

Årsredovisning NSF IV Distreal Bålsta 1 AB

Org.nr 559220-0397

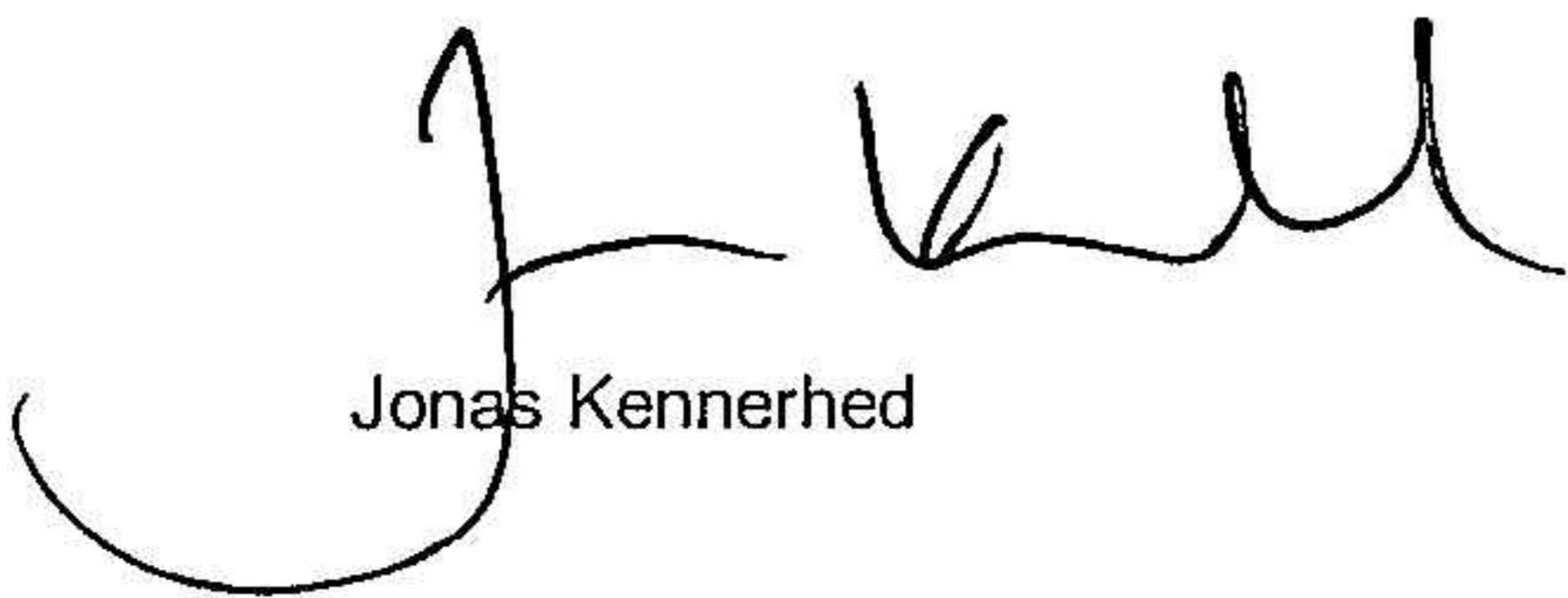
Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV Distreal Bålsta 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-18



Jonas Kennerhed

Årsredovisning

NSF IV Distreal Bålsta 1 AB

Org.nr 559220-0397

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för NSF IV Distreal Bålsta 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

Allmänt om verksamheten

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

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Lundby 2:11 i Håbo.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret bytt ägare till NSF IV Sweden Holding 43 AB, org. nr. 559371-5237. Fastigheten Lundby 2:11 i Håbo har färdigställts i juni 2023. Inga andra väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

NSF IV Distreal Bålsta 1 AB, org.nr. 559220-0397, 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)	2023	2022	2021	2019/20 (16 mån)
Hysesintäkter	32 975	0	0	0
Rörelseresultat	21 064	-9 126	-277	-71
Soliditet (%)	16	39	36	2

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

Förändringar av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	282 569	-14 690	267 929
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-14 690	14 690	0
Utdelning		-125 000		-125 000
Årets resultat			-6 600	-6 600
Belopp vid årets utgång	50	142 879	-6 600	136 329

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	142 878 598
årets förlust	-6 599 839
	136 278 759
disponeras så att i ny räkning överföres	136 278 759
	136 278 759

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
Tkr	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter		32 975	0
		32 975	0
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-859	-134
Övriga externa kostnader	5	-4 368	-8 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-6 684	0
		-11 911	-9 126
Rörelseresultat		21 064	-9 126
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	26	177
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-22 169	-5 335
		-22 142	-5 157
Resultat efter finansiella poster		-1 078	-14 283
Resultat före skatt		-1 078	-14 283
Skatt på årets resultat	9	-5 522	-407
Årets resultat		-6 600	-14 690
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		-6 600	-14 690
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		-6 600	-14 690

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10	797 701	126 290
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	544 725
		797 701	671 015
Summa anläggningstillgångar		797 701	671 015
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	96
Övriga fordringar		1 835	11 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	186	227
		2 021	12 261
<i>Kassa och bank</i>	13	29 706	12 533
Summa omsättningstillgångar		31 727	24 794
SUMMA TILLGÅNGAR		829 428	695 809

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
	14		
Balanserad vinst eller förlust		142 879	282 569
Årets resultat		-6 600	-14 690
		136 279	267 879
Summa eget kapital		136 329	267 929
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	15	5 929	407
Summa avsättningar		5 929	407
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	16	668 554	65 431
Övriga långfristiga skulder		0	2 051
Summa långfristiga skulder		668 554	67 482
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		0	333 359
Leverantörsskulder		1 612	12 116
Skulder till koncernföretag	16	1 899	6
Aktuella skatteskulder		818	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	14 287	14 510
Summa kortfristiga skulder		18 616	359 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		829 428	695 809

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
Tkr	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		21 064	-9 126
Återläggning av avskrivningar		6 684	0
Erhållen ränta		24	177
Erlagd ränta		-22 166	-5 335
Inkomstskatt		818	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 424	-14 283
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		10 239	24 779
Förändring av kortfristiga skulder		-8 835	-161 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 828	-150 807
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-133 369	-400 770
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-133 369	-400 770
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder hos koncernföretag	18	603 124	53 470
Förändring av övriga långfristiga skulder	18	-2 051	2 051
Förändring av skulder till kreditinstitut	18	-333 359	333 359
Utbetald utdelning		-125 000	0
Erhållet aktieägartillskott		0	170 973
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		142 714	559 853
Årets kassaflöde		17 173	8 276
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		12 533	4 257
Likvida medel vid årets slut	13	29 706	12 533

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.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden 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. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den valutakurs som föreligger på balansdagen förutom icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden vilka omräknas till valutakursen vid transaktionstillfället. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen.

Hysesintäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

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.

Likvida medel

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

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

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.

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	33%
Andel män i styrelsen	67%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67%

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Bolaget har under året omarbetat uppställningen i kassaflödesanalysen för att ge läsaren av årsredovisningen en mer detaljerad bild av kassaflödet. Denna förändring har medfört att jämförelsetalen i kassaflödesanalysen har förändrats från föregående år.

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 10 Förvaltningsfastigheter.

Not 3 Avtalade framtida hyresintäkter

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

	2023-12-31	2022-12-31
Kontraktsvärde som förfaller inom ett år	59 146	50 073
Kontraktsvärde som förfaller mellan ett och fem år	236 584	200 292
Kontraktsvärde som förfaller senare än fem år	996 636	1 151 679
	1 292 366	1 402 044

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	-818	0
Drifts- och underhållskostnader	-41	-134
	-859	-134

Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
PwC AB		
Revisionsuppdrag	-84	-70
	-84	-70

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivningar byggnader	-6 684	0
	-6 684	0

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	26	5
Valutakursdifferenser	0	172
	26	177

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader från koncernföretag	-20 789	-4 670
Övriga räntekostnader	-1 332	-598
Valutakursdifferenser	-48	-67
	-22 169	-5 335

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-5 522	-407
Totalt redovisad skatt	-5 522	-407

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-1 078		-14 283
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	222	20,60	2 942
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-122,50	-1 321	14,11	2 016
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,00	0	0,00	-1 857
Uppskjuten skatt tidigare år	-389,70	-4 201	-2,85	-407
Effekt av ej avdragsgill ränta	-393,70	-4 244	-21,71	-3 101
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	250,60	2 701	0,00	0
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	122,50	1 321	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	-512,20	-5 522	10,15	-407

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 290	126 290
Aktiverade projekt	544 725	0
Inköp	133 370	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	804 385	126 290
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-6 684	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 684	0
Utgående redovisat värde	797 701	126 290

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	544 725	143 955
Under året nedlagda kostnader	0	400 770
Färdigställda projekt	-544 725	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	544 725
<hr/>		
Utgående redovisat värde	0	544 725

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 1 150 000 tkr (1 220 000 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 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	186	227
	186	227

Not 13 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	29 706	12 533
	29 706	12 533

Not 14 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	142 878 598
årets förlust	-6 599 839
	<hr/>
	136 278 759
disponeras så att	
i ny räkning överföres	136 278 759
	<hr/>
	136 278 759

Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	5 929	5 929
	<hr/>	
	5 929	5 929

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	407	407
	<hr/>	
	407	407

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	407	5 522	5 929
	<hr/>		
	407	5 522	5 929

Not 16 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	668 554	65 431
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	1 899	6
	670 453	65 437

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	10 601	14 510
Förutbetalda hyresintäkter	3 686	0
	14 287	14 510

Not 18 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	400 841	11 961
Förändring av skulder hos koncernföretag	603 124	53 470
Förändring av övriga långfristiga skulder	-2 051	2 051
Förändring av skulder till kreditinstitut	-333 359	333 359
Utgående redovisat värde	668 555	400 841
Utgående redovisat värde	668 555	400 841

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	562 000	430 000
	562 000	430 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 21 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 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024- -

Alfred Eklöf
Ordförande

Eva Sterner

Jonas Kennerhed

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
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."

Eva Elisabet Sterner

Styrelseledamot

Serienummer: ef9603f3a5b9ef[...]27f76c95bbb85

IP: 89.160.xxx.xxx

2024-05-30 08:27:29 UTC



CARL JONAS KENNERHED

Styrelseledamot

Serienummer: 429f9e51f25c5c[...]1d0bc5ad3a2d4

IP: 212.247.xxx.xxx

2024-05-30 09:13:15 UTC



ALFRED EKLÖF

Styrelseordförande

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 89.160.xxx.xxx

2024-05-30 16:41:52 UTC



Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 84a8aeea6347a1[...]74fd37b83030b

IP: 84.17.xxx.xxx

2024-05-31 08:09:31 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

ask=20240702;2024070306795

Penneo dokumentnyckel: FQIU4-ZWES0-BUJQ8-ZI467-FW07C-TNUJ7

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV Distreal Bålsta 1 AB, org.nr 559220-0397

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV Distreal Bålsta 1 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSF IV Distreal Bålsta 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Bålsta 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 Bålsta 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. 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 Bålsta 1 AB för år 2023 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 Bålsta 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-31 08:04:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

bank=20240702;2024070306798