

# Årsredovisning

## Distreal NSF IV Staffanstorp 1 AB

Org.nr 559185-7965

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Distreal NSF IV Staffanstorp 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i

årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2026-03-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2026-03-26



Carl-Adam von Schéele

# Årsredovisning

## Distreal NSF IV Staffanstorp 1 AB

Org.nr 559185-7965

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Distreal NSF IV Staffanstorp 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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kronoslätt 1:11 i Staffanstorp.

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.

Distreal NSF IV Staffanstorp 1 AB, org.nr. 559185-7965, är ett dotterbolag till NSF IV Sweden Holding 9 AB, org.nr. 559220-0454, 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

Fastigheten Kronoslätt 1:11 i bolaget har under september 2025 helt färdigställts och hyresgäst har flyttat in. Inga andra väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	34 725	20 155	1 785	0
Resultat efter finansiella poster	-11 546	-22 445	-16 698	-6 572
Soliditet (%)	3	6	3	17

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	43 995	-11 383	<b>32 662</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-11 383	11 383	<b>0</b>
Årets resultat			-11 546	<b>-11 546</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>32 612</b>	<b>-11 546</b>	<b>21 116</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	32 611 864
årets förlust	-11 546 182
	<b>21 065 682</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	21 065 682
	<b>21 065 682</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
Tkr	1	-2025-12-31	-2024-12-31
<i>Rörelseintäkter, m. m.</i>			
Hysesintäkter		34 725	20 155
Övriga rörelseintäkter		0	1 370
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>34 725</b>	<b>21 525</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader		-6 247	-5 749
Övriga externa kostnader		-4 391	-3 701
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 068	-5 178
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 707</b>	<b>-14 628</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 019</b>	<b>6 897</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144	169
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-28 709	-29 511
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-28 565</b>	<b>-29 342</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 546</b>	<b>-22 445</b>
Bokslutsdispositioner	4	0	11 062
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>11 062</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-11 546</b>	<b>-11 383</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 546</b>	<b>-11 383</b>

Distreal NSF IV Staffanstorp 1 AB  
Org.nr 559185-7965

5 (9)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Tkr	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	617 927	263 206
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	17 307	227 057
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>635 233</b>	<b>490 264</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>635 233</b>	<b>490 264</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		11 062	11 062
Övriga fordringar		2 011	13 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 425	3 134
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>20 499</b>	<b>27 855</b>
Kassa och bank		9 171	5 543
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>29 669</b>	<b>33 398</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>664 903</b>	<b>523 662</b>

2026040109719

Distreal NSF IV Staffanstorp 1 AB  
Org.nr 559185-7965

6 (9)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Tkr	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		32 612	43 995
Årets resultat		-11 546	-11 383
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>21 066</b>	<b>32 612</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 116</b>	<b>32 662</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	7	609 780	457 957
Övriga skulder		0	9 321
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>609 780</b>	<b>467 279</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 952	0
Skulder till koncernföretag		19 577	8 510
Skatteskulder		1 542	689
Övriga skulder		103	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 832	14 522
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 007</b>	<b>23 722</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>664 903</b>	<b>523 662</b>

2026040109720

Penneo dokumentnyckel: 9X1J1-R8MHX-4KZH9-YMH79-CKZTH-DJ9VS

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges. Intäkter och kostnader redovisas till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas, om inget annat anges.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Eventuella avskrivningsbelopp utgörs av anskaffningsvärde minskat med ett beräknat restvärde om detta väsentligt, och avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjande perioden.

Byggnader 50 år

#### 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 Medelantalet anställda

Bolaget har inte haft några anställda.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader från koncernföretag	-28 459	-28 908
Övriga räntekostnader	-209	-522
Valutakursdifferenser	-42	-82
	<b>-28 709</b>	<b>-29 511</b>

### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	0	11 062
	<b>0</b>	<b>11 062</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	268 384	271 410
Aktivering	361 789	0
Omklassificeringar	0	-3 025
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>630 173</b>	<b>268 384</b>
Ingående avskrivningar	-5 178	0
Årets avskrivningar	-7 068	-5 178
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 246</b>	<b>-5 178</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>617 927</b>	<b>263 206</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	227 057	92 395
Inköp	0	131 638
Omklassificeringar	0	3 025
Under året nedlagda kostnader	152 038	0
Aktivering	-361 789	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 307</b>	<b>227 057</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 307</b>	<b>227 057</b>

**Not 7 Skulder till koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående koncernskulder	457 957	373 328
Tillkommande skulder	151 822	84 629
<b>Utgående koncernskulder</b>	<b>609 780</b>	<b>457 957</b>

Skulden per 2025-12-31 avser skuld med senare förfallotidpunkt än 5 år.

**Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	436 000	0
	<b>436 000</b>	<b>0</b>

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget har efter räkenskapsårets bytt moderbolag. Nya moderbolaget är Catena Logistik AB, med säte i Helsingborg.

Inga andra väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-16

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alfred Eklöf  
Ordförande

Kristoffer Sandberg

Carl-Adam von Schéele

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

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."

## CARL-ADAM MARTIN W VON SCHÉELE

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-03-24 00:18:48 UTC



## ALFRED EKLÖF

Ordförande

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 62.116.xxx.xxx

2026-03-24 15:14:28 UTC



## KRISTOFFER SANDBERG

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: fce1d2f6207778[...]008897b3b2f0f

IP: 83.191.xxx.xxx

2026-03-24 16:20:51 UTC



## David Johan Erik Wijkander

Auktoriserad revisor

Serienummer: 284d9aae4a7d21[...]56569a3e973c9

IP: 62.119.xxx.xxx

2026-03-25 14:34:30 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://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.

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Distreal NSF IV Staffanstorp 1 AB, org.nr 559185-7965

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Distreal NSF IV Staffanstorp 1 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Distreal NSF IV Staffanstorp 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Distreal NSF IV Staffanstorp 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 Distreal NSF IV Staffanstorp 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](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 Distreal NSF IV Staffanstorp 1 AB för år 2025 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 IV Staffanstorp 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

2026-03-25 15:23:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID; David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2026040109727