-5 003	5 003	<b>0</b>
Fondemission	55 262	-55 262			<b>0</b>
Nedsättning av aktiekapital	-55 262		55 262		<b>0</b>
Årets resultat				-6 286	<b>-6 286</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>57 482</b>	<b>-6 286</b>	<b>51 246</b>

**Klassificering av eget kapital**

*Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet.  
Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 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 resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	57 482 203
årets förlust	-6 285 920
	<b>51 196 283</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	51 196 283
	<b>51 196 283</b>

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

ank=20250704;2025070826469

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter		1 933	1 608
		<b>1 933</b>	<b>1 608</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-2 795	-2 226
Övriga externa kostnader	5	-1 080	-2 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 008	-265
		<b>-4 883</b>	<b>-5 488</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 950</b>	<b>-3 881</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	114	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 424	-1 214
		<b>-3 311</b>	<b>-1 197</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 261</b>	<b>-5 078</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 261</b>	<b>-5 078</b>
Aktuell och uppskjuten skatt	9	-25	75
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 286</b>	<b>-5 003</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		-6 286	-5 003
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-6 286</b>	<b>-5 003</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr	1		

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	10	131 092	91 313
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	67	6 496

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>131 159</b>	<b>97 810</b>
------------------------------------	--	----------------	---------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		399	0
Fordringar hos koncernföretag		7 478	6 841
Aktuella skattefordringar		0	489
Övriga fordringar		2 813	401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 765	41

		<b>12 455</b>	<b>7 773</b>
--	--	---------------	--------------

<i>Kassa och bank</i>	20	1 707	1 680
-----------------------	----	-------	-------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 162</b>	<b>9 452</b>
------------------------------------	--	---------------	--------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>145 322</b>	<b>107 262</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond	13	0	55 262
		<b>50</b>	<b>55 312</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
	14		
Balanserad vinst eller förlust		57 482	7 223
Årets resultat		-6 286	-5 003
		<b>51 196</b>	<b>2 220</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 246</b>	<b>57 532</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	15	14 471	14 446
<b>Summa avsättningar</b>		<b>14 471</b>	<b>14 446</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	16	52 819	7 347
Övriga skulder	17	24 395	25 479
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>77 214</b>	<b>32 826</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		0	1 435
Övriga skulder	17	1 300	167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 090	856
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 390</b>	<b>2 458</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>145 322</b>	<b>107 262</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-2 950	-3 881
Återläggning av avskrivningar		1 008	265
Erhållen ränta		114	4
Erlagd ränta		-3 424	-1 214
Inkomstskatt		489	-573
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-4 763</b>	<b>-5 399</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 172	1 463
Förändring av kortfristiga skulder		-69	1 606
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-10 004</b>	<b>-2 330</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-34 357	-6 228
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-34 357</b>	<b>-6 228</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder hos koncernföretag	19	45 472	1 253
Förändring av övriga långfristiga skulder	19	-1 084	1 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>44 388</b>	<b>2 553</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>27</b>	<b>-6 005</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början	20	1 680	7 685
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 707</b>	<b>1 680</b>

## 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 rapporterings rekommendation 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 anskaffningsvärde 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. 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. 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.

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 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

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

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

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 provas 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.

#### **Hyres- och kundfordringar**

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

#### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

#### **Likvida medel**

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

#### **Skulder**

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

#### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin kortfristiga 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.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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 anläggningstillgångar 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 värdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 10 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	8 814	1 282
Kontraktsvärde som förfaller mellan ett och fem år	32 587	31 445
Kontraktsvärde som förfaller senare än fem år	40 772	47 241
	<b>82 173</b>	<b>79 968</b>

**Not 4 Fastighetskostnader**

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-2 366	-1 797
Fastighetsskatt	-429	-429
	<b>-2 795</b>	<b>-2 226</b>

**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
<b>PwC AB</b>		
Revisionsuppdrag	-76	-66
	<b>-76</b>	<b>-66</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2024	2023
Avskrivningar byggnader	-1 008	-265
	<b>-1 008</b>	<b>-265</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	114	2
Valutakursdifferenser	0	15
	<b>114</b>	<b>17</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-2 519	-352
Övriga räntekostnader	-871	-862
Valutakursdifferenser	-35	0
	<b>-3 424</b>	<b>-1 214</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	-25	-55
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	130
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-25</b>	<b>75</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		-6 261		-5 078
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 290	20,60	1 046
Skatteeffekt av temporära skillnader fastigheter	1,57	99	-1,08	-55
Skatteeffekt underskottsavdrag	-8,22	-515	-16,72	-849
Effekt av ej avdragsgill ränta	-10,81	-677	-4,90	-249
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-1,57	-98	1,02	52
Uppskjuten skatt avseende tidigare år	-1,97	-124	2,56	130
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-0,40</b>	<b>-25</b>	<b>1,48</b>	<b>75</b>

ank=20250704;2025070826479

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 619	24 619
Förvärv	34 359	0
Aktivering	6 428	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 406</b>	<b>24 619</b>
Ingående avskrivningar	-2 906	-2 641
Årets avskrivningar	-265	-265
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 171</b>	<b>-2 906</b>
Ingående uppskrivningar	69 600	0
Årets uppskrivningar	0	69 600
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>69 600</b>	<b>69 600</b>
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-743	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar</b>	<b>-743</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>131 092</b>	<b>91 313</b>

Om uppskrivning ej skett skulle redovisat värde på fastigheten uppgå till 62 235 Tkr.

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 252 000 (222 000) 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 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 496	268
Förvärv	0	6 228
Aktivering	-6 429	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67</b>	<b>6 496</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67</b>	<b>6 496</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 309	41
Lämnade Hyresrabatter	456	0
	<b>1 765</b>	<b>41</b>

**Not 13 Uppskrivningsfond**

	2024-12-31	2023-12-31
Värde vid årets ingång	55 262	0
Upplösning avskrivningsfond	-55 262	0
Årets avsättning till uppskrivningsfond	0	55 262
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>0</b>	<b>55 262</b>

**Not 14 Disposition av vinst eller förlust**

	2024-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	57 482 203
årets förlust	-6 285 920
	<b>51 196 283</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	51 196 283
	<b>51 196 283</b>

**Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2024-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	14 471	14 471
	<b>14 471</b>	<b>14 471</b>

**2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	14 446	14 446
	<b>14 446</b>	<b>14 446</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	14 446	25	14 471
	<b>14 446</b>	<b>25</b>	<b>14 471</b>

**Not 16 Skulder till koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	52 819	7 347
	<b>52 819</b>	<b>7 347</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	24 395	25 479
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	1 300	167
	<b>25 695</b>	<b>25 646</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 030	849
Förutbetalda hyresintäkter	60	7
	<b>1 090</b>	<b>856</b>

**Not 19 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	32 826	30 273
Förändring av skulder hos koncernföretag	45 472	1 253
Förändring av övriga långfristiga skulder	-1 084	1 300
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 214</b>	<b>32 826</b>

**Not 20 Likvida medel**

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	1 707	1 680
	<b>1 707</b>	<b>1 680</b>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Bolaget har inga ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

**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 2025- -

Carl-Adam Von Schéele  
Ordförande

Alfred Eklöf

Kristoffer Sandberg

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."

## KRISTOFFER SANDBERG

### Styrelseledamot

På uppdrag av: DistReal Sweden AB

Serienummer: fce1d2f6207778[...]008897b3b2f0f

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-06-18 18:20:28 UTC



## CARL-ADAM VON SCHÉELE

### Styrelseordförande

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-06-18 18:29:51 UTC



## ALFRED EKLÖF

### Styrelseledamot

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 83.187.xxx.xxx

2025-06-19 16:43:24 UTC



## David Johan Erik Wijkander

### Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 284d9aae4a7d21[...]56569a3e973c9

IP: 84.17.xxx.xxx

2025-06-21 11:42:19 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.

ank=20250704;2025070826484

Penneo dokumentnyckel: UBGS8-IVEL8-IV8T8-B2I89-RBBIH-EAY26

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV Distreal Staffanstorp 3 AB, org.nr 559114-3010

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV Distreal Staffanstorp 3 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 IV Distreal Staffanstorp 3 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 IV Distreal Staffanstorp 3 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 Staffanstorp 3 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för NSF IV Distreal Staffanstorp 3 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 IV Distreal Staffanstorp 3 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](http://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

2025-06-21 11:39:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704;2025070826487