

Årsredovisning

för

NRE Asset Invest AB

559432-7412

Räkenskapsåret

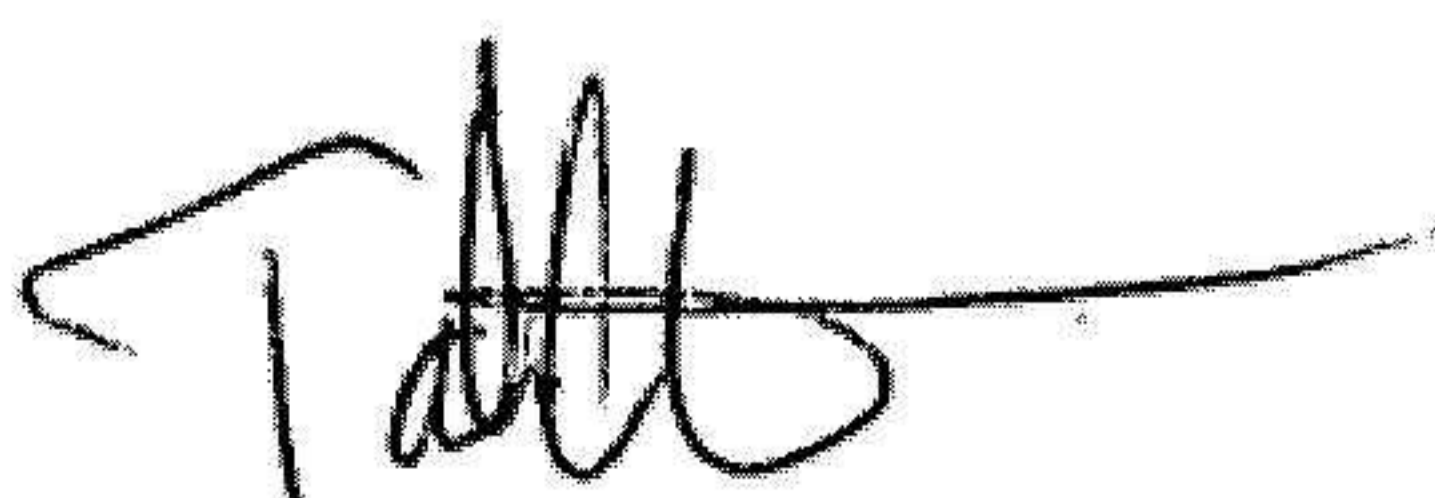
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NRE Asset Invest 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



Tobias Emanuelsson

Årsredovisning och Koncernårsredovisning

NRE Asset Invest AB

559432-7412

Räkenskapsåret

2024-01-01—2024-12-31

Innehåll:

Förvaltningsberättelse	s. 2
Finansiell information	s. 4
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 27

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för NRE Asset Invest AB ("NRE Asset"), org.nr. 559432-7412, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

NRE Assets verksamhet består i att, indirekt via dotterbolag, äga och förvalta infrastrukturtillgångar i form av fastigheter i anslutning till och relaterade till järnväg. Koncernen äger vid räkenskapsårets slut fem fastigheter varav två är belägna i Sigtuna Rosersberg, två i Hallsberg och en i Kalmar. Samtliga fastigheter är belägna intill och relaterade till järnvägsunderhåll eller terminalverksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget ägs till 100% av NRE Nordic Rail Estate AB org. nr. 559210-4748, med säte i Stockholm.

Polar Structure AB org. nr. 559163-1956, med säte i Stockholm är moderbolaget i koncernen och upprättar koncernredovisning.

Moderbolag i den största koncern som Polar Structure är dotterbolag till och där koncernredovisning inte upprättas är Wilija Invest AB, org. nr. 559047-3145, med säte i Stockholm.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

NRE Asset-koncernen har under året anskaffat fastighetsbolaget Hallsberg Rala 4:34 som innehar en fastighet i Hallsberg belägen intill järnvägen och anpassad till verksamhet inom järnvägsunderhåll.

I början av året inkom resterande del av den finansiering som ingicks under 2023, om 131 MSEK. Total nominell låneskuld uppgår därmed till 835 MSEK och löper med fast ränta med totalt 15 års löptid.

För koncernen uppgår värdeförändring förvaltningsfastigheter med avdrag av uppskjuten skatt till 12,2 MSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsårets slut.

FLERÅRSÖVERSIKT (KSEK)

	2024	2023
Koncernen		(7 mån)
Nettoomsättning	60 118	21 209
Driftsnetto	59 323	20 819
Resultat före värdeförändringar	14 780	-38 070
Resultat före skatt	-651	475 399
Årets resultat	1 725	369 189
Soliditet (%)	25,4	26,7
Belåningsgrad, LTV (%)	56,4	56,1
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,34	1,34
	2024	2023
Moderbolaget		(7 mån)
Nettoomsättning	233	129
Resultat efter finansiella poster	-7 276	-2 010
Resultat före skatt	-6 864	-2 010
Soliditet (%)	1,5	2,5

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (SEK):

Balanserade vinstmedel	21 540 106
Årets förlust	-7 058 072
Totalt	14 482 033

Disponeras så att:

i ny räkning överföres	14 482 033
Totalt	14 482 033

FINANSIELL INFORMATION

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusentals kronor (KSEK)

	NOT	2024-01-01 -2024-12-31	2023-05-04 -2023-12-31
Nettoomsättning	5	60 118	21 209
Övriga intäkter	5	4	0
Totala intäkter		60 122	21 209
Inköp direkt hänförliga till försäljning	6	-799	-390
Övriga rörelsekostnader	6, 7	-857	-50 940
Resultat före avskrivningar och finansiella poster		58 467	-30 122
Finansiella intäkter	8	2 379	8 818
Finansiella kostnader	8	-46 065	-16 766
Resultat före värdeförändringar		14 780	-38 070
Verklig värdeförändring fastigheter	9	-15 431	513 469
Resultat före skatt		-651	475 399
Aktuell skatt	10	-842	-788
Förändring uppskjuten skatt	10	3 218	-105 422
Årets resultat		1 725	369 189
Övrigt totalresultat från året		-	-
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		-	-
Summa totalresultat		1 725	369 189

anl=20250704;2025070813678



Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusentals kronor (KSEK)

	NOT	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	1 431 535	1 361 900
Summa anläggningstillgångar		1 431 535	1 361 900
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	12	-	8 035
Fordringar till koncernföretag	11	-	8 340
Övriga fordringar	13	1 858	457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	181	163
Likvida medel	15	121 010	77 787
Summa omsättningstillgångar		123 049	94 782
SUMMA TILLGÅNGAR		1 544 584	1 456 682
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	16	25	25
Balanserad vinst inklusive årets resultat		394 464	392 739
Summa eget kapital		394 489	392 764
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	800 841	677 593
Skulder till koncernföretag	17	-	10 262
Uppskjuten skatteskuld	10	102 204	105 422
Summa långfristiga skulder		903 045	793 277
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder, kortfristg	17	6 724	-
Skulder till koncernföretag	17	175 050	178 050
Övriga avsättningar	18	50 000	50 000
Leverantörsskulder		255	5 264
Övriga skulder	19	5 967	3 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	19 054	33 411
Summa kortfristiga skulder		257 050	270 641
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 544 584	1 456 682

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor (KSEK)

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Nyregistrering aktier	25	-	-	-	25
Ovillkorat aktieägartillskott	-	23 550	-	-	23 550
Årets resultat	-	-	-	369 189	369 739
Belopp vid årets utgång 2023	25	23 550	-	369 189	392 764
Belopp vid årets ingång 2024	25	23 550	-	369 189	392 764
Disposition av resultat enligt beslut av årsstämma	-	-	369 189	-369 189	-
Årets resultat	-	-	-	1 725	369 739
Belopp vid årets utgång 2024	25	23 550	369 189	1 725	394 489

ank=20250704;2025070813680



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusentals kronor (KSEK)

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-05-04 -2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	58 467	-30 122
Justering för ej kassaflödespåverkande poster	-	-
Erhållen ränta	2 379	478
Erlagd ränta	-60 108	-1 445
Betald inkomstskatt	-251	-788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	485	-31 878
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) minskning (+) av rörelsetillgångar	14 956	-8 655
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	-4 869	78 025
Summa förändringar i rörelsekapital	10 088	69 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 573	37 492
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-85 066	-848 431
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85 066	-848 431
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	25
Lämnat aktieägartillskott	-	23 550
Upptagna lån	130 995	704 005
Upptagna lån från koncernföretag	-	188 312
Amortering av lån och checkräkningskrediter	-13 262	-
Finansieringskostnader	-17	-27 167
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	117 716	888 725
Likvida medel vid periodens början	77 787	-

ank=20250704;2025070813681



Moderbolagets rapport över resultat

Belopp i tusentals kronor (KSEK)

		2024-01-01	2023-05-04
	NOT	-2024-12-41	-2023-12-31
Nettoomsättning	5	233	129
Övriga intäkter	5	4	0
Totala intäkter		238	129
Inköp direkt hänförliga till försäljning	6	-347	-175
Övriga rörelsekostnader	6, 7	-284	-187
Resultat före avskrivningar och finansiella poster		-393	-234
Finansiella intäkter	8	39 844	13 358
Finansiella kostnader	8	-46 727	-15 135
Resultat före värdeförändringar och bokslutsdispositioner		-7 276	-2 010
Koncernbidrag		218	-
Resultat före skatt		-7 058	-2 010
Aktuell skatt	10	-	-
Årets resultat		-7 058	-2 010

Moderbolagets rapport över finansiell ställning

Belopp i tusentals kronor (KSEK)

	NOT	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	21	165 341	165 281
Långfristiga fordringar till koncernföretag	11	679 777	621 885
Summa anläggningstillgångar		845 118	787 166
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	12	-	114
Övriga fordringar	13	5	1 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	12 086	13 135
Likvida medel	15	111 958	76 792
Summa omsättningstillgångar		124 049	91 087
SUMMA TILLGÅNGAR		969 167	878 252
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	16	25	25
Balanserad vinst inklusive årets resultat		14 482	21 540
Summa eget kapital		14 507	21 565
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	801 847	677 593
Summa långfristiga skulder		801 847	677 593
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder, kortfristiga	17	6 724	-
Skulder koncernföretag	17	145 820	159 611
Leverantörsskulder		216	5 053
Övriga skulder	19	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	53	14 430
Summa kortfristiga skulder		152 813	179 094
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		969 167	878 252

ank=20250704;2025070813683



Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor (KSEK)

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Nyregistrering aktier	25	-	-	-	25
Ovillkorat aktieägartillskott	-	23 550	-	-	23 550
Årets resultat	-	-	-	-2 010	-2 010
Belopp vid årets utgång 2023	25	23 550	-	-2 010	21 565
Belopp vid årets ingång 2024	25	23 550	-	-2 010	21 565
Disposition av resultat enligt beslut av årsstämman	-	-	-2 010	2 010	-
Årets resultat	-	-	-	-7 058	-7 058
Belopp vid årets utgång	25	23 550	-2 010	-7 058	14 507

ank=20250704;2025070815684



Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i tusentals kronor (KSEK)

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-05-04 -2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-393	-234
Justering för ej kassaflödespåverkande poster	-	-
Erhållen ränta	38 894	342
Erlagd ränta	-44 765	-
Betald Inkomstskatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-6 264	108
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) minskning (+) av rörelsetillgångar	3 153	-1 323
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	-21 176	5 148
Summa förändringar i rörelsekapital	-18 023	3 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24 287	3 934
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i dotterföretag	-60	-165 281
Utlåning till koncernföretag	-57 892	-621 885
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 952	-787 166
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	25
Lämnat aktieägartillskott	-	23 550
Upptagna lån	130 995	704 005
Upptagna lån från koncernföretag	-	159 611
Amortering av koncerninterna lån	-13 791	-
Finansieringskostnader	-17	-27 167
Koncernbidrag	218	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	115 443	860 024
Likvida medel vid periodens början	76 792	-
Likvida medel vid periodens slut	111 958	76 792



NOTER

NOT 1 - ALLMÄN INFORMATION

NRE Asset Invest upprättar koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana standarderna antagits av EU. Den finansiella rapport som offentliggjorts i enlighet med IFRS avser räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

Alla belopp är redovisade i tusentals kronor (KSEK) om inget annat anges. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

NOT 2 - SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 - GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU samt RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncernen och årsredovisningslagen. Om inget annat anges har principerna tillämpats konsekvent för alla presenterade år.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden med undantag för posterna för förvaltningsfastigheter, innehav som redovisas till kapitalandelsmetoden och aktier och andelar som redovisas till verkligt värde.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av detta redovisningsprincipavsnitt. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds främst av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder

Inga nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 har tillämpats i denna rapport. Under 2024 har den nya IFRS 18 standarden publicerats och träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare. Standarden ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. IFRS 18 introducerar en förändrad struktur i resultaträkningen samt krav på upplysningar om vissa resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter. Bolaget utvärderar för närvarande effekterna av standarden på den finansiella rapporteringen. I övrigt inga IFRS standarder eller IFRIC tolkningar som ännu inte trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

2.2. KONCERNREDOVISNING

Koncernföretag är företag som NRE Asset har bestämmande inflytande över. Dotterbolag är alla företag som ägs direkt av NRE Asset. Bestämmande inflytande innebär att moderbolaget är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Koncernföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernföretag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill.

Koncerninterna transaktioner, balansposter och realiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernföretag inom NRE Asset-koncernen elimineras i koncernredovisningen. Koncerninterna transaktioner, balansposter och realiserade vinster/förluster på transaktioner som avser koncernföretag men inte ingår i koncernen elimineras ej.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras som antingen ett tillgångsförvärv eller som ett rörelseförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. För årets samtliga transaktioner har bedömning gjorts att de är tillgångsförvärv.

För varje förvärv, dvs. förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar. För innehav utan bestämmande inflytande i NRE Asset har koncernen valt att redovisa innehav utan bestämmande inflytande till dess proportionella andel av de förvärvade identifierade nettotillgångarna.

2.3. INTÄKTSREDOVISNING

Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IFRS 16 Leasingavtal, samt av avtalsintäkter som redovisas enligt IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.

Hyresintäkter

Hyresintäkter som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i avtalen.

Rabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Hyresrabatter periodiseras linjärt över kontraktets hyrestid.

Avtalsintäkter

Avtalsintäkter hanteras i redovisningen på ett sätt som återspeglar den ersättning som antas utgöra rättighet i utbyte mot varor eller tjänster. Intäktsredovisningen följer IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder och innebär att intäkten allokteras efter de avtalsenliga prestationsvillkor som föreligger.

Finansiella intäkter

Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar, utdelning och resultat på värdepappersinnehav.

Finansiella intäkter redovisas i resultaträkningen den period de avser.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från sekundära aktiviteter inom ordinarie verksamhet såsom till exempel realisationsvinster på materiella anläggningstillgångar, kursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär.

Övriga rörelseintäkter redovisas i resultaträkningen den period de avser.

2.4. INKÖP DIREKT HÄNFÖRLIG TILL FÖRSÄLJNING OCH ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens kostnader består i huvudsak av direkta kostnader och centrala administrationskostnader.

Inköp direkt hänförlig till försäljning

Inköp direkt hänförlig till försäljning utgörs av kostnader direkt hänförlig till försäljning av varor och tjänster. Kostnader redovisas så att dessa återspeglar prestationsåtagandet och därmed intäkter. Driftskostnader betraktas som ett inköp direkt hänförlig till försäljning.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader utgörs av kostnader koncernledning, anställda, fastighetsinvesteringar, finans samt central marknadsföring.

2.5. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

NRE Assets fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter samt värdestegringar och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier.

Fastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärde, exklusive direkt hänförliga transaktionskostnader och därefter till verkligt värde vid varje bokslutstillfälle.

Tillkommande utgifter aktiveras då det är sannolikt att koncernen erhåller ekonomiska fördelar i framtiden förknippade med utgiften, när utgiften är värdehöjande. Övriga underhållsutgifter samt reparationer redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

Värdering

Verkligt värde utgörs av marknadsvärdet som baserar sig på det mest sannolika priset vid en försäljning med en normal marknadsföringstid på den öppna fastighetsmarknaden.

NRE Asset genomför kvartalsvisa fastighetsvärderingar av varje enskild fastighet i syfte att ta fram det bedömda marknadsvärdet.

Värderingsprocessen styrs av internt beslutade riktlinjer och i enlighet med dessa värderas samtliga fastigheter externt minst en gång per år vid helårsskifte och vid övriga kvartalsskiften värderas de internt. Mer än en extern värdering per år görs i de fall där fastigheten väsentligt skiljer sig från den senaste externa värderingen och att det går att en intern värdering blir för osäker. Dessa fall kan exempelvis bero på stora förändringar i hyresnivåer eller att större projekt färdigställs eller beslutas. Om avtal har tecknats avseende köp och försäljning av fastighet används det avtalade fastighetsvärdet som marknadsvärde vid kommande kvartalsbokslut.

NRE Asset inhämtar årligen externa marknadsvärderingar av koncernens fastighetsinnehav från tredje part. Parallellt med de externa värdebedömningarna genomförs en intern rimslighetskontroll av dessa värden. De externa värderingarna har under 2024 genomförts av ABG Sundal Collier.

Marknadsvärdena bedöms med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå.

Bedömningen av kostnader för drift, underhåll och administration är baserat dels på faktiska kostnader, dels erfarenheter av jämförbara objekt och har skett med hänsyn till objektets användning, ålder och underhållsstatus. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadenförräntningskrav på jämförbara fastigheter, se not 9. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande lokalhyreskontrakt, information om vakanta lokaler, faktiska drift- och underhållskostnader samt planerade investeringar.

2.8. FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument är varje form av avtal eller kontrakt som ger upphov till en finansiell tillgång eller skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen är; aktier och andelar, kundfordringar, lånefordringar och likvida medel. Finansiella skulder utgörs av leverantörsskulder och låneskulder.

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången eller skulden.

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på marknadsvärderingar utifrån aktuella marknadsdata.

De finansiella instrument som NRE Asset har värderat till verkligt värde utgörs av långfristiga och kortfristiga fordringar, kundfordringar samt likvida medel. Nedan beskrivs beräkning av verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar banktillgodohavanden och andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. Likvida medel redovisas till nominellt värde och redovisat värde överensstämmer med verkligt värde. Bankmedel i utländsk valuta omräknas till balansdagen kurs.

Placeringar, kundfordringar och lånefordringar Placeringar, kundfordringar och lånefordringar ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Placeringar, kundfordringar och lånefordringar redovisas till verkligt värde netto efter värdeförändringar samt reservering för osäkra fordringar för att spegla vad tillgångarnas verkliga värden baserat på omständigheter kända på balansdagen.

Vid bedömning om en fordrans verkliga värde analyseras varje tillgång var för sig. Identifierade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen vid den tidpunkt den identifieras under posten Värdeförändring finansiella instrument.

Såväl förluster avseende kundfordringar som återvunna tidigare nedskrivna kundfordringar redovisas i resultaträkningen.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder värderas till nominellt värde, dvs hänsyn tas till bedömda krediteringar. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

Upplåning och låneskulder

Upplåning och låneskulder avser kredit och rörelseskulder och klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Krediterna i balansräkningen redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Lånekostnader (räntekostnader och transaktionskostnader) redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs.

2.9. ÖVRIGA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas till nominellt värde då betalningar normalt sett ligger nära i tiden och givet att ingen bestående värdeförändring föreligger. Fordringar i utländsk valuta omvärderas till balansdagens kurs.

2.10. AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden och redovisas som en intäkt eller kostnad i resultaträkningen. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats per balansdagen. Årets aktuella skatt som skall betalas eller erhållas justeras med eventuell skatt från tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder värderas i balansräkningen till nominella belopp och enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

För beskattningsår som har börjat den 1 januari 2024 eller senare är den beslutade bolagsskatten 20,6 procent.

I NRE Asset är det i huvudsak förvaltningsfastigheter där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld består främst av temporära skillnader mellan fastigheterna redovisade värde och deras verkliga värde.

I balansräkningen nettoredovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld då det hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet. I noterna är de uppskjutna skattefordringarna och de uppskjutna skatteskulderna bruttoredovisade. Förändringar i den uppskjutna skatteskulden respektive skattefordran redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

2.12. AVSÄTTNINGAR

Avsättningar är en tillförlitlig uppskattning av ett belopp som reflekterar en formell eller informell förpliktelse för koncernen som ett resultat av en tidigare händelse.

Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder då betalning av skulden kan skjutas fram i upp till tolv månader efter balansdagen, därefter ses det som långfristig skuld.

2.13. LEASING

Koncernen som leasetagare redovisar leasingavtal i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att operationella leasingavtal tas upp som nyttjanderättstillgång respektive leasingskuld från det tillfälle när avtal ingås.

Koncernen som leasegivare

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med dotterbolagen som leasegivare.

Innebörden av ett operationellt leasingavtal är att koncernen bibehåller de risker och förmåner som är förknippade med ägandet av tillgången. Se avsnitt 2.3 om Intäktsredovisning för en kort beskrivning av intäkter kopplade till operationella leasingavtal vilket avser koncernens samtliga hyresavtal.

2.14. UTDELNINGAR

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i Koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

2.15. UTLÄNSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

2.16. REDOVISNINGSPRINCIPER I MODERBOLAGET

Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen.

Redovisningsprinciperna i moderbolaget överensstämmer i allt väsentligt med koncernredovisningen.

- Intäkter från koncerngemensamma tjänster redovisas enligt IFRS 15 som baseras på att intäkten redovisas när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden.
- Andelar i koncernföretag redovisas i enlighet med anskaffningsmetoden. Skulle redovisat värde överstiga dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Vid beräkning av det koncernmässiga värdet värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Tidigare nedskrivning som inte längre är motiverad återförs. Det bokförda värdet testas kvartalsvis där bedömning görs om bestående värdenedgång föreligger.
- Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.
- Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet övergått till köparen.
- Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, det vill säga som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i Dotterbolag hos givaren i den mån nedskrivning inte erfordras.

2.17. DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Belåningsgrad LTV, %

Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Driftnetto

Hysesintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt samt tomträttsavgäld. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Fastighet, st

Registerfastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Hysesvärde

Kontrakterad hyra, inklusive hystillägg samt bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Likvida medel

Kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Anges för att belysa bolagets betalningsberedskap.

Räntetäckningsgrad, ggr

Driftnetto med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader och resultat från andelar i intressebolag dividerat med räntenettot. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Soliditet, %

Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

NOT 3 - FINANSIELL RISKHANTERING

NRE Asset exponeras genom sin verksamhet för finansiella risker såsom finansieringsrisk, ränterisk, samt kreditrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på resultat och likviditet på grund av finansiella risker.

3.1. RISKHANTERING

Bolaget och koncernen delar förvaltning med övriga koncernbolag och ansvar och interna rutiner omfattas av de koncerngemensamma policies och styrdokument. Riskhanteringen sköts av CFO för Polar Structure AB enligt policys som fastställts av styrelsen och som är gemensamma för koncernen. CFO identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker i nära samarbete med Polar Structure ABs verkställande direktör. Styrelsen i Polar Structure AB har godkänt en övergripande finanspolicy för koncernens riskhantering som innehåller ansvarsfördelning, riktlinjer för finansiering vid upplåning och för ställande av säkerheter, ränterisk och hantering av derivata och icke-derivata finansiella instrument, likviditetshantering och hantering av överskottlikviditet samt administrativa och operationella risker. CFO redovisar efterlevnad av finanspolicy och status avseende olika finansiella risker inför respektive styrelsemöte. Koncernen tillämpar inte s.k. säkringsredovisning enligt reglerna i IFRS 9.

3.2. FINANSIERINGSRISK

NRE Assets finansiering består av eget kapital, räntebärande skulder samt koncernlån.

Med finansieringsrisk avses risken att inte ha tillräcklig betalningsförmåga på kort och lång sikt i relation till koncernens betalningsåtaganden.

Koncernens kapitalstruktur som i hög grad består i långfristiga lån med 15 års löptid gör att finansieringsrisken är begränsad. Koncernens underliggande tillgångar har kassaflöden som i stort sett utslutande är inflationssäkrade varpå risk vid tidpunkt för refinansiering är begränsad.

NRE Asset arbetar löpande med kort- och långfristiga likviditetsprognoser samt finansieringsfrågor kopplade till kommande investeringar och refinansieringsfrågor kopplade till aktuella krediter för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

I nedan tabell framgår koncernens och moderbolagets förfallostruktur avseende skulder

	Inom 1 år	Mellan 2-5 år	Mellan 6-10 år	Över 10 år	Totala skulder	Redovisat värde
Koncernen						
Övriga räntebärande skulder	6 724	35 290	74 626	718 360	835 000	807 565
Skulder till koncernföretag	175 050	-	-	-	175 050	175 050
Övrig avsättning	50 000	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder och övriga skulder	693	-	-	-	693	693
Summa	232 467	35 290	74 626	718 360	1 010 743	983 308
Moderbolaget						
Långfristiga räntebärande skulder	6 724	35 290	74 626	718 360	835 000	808 571
Kortfristiga skulder till koncernföretag	145 820	-	-	-	145 820	145 820
Leverantörsskulder	216	-	-	-	216	216
Summa	152 760	35 290	74 626	718 360	981 036	945 607

I nedan tabell framgår härledning av koncernens respektive moderbolagets kapitalstruktur

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder ex koncernlån	835 000	704 005
Avgår likvida medel	-121 010	-77 787
Nettoskuld	713 990	626 218
Eget kapital	394 489	392 764
Totalt kapital	1 108 479	1 018 982
Nettoskuldsättningsgrad	0,64	0,61
Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder ex koncernlån	835 000	704 005
Avgår likvida medel	-111 958	-76 792
Nettoskuld	723 042	627 213
Eget kapital	14 507	21 565
Totalt kapital	737 549	648 778
Nettoskuldsättningsgrad	0,98	0,97

3.3. RÄNTERISK

NRE Asset finansieras genom långfristiga lån med fast ränta med löptid 15 år. Därmed bedöms fluktuationer i marknadsräntor ej påverka bolagets finansiella ställning inom överskådlig tid.

Valutarisk

Koncernen och moderbolagets lån, hyresintäkter och kostnader är i SEK. Föreligger därmed begränsat exponering mot fluktuationer i valutakurser.

3.4. KREDITRISK

Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfallodagen. Kreditrisk övervakas på koncernnivå kontinuerligt genom aktivt styrelsearbete och uppstår genom likvida medel och tillgodohavanden hos banker och finansinstitut.

Kundkreditrisk

Den största kreditrisken för NRE Asset är om hyresgästerna inte kan fullgöra sina hyresbetalningar enligt hyreskontrakten. Hyror betalas enligt hyreskontrakten i förskott, vilket bidrar till att sänka kreditrisker dessutom bidrar diversifieringen av antalet hyresgäster till att minska kreditrisken. Därtill är kreditvärdighet en viktig del av förvärvsprocess av fastigheter samt tecknande av hyresavtal där nödvändiga åtgärder görs för att hantera kundkreditrisk i så stor omfattning som möjligt.

NOT 4 - VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Vid upprättande av redovisningen måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter, intäkts- och kostnadsposter samt övrig lämnad information. Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

BEDÖMNING AV VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Väsentliga antaganden är Avkastningskrav, Kalkylränta, Inflation, Vakansgrad samt vilken prognosperiod som används.

För mer information kring förvaltningsfastigheterna hänvisas till Not 9.

BEDÖMNING AV TILLGÅNGS- RESPEKTIVE RÖRELSEFÖRÄRV

Bolaget gör separata bedömningar vid förvärv huruvida det ska anses utgöra tillgångs- respektive rörelseförvärv. I de fall där förvärvet avser en verksamhet eller rörelse klassificeras detta som ett rörelseförvärv och redovisas i enlighet med IFRS 3 och om ingen verksamhet eller rörelse är förvärvad klassificeras detta som tillgångsförvärv.

Under året har samtliga förvärv klassificerat som tillgångsförvärv och de bedömningar som legat till grund för klassificeringen är att förvärven saknat organisation och processer vilket föranleder klassificering som tillgångsförvärv.

NOT 5 – INTÄKTER

Koncernen	2024	2023
Hyresintäkter	60 118	21 209
Övriga intäkter	4	–
Summa	60 122	21 209

Moderbolaget	2024	2023
Försäljning av varor och tjänster	233	129
Övriga intäkter	4	–
Summa	238	129

Koncernens intäkter består främst av hyresintäkter. Hyresintäkter redovisas linjärt enligt hyresavtals villkor. För vidare beskrivning av förvaltningsfastigheter, se not 9.

NOT 6 – INKÖP DIREKT HÄNFÖRLIG TILL FÖRSÄLJNING

Koncernen	2024	2023
Inköp sålda fastighetsrelaterade tjänster	799	390
Övriga inköp direkt hänförliga till försäljning	–	–
Summa	799	390

Moderbolaget		
Övriga Inköp direkt hänförlig till försäljning,	347	175
Förvaltningskostnader	–	–
Summa	347	175

Bolaget och koncernen har inga egna anställda och förvaltning bedrivs gemensamt med moderbolaget Polar Structure AB org. nr. 559163-1956, med säte i Stockholm.

NOT 7 - REVISIONSARVODEN

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revision som är nödvändig för revisorerna att utföra för att kund avge revisionsberättelse.

Koncernen	2024	2023
<i>PwC</i>		
Revisionsuppdrag	184	223
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	–
Skatterådgivning	72	–
Övrigt	–	–
Summa	256	223

Moderbolaget	2024	2023
<i>PwC</i>		
Revisionsuppdrag	50	80
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	–
Skatterådgivning	72	–
Övrigt	–	–
Summa	122	80

NOT 8 - FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER

Koncernen	2024	2023
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter från inlåning likvida medel	2 284	456
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	-	8 340
Övrigt	95	21
Summa finansiella intäkter	2 379	8 818
Finansiella kostnader		
Räntekostnader från upplåning	-44 768	-14 335
Räntekostnader till kreditinstitut	-	-1 372
Räntekostnader till koncernföretag	-342	-255
Övriga finansiella kostnader	-955	-804
Summa finansiella kostnader	-46 065	-16 766
Resultat från finansiella poster, netto	-43 686	-7 948
Moderbolaget	2024	2023
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter från inlåning likvida medel	2 013	386
Ränteintäkter från koncernföretag	37 828	12 972
Övrigt	3	-
Summa finansiella intäkter	39 844	13 358
Finansiella kostnader		
Räntekostnader från upplåning	-44 768	-14 335
Övriga finansiella kostnader	-1 959	-799
Summa finansiella kostnader	-46 727	-15 135
Resultat från finansiella poster, netto	-6 883	-1 776

NOT 9 - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	1 361 900	-
Årets anskaffningar	85 006	848 431
Verklig värdejustering	-15 431	513 469
Utgående redovisat värde	1 431 535	1 361 900

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2023	
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-15 431	513 469
Summa värdeförändring förvaltningsfastigheter	-15 431	513 469

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2024	2023
Inflationsantagande, %	2	1,8
Kalkylränta för kassaflöde, %	6,5	6,3
Direktavkastningskrav för restvärde, %	4,5	4,5
Långsiktig vakansgrad, %	0	0
Drift och underhållskostnader år 1, kr/kvm	60	26
Marknadshyra (vid nollvakans) kr/kvm	1 144	1 333

Känslighetsanalys

Effekt på verkligt värde vid förändrade antaganden om:

	Förändring	Resultateffekt, MSEK
Hysesintäkter	+/-5 %	+/-19,1
Direktavkastningskrav	+/-0,5 %	+/-15,2
Kalkylränta	+/-0,25 %	+/-13,4
Långsiktig vakansgrad	+/-2 %	+/-7,6

NOT 10 - SKATT

Koncernen	2024	2023
Aktuell skatt	842	788
Uppskjuten skatt	- 3 218	105 422
Summa skatt	2 376	106 210

Moderbolaget	2024	2023
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
Summa skatt	0	0

Skillnader mellan redovisad skattekostnad och beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats är följande:

Koncernen	2024	2023
Summa resultat före skatt	-651	471 254
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-134	97 078
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	6 218	13 434
Ej skattepliktiga intäkter	-20	-2
Skattemässiga justeringar	-1 071	-4 658
Förändring ej nyttjade skattemässiga underskott	-2 964	358
Justering av skatt från tidigare år	-251	
Koncernmässiga justeringar	598	
Skatt på årets resultat	2 376	106 210

NOT 10 - FORTS.

	2024	2023
Moderbolaget		
Summa resultat före skatt	-6 864	-2 010
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	-1 454	-414
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	1 419	-
Kostnader som ska dras av ej inkl i redovisat resultat		-
Ej skattepliktiga intäkter	-1	-
Skattemässiga justeringar		-
Förändring ej nyttjade skattemässiga underskott	36	414
Skatt på årets resultat	0	0
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	20,60%	20,60%

Uppskjutna skatteskulder

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	102 204	105 422
Summa uppskjutna skatteskulder	102 204	105 422
Uppskjutna skatteskulder som ska nyttjas efter mer än 12 månader	102 204	105 422
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader		-
Summa uppskjutna skatteskulder	102 204	105 422

NOT 11 - FORDRINGAR TILL KONCERNFÖRETAG

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	8 340	-
Inbetalda fordringar	-8 340	8 340
Utgående redovisat värde	-	8 340
Moderbolaget		
Ingående redovisat värde	621 885	-
Upptagna fordringar till koncernföretag	57 892	621 885
Utgående redovisat värde	679 777	621 885

NOT 12 - KUNDFORDRINGAR

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	-	8 035
Reserv osäkra kundfordringar	-	-
Kundfordringar - netto	-	8 035
Moderbolaget		
Kundfordringar	-	114
Reserv osäkra kundfordringar	-	-
Kundfordringar - netto	-	114

NOT 13 - ÖVRIGA FORDRINGAR

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	1 293	382
Övrigt	565	75
Summa övriga fordringar	1 858	457
Moderbolaget		
Skattefordringar	3	1 045
Moms	2	-
Summa övriga fordringar	5	1 045

NOT 14 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	117	101
Övriga poster	64	62
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181	163

Moderbolaget	2023-12-31	
Förutbetalda försäkringskostnader	-	101
Upplupna ränteintäkter från koncernföretag	12 022	12 972
Övriga poster	64	62
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 086	13 135

NOT 15 LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel 121 010 KSEK, består i sin helhet av banktillgodohavanden.

Moderbolagets likvida medel 111 958 KSEK, består i sin helhet av banktillgodohavanden.

NOT 16 - AKTIEKAPITAL

Belopp i SEK	Antal aktier	Aktiekapital
Ingående värden	-	-
Nyregistrering aktier	250	25 000
Utgående balans per 2023-12-31	250	25 000

Aktierna har ett kvotvärde på 100 kr per aktie. Varje aktie motsvaras av en röst.

NOT 17 - UPPLÅNING

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
<i>Långfristig</i>		
Räntebärande skulder	800 841	677 593
Lån till kreditinstitut	-	-
Lån till koncernföretag	-	10 262
Summa långfristig upplåning	800 841	687 855
<i>Kortfristig</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	6 724	-
Kortfristiga lån till kreditinstitut	-	-
Lån till koncernföretag	175 050	178 050
Summa kortfristig upplåning	181 774	178 050

Koncernen	2024	2023
Upplåning vid årets ingång	865 905	-
Förvärvade säljarreverser	-	644 390
Upptagna räntebärande skulder	130 995	704 005
Upptagna lån till koncernföretag	-	188 312
Amortering lån till koncernföretag	-13 262	-
Amortering säljarreverser	-	-644 390
Låneupptagningskostnader	-17	-26 412
Värdeförändring lån enl effektivräntemetoden (IFRS 9)	-1 005	-
Summa upplåning vid årets slut	982 615	865 905

NOT 17 - FORTS.

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
<i>Långfristig</i>		
Räntebärande skulder	801 847	677 593
Lån till kreditinstitut	-	-
Lån till koncernföretag	-	10 262
Summa långfristig upplåning	801 847	687 855
<i>Kortfristig</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	6 724	-
Kortfristiga lån till kreditinstitut	-	-
Lån till koncernföretag	145 820	178 050
Summa kortfristig upplåning	152 544	178 050
Moderbolaget	2024	2023
Upplåning vid årets ingång	837 204	-
Förvärvade säljarreverser	-	644 390
Upptagna räntebärande skulder	130 995	704 005
Upptagna lån till koncernföretag	-	159 611
Amortering lån till koncernföretag	-13 791	-
Amortering säljarreverser	-	-644 390
Låneupptagningskostnader	-17	-26 412
Summa upplåning vid årets slut	954 391	837 204

NOT 18 - ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående avsättningar	50 000	-
Årets avsättningar	-	50 000
Omvärdering avsättning	-	-
Realiserade avsättningar	-	-
Utgående avsättningar	50 000	50 000
Varav långfristiga avsättningar	-	-
Varav kortfristiga avsättningar	50 000	50 000
Summa övriga avsättningar	50 000	50 000

NOT 19 - ÖVRIGA SKULDER

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Moms	3 583	768
Skatter och avgifter	1 124	533
Övrigt	1 260	2 616
Summa övriga skulder	5 967	3 917
Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Moms	-	-
Skatter och avgifter	-	-
Övrigt	-	-
Summa övriga skulder	0	0

NOT 20 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	16 399	16 087
Upplupna räntekostnader	-	14 335
Upplupna räntekostnader till koncernföretag	-	231
Övriga upplupna kostnader	2 655	2 757
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 054	33 411

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	-	14 335
Övriga upplupna kostnader	53	95
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53	14 430

NOT 21 - ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel	Redovisat värde i moderbolaget 2024-12-31	Antal indirekt ägda dotterföretag 2024-12-31
Hallsberg Depåfastigheter AB	559210-4748	Stockholm	100%	175	3
Sigtuna Depåfastigheter 1 AB	559284-2420	Stockholm	100%	165 166	2
Summa				165 341	5

Moderbolaget	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel	Redovisat värde i moderbolaget 2023-12-31	Antal indirekt ägda dotterföretag 2023-12-31
Hallsberg Depåfastigheter AB	559210-4748	Stockholm	100%	145	2
Sigtuna Depåfastigheter 1 AB	559284-2420	Stockholm	100%	165 136	2
Summa					4

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	165 281	-
Investering	60	165 281
Utgående redovisat värde	165 341	165 281

ank=20250704;2025070813699

NOT 22 - STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Hysesavtal	877 100	851 000
Aktier i dotterföretag	379 982	371 223
Fastighetsinteckningar	329 149	329 149
Likvidkonton	120 952	47 920

Samtliga ställda säkerheter avser det lån som återfinns i koncernens balansräkning under posten Räntebärande skulder och som uppgår till det nominella beloppet 835 MSEK. Inga övriga innehavare av säkerheter föreligger.

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i dotterföretag	165 281	165 281
Likvidkonton	111 958	47 920
Fordringar till koncernföretag	679 777	621 885

Samtliga ställda säkerheter avser det lån som återfinns i moderbolagets balansräkning under posten Räntebärande skulder och som uppgår till det nominella beloppet 835 MSEK. Inga övriga innehavare av säkerheter föreligger.

NOT 23 - TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Närstående utgörs av alla bolag i en koncern, inklusive dess ledningspersoner och deras närmsta familjer, och varje part som har möjlighet att påverka, eller kan påverka bolaget och har äganderätten, kontrollen eller har gemensam kontroll över bolaget, eller någon part som har möjlighet att avsevärt påverka ledningen och/eller andra operativa strategier hos annan par i den mån detta kan resultera i att en annan marknadsmässig transaktion ej uppnås.

För bolaget och koncernen föreligger koncernmellanhavanden som framgår av resultat- och balansräkningar samt notupplysningar. I övrigt bedöms inga övriga närståendetransaktioner föreligga.

NOT 24 - HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

NOT 25 - RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (SEK):

Balanserade vinstmedel	21 540 106
Årets förlust	-7 058 072
Totalt	14 482 033

Disponeras så att:

i ny räkning överföres	14 482 033
Totalt	14 482 033

UNDERSKRIFTER

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm, den dag som framgår av elektronisk underskrift



Tobias Emanuelsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545447893

Dokument

Årsredovisning NRE Asset Invest AB 2024

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2025-04-29 13:06:46 CEST (+0200) av Josef Ewaldsson (JE)

Färdigställt 2025-04-30 15:22:10 CEST (+0200)

Initierare

Josef Ewaldsson (JE)

Polar Structure AB

josef@polarstructure.se

+46730640293

Signerare

Tobias Emanuelsson (TE)

Personnummer 781107-6210

tobias@polarstructure.se



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tobias'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOBIAS EMANUELSSON"

Signerade 2025-04-30 04:55:00 CEST (+0200)

Magnus Thorling (MT)

Personnummer 197009051454

magnus.thorling@pwc.com



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Magnus'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS THORLING"

Signerade 2025-04-30 15:22:10 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545447893

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>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NRE Asset Invest AB, org.nr 559432-7412

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för NRE Asset Invest AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer totalresultat och finansiell ställning för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 revisionsred 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för NRE Asset Invest 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 ledamot 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 revisions sed 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

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 13:20:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



ank=20250704;2025070813706