

# Årsredovisning

## NSF V Distreal Almnäs AB

Org.nr 559308-4840

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF V Distreal Almnäs AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-~~04~~ *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 V Distreal Almnäs AB

Org.nr 559308-4840

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Styrelsen för NSF V Distreal Almnäs 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 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 verksamhet som styrelsen anser vara förenlig därmed.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Tveta-Valsta 4:10 i Södertälje.

NSF V Distreal Almnäs AB, org.nr. 559308-4840, är ett dotterbolag till NSF V Sweden Holding 53 AB, org.nr. 559430-8958, med säte i Stockholm, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership, org.nr. B260570, med säte i Luxemburg.

NREP Nordic Strategies Fund V upprättar koncernredovisningen för koncernen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter	8 978	3 150	0	0
Resultat efter finansiella poster	-6 837	-13 126	-1 960	-84
Soliditet (%)	5	5	19	57

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	22 259	-13 126	<b>9 183</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-13 126	13 126	<b>0</b>
Erhållna Aktieägartillskott		5 000		<b>5 000</b>
Årets resultat			-5 981	<b>-5 981</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>14 133</b>	<b>-5 981</b>	<b>8 202</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 132 823
årets förlust	-5 981 452
	<b>8 151 371</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 151 371
	<b>8 151 371</b>

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

<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>Rörelseintäkter m. m.</i>			
Hysesintäkter		8 978	3 150
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>8 978</b>	<b>3 150</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader		-1 691	-341
Övriga externa kostnader		-1 563	-1 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 466	-1 183
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 720</b>	<b>-3 496</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 259</b>	<b>-347</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	35
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-10 176	-12 814
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-10 096</b>	<b>-12 779</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 837</b>	<b>-13 126</b>
Bokslutsdispositioner	4	856	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>856</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 981</b>	<b>-13 126</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 981</b>	<b>-13 126</b>

**Balansräkning**

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

1

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

140 053

142 764

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**140 053**

**142 764**

**Summa anläggningstillgångar**

**140 053**

**142 764**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

134

2 822

Fordringar hos koncernföretag

856

0

Övriga fordringar

14

19 892

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 142

921

**Summa kortfristiga fordringar**

**3 146**

**23 635**

Kassa och bank

11 217

2 795

**Summa omsättningstillgångar**

**14 363**

**26 430**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**154 416**

**169 194**

Balansräkning Tkr	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<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		14 133	22 259
Årets resultat		-5 981	-13 126
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 152</b>	<b>9 133</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 202</b>	<b>9 183</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	6	129 856	45 744
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>129 856</b>	<b>45 744</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		0	304
Skulder till koncernföretag		10 793	109 954
Skatteskulder		354	114
Övriga skulder		537	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 674	3 881
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 358</b>	<b>114 267</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>154 416</b>	<b>169 194</b>

## 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.

#### 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

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-10 148	-5 296
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-4 701
Övriga räntekostnader	-8	-2 809
Valutakursdifferenser	-20	-8
	<b>-10 176</b>	<b>-12 814</b>

### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	856	0
	<b>856</b>	<b>0</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 947	0
Aktiverat	0	143 947
Försäljningar/utrangeringar	-245	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 702</b>	<b>143 947</b>
Ingående avskrivningar	-1 183	0
Årets avskrivningar	-2 466	-1 183
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 649</b>	<b>-1 183</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>140 053</b>	<b>142 764</b>

**Not 6 Skulder till koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående koncernskulder	45 774	0
Tillkommande skulder	84 082	45 744
<b>Utgående koncernskulder</b>	<b>129 856</b>	<b>45 744</b>

Skulden per 2024-12-31 avser skuld med senare förfallotidpunkt än 5 år.

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	90 000	90 000
	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>

**Not 8 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025- -

Carl-Adam Von Schéele  
Ordförande

Kristoffer Sandberg

Alfred Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseordförande

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-06-16 19:46:21 UTC



## ALFRED EKLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-06-17 14:49:37 UTC



## KRISTOFFER SANDBERG

Styrelseledamot

På uppdrag av: DistReal Sweden AB

Serienummer: fce1d2f6207778[...]008897b3b2f0f

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-06-17 15:08:30 UTC



## Daniel Kenny Martin Algotsson

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: e5f1c4265f7cfc[...]f1d8a16918521

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-06-17 15:24:12 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.

ank=20250704;2025070826049

Penneo dokumentnyckel: DDR3M-73504-HP14W-88B7E-COSV7-YGZKO

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF V Distreal Almnäs AB, org.nr 559308-4840

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF V Distreal Almnäs 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 V Distreal Almnäs ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 V Distreal Almnäs AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NSF V Distreal Almnäs AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 V Distreal Almnäs 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NSF V Distreal Almnäs AB enligt god revisors sed 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

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-17 15:19:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin  
Algotsson

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704;2025070826051