

# Årsredovisning NSF IV Distreal Enköping 1 AB

Org.nr 559300-5027

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

## Fastställelseintyg

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

årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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

## NSF IV Distreal Enköping 1 AB

Org.nr 559300-5027

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

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

Styrelsen för NSF IV Distreal Enköping 1 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 Hagalund 1:34 i Enköping.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Ägarförhållanden

NSF IV Distreal Enköping 1 AB, org. nr. 559300-5027, är ett dotterbolag till NSF IV Sweden Holding 43 AB, org. nr. 559371-5237, 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)	2025	2024	2023	2022
Hysesintäkter	12 814	8 860	0	0
Rörelseresultat	2 306	1 256	-2 899	-4 630
Soliditet (%)	6	10	2	44

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	100	17 468	3 981	3 113	<b>24 662</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			3 113	-3 113	<b>0</b>
Årets resultat				-6 039	<b>-6 039</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>17 468</b>	<b>7 094</b>	<b>-6 039</b>	<b>18 622</b>

**Klassificering av eget kapital**

*Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

*Uppskrivningsfond*

Uppskrivningsfonden innefattar uppskrivning 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 vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 093 273
årets förlust	-6 039 449
	<b>1 053 824</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 053 824
	<b>1 053 824</b>

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

NSF IV Distreal Enköping 1 AB  
Org.nr 559300-5027

4 (18)

<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>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter		12 814	8 860
		<b>12 814</b>	<b>8 860</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-3 772	-2 590
Övriga externa kostnader	5	-2 176	-2 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-4 560	-3 007
		<b>-10 508</b>	<b>-7 605</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 306</b>	<b>1 256</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	32	36
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 251	-13 086
		<b>-13 219</b>	<b>-13 050</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 914</b>	<b>-11 794</b>
Bokslutsdispositioner	9	6 789	13 129
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 124</b>	<b>1 335</b>
Skatt på årets resultat	10	-1 915	1 778
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 039</b>	<b>3 113</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		-6 039	3 113
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-6 039</b>	<b>3 113</b>

2026040100172

Penneo dokumentnyckel: PBN30-4EYSE-S0H71-SR5AV-YWWSV-R82HN

NSF IV Distreal Enköping 1 AB  
Org.nr 559300-5027

5 (18)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Tkr	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	263 711	222 440
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	141	0
		<b>263 852</b>	<b>222 440</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>263 852</b>	<b>222 440</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		19 918	13 404
Övriga fordringar		1 948	945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	8 985	1 709
		<b>30 851</b>	<b>16 058</b>
<i>Kassa och bank</i>	20	9 578	263
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>40 430</b>	<b>16 321</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>304 282</b>	<b>238 761</b>

2026040100173

Penneo dokumentnyckel: PBN30-4EYSE-S0H71-SR5AV-YWWSV-R82HN

NSF IV Distreal Enköping 1 AB  
Org.nr 559300-5027

6 (18)

<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		100	100
Uppskrivningsfond	14	17 468	17 468
		<b>17 568</b>	<b>17 568</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	15	7 094	3 981
Årets resultat		-6 039	3 113
		<b>1 054</b>	<b>7 094</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 622</b>	<b>24 662</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	16	5 853	3 938
<b>Summa avsättningar</b>		<b>5 853</b>	<b>3 938</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	17	262 621	208 813
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>262 621</b>	<b>208 813</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 076	115
Skulder till koncernföretag	17	2 000	0
Aktuella skatteskulder		1 474	684
Övriga skulder		0	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 636	520
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 186</b>	<b>1 348</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>304 282</b>	<b>238 761</b>

2026040100174

Penneo dokumentnyckel: PBN30-4EVSE-S0H71-SR5AV-YVWSV-R82HN

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
Tkr	1	-2025-12-31	-2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		2 306	1 256
Återläggning av avskrivningar		4 560	3 007
Erhållen ränta		32	36
Erlagd ränta		-13 251	-13 086
Inkomstskatt		790	534
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-5 563</b>	<b>-8 253</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 004	3 905
Förändring av kortfristiga skulder		15 046	-13 083
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 479</b>	<b>-17 431</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-45 972	-19 657
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-45 972</b>	<b>-19 657</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder hos koncernföretag	19	53 808	34 417
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>53 808</b>	<b>34 417</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>9 315</b>	<b>-2 671</b>
Likvida medel vid årets början		263	2 934
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	20	<b>9 578</b>	<b>263</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 rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

#### 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.

#### Hyresintäkter

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.

#### 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 kostnader.

#### **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.

#### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

#### **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.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

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 11 Förvaltningsfastigheter och Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar.

### 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.

	2025-12-31	2024-12-31
Kontraktsvärde som förfaller inom ett år	20 730	9 731
Kontraktsvärde som förfaller mellan ett och fem år	79 200	38 924
Kontraktsvärde som förfaller senare än fem år	29 280	39 815
	<b>129 210</b>	<b>88 470</b>

NSF IV Distreal Enköping 1 AB  
Org.nr 559300-5027

12 (18)

**Not 4 Fastighetskostnader**

	2025	2024
Drifts- och underhållskostnader	-2 827	-1 860
Fastighetsskatt	-945	-730
	<b>-3 772</b>	<b>-2 590</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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025	2024
<b>PwC AB</b>		
Revisionsuppdrag	-60	-63
	<b>-60</b>	<b>-63</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2025	2024
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-4 560	-3 007
	<b>-4 560</b>	<b>-3 007</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	32	36
	<b>32</b>	<b>36</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	-12 679	-12 468
Övriga räntekostnader	-563	-563
Valutakursdifferenser	-9	-55
	<b>-13 251</b>	<b>-13 086</b>

NSF IV Distreal Enköping 1 AB  
Org.nr 559300-5027

13 (18)

#### Not 9 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	5 886	13 129
Erhållna koncernbidrag hänförlig till 2024	903	0
	<b>6 789</b>	<b>13 129</b>

#### Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 915	1 778
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 915</b>	<b>1 778</b>

#### Avstämning effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-4 124		1 335
Skatt enligt gällande skattesats	-20,60	850	-20,60	-275
Skatteeffekt av temporära skillnader fastigheter	18,63	-768	45,77	-611
Effekt av ej avdragsgill ränta	43,14	-1 779	25,39	-339
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-3,91	161	-0,22	3
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-18,63	768	-45,77	611
Uppskjuten skatt avseende tidigare år	27,80	-1 147	-178,95	2 389
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>46,43</b>	<b>-1 915</b>	<b>-133,18</b>	<b>1 778</b>

2026040100181

Penneo dokumentnyckel: PBN30-4EVSE-S0H71-SR5AV-YWWSV-R82HN

**Not 11 Förvaltningsfastigheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203 447	5 748
Aktiverade projekt	45 831	197 699
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>249 278</b>	<b>203 447</b>
Ingående avskrivningar	-3 007	0
Årets avskrivningar	-4 150	-3 007
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 157</b>	<b>-3 007</b>
Ingående uppskrivningar	22 000	0
Årets uppskrivningar	0	22 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivningar	-410	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar uppskrivningar</b>	<b>-410</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>263 711</b>	<b>222 440</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 304 000 tkr (304 000 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 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	178 042
Under året nedlagda kostnader	45 972	19 657
Aktiverade projekt	-45 831	-197 699
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>141</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>141</b>	<b>0</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	7 346	40
Lämnade hyresrabatter	1 639	1 669
	<b>8 985</b>	<b>1 709</b>

**Not 14 Uppskrivningsfond**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	17 468	0
Årets utgång av uppskrivningsfond	0	17 468
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 468</b>	<b>17 468</b>

**Not 15 Disposition av vinst eller förlust**

	<b>2025-12-31</b>
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	7 093 273
årets förlust	-6 039 449
	<b>1 053 824</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 053 824
	<b>1 053 824</b>

**Not 16 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2025-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	5 853	5 853
	<b>5 853</b>	<b>5 853</b>

**2024-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	3 938	3 938
	<b>3 938</b>	<b>3 938</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	3 938	1 915	5 853
	<b>3 938</b>	<b>1 915</b>	<b>5 853</b>

**Not 17 Skulder till koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	262 621	208 813
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	2 000	0
	<b>264 621</b>	<b>208 813</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	573	520
Förutbetalda hyresintäkter	7 063	0
	<b>7 636</b>	<b>520</b>

**Not 19 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående redovisat värde	208 813	174 396
Förändring av skulder hos koncernföretag	53 808	34 417
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>262 621</b>	<b>208 813</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>262 621</b>	<b>208 813</b>

**Not 20 Likvida medel**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Kassa och bank	9 578	263
	<b>9 578</b>	<b>263</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	175 800	158 000
	<b>175 800</b>	<b>158 000</b>

**Not 22 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 23 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 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-16

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carl-Adam von Schéele  
Ordförande

Alfred Eklöf

Kristoffer Sandberg

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

Ordförande

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-03-24 00:17:22 UTC



## ALFRED EKLÖF

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 62.116.xxx.xxx

2026-03-24 15:13:57 UTC



## KRISTOFFER SANDBERG

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: fce1d2f6207778[...]008897b3b2f0f

IP: 83.191.xxx.xxx

2026-03-24 16:22:17 UTC



## David Johan Erik Wijkander

Auktoriserad revisor

Serienummer: 284d9aae4a7d21[...]56569a3e973c9

IP: 62.119.xxx.xxx

2026-03-25 15:18:36 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 NSF IV Distreal Enköping 1 AB, org.nr 559300-5027

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV Distreal Enköping 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 NSF IV Distreal Enköping 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Enköping 1 AB.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NSF IV Distreal Enköping 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 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 Enköping 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 NSF IV Distreal Enköping 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 15:04:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2026040100190