

# Årsredovisning Distreal NSF IV Staffanstorp 1 AB

Org.nr 559185-7965

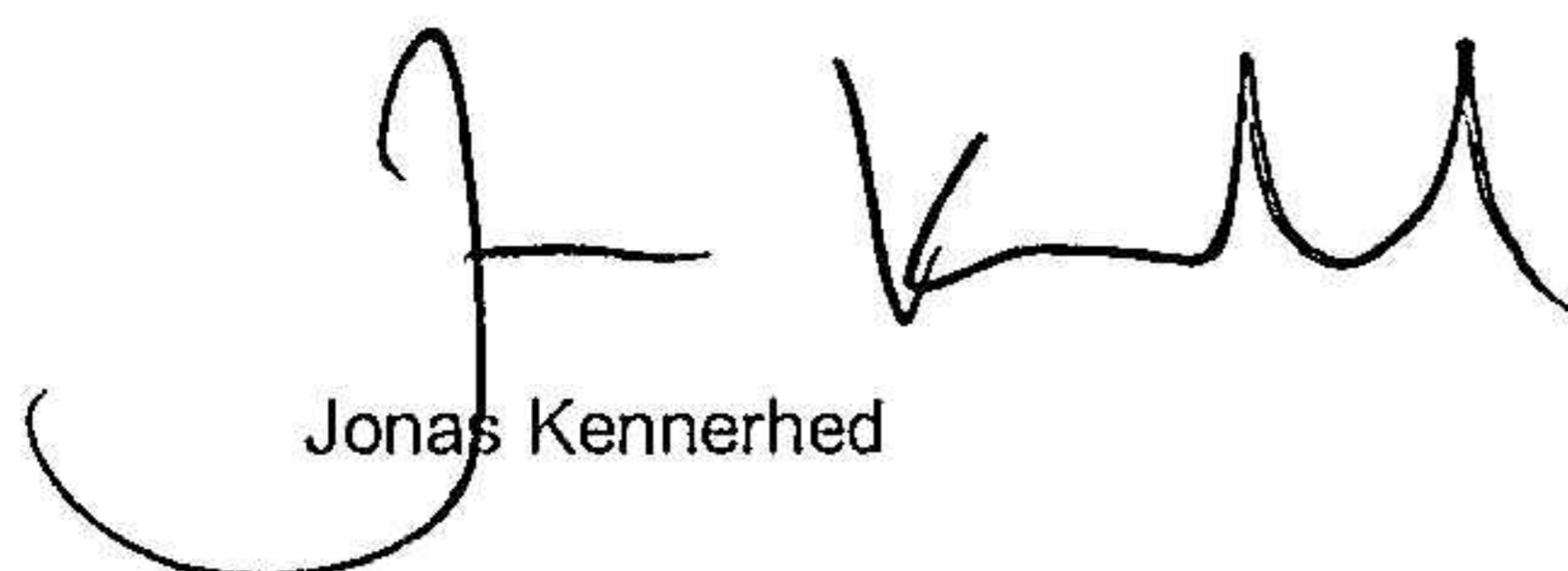
Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Distreal NSF IV Staffanstorp 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

## Distreal NSF IV Staffanstorp 1 AB

Org.nr 559185-7965

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

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

Styrelsen för Distreal NSF IV Staffanstorp 1 AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

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

Distreal NSF IV Staffanstorp 1 AB, org.nr. 559185-7965, är ett dotterbolag till NSF IV Sweden Holding 9 AB, org.nr. 559220-0454, med säte i Stockholm, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Nordic Strategies Fund IV LP, org.nr. B237162, med säte i Luxemburg.

NREP Nordic Strategies Fund IV LP upprättar koncernredovisningen för koncernen.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kronoslätt 1:11 i Staffanstorp har färdigställts i september 2023.

Inga andra väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	1 785	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-16 698	-6 572	-4 185	-1 677
Soliditet (%)	3	17	2	3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	17 764	-6 572	11 242
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-6 572	6 572	0
Erhållna aktieägartillskott		17 000		17 000
Årets resultat			-16 698	-16 698
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>28 192</b>	<b>-16 698</b>	<b>11 545</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	28 192 059
årets förlust	-16 697 548
	<b>11 494 511</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 494 511
	<b>11 494 511</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Tkr	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, m. m.</i>			
Hysesintäkter		1 785	0
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>1 785</b>	<b>0</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader		-391	-32
Övriga externa kostnader		-3 042	-4 062
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 434</b>	<b>-4 094</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 649</b>	<b>-4 094</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-15 116	-2 478
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-15 049</b>	<b>-2 478</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-16 698</b>	<b>-6 572</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-16 698</b>	<b>-6 572</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-16 698</b>	<b>-6 572</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	271 410	9 482
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	92 395	37 878
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>363 805</b>	<b>47 361</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>363 805</b>	<b>47 361</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		519	0
Fordringar hos koncernföretag		5 990	6 350
Övriga fordringar		20 299	4 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 769	247
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>28 577</b>	<b>11 551</b>
Kassa och bank		5 776	7 312
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>34 353</b>	<b>18 863</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>398 158</b>	<b>66 224</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		28 192	17 764
Årets resultat		-16 698	-6 572
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 495</b>	<b>11 192</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 545</b>	<b>11 242</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	6	373 328	40 689
Övriga skulder		9 192	9 192
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>382 520</b>	<b>49 881</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		75	4 284
Skulder till koncernföretag		0	360
Skatteskulder		0	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 019	419
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 094</b>	<b>5 101</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>398 158</b>	<b>66 224</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Medelantalet anställda

Bolaget har inte haft några anställda.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader från koncernföretag	-14 589	-2 113
Övriga räntekostnader	-499	-328
Valutakursdifferenser	-28	-37
	<b>-15 116</b>	<b>-2 478</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 482	9 482
Aktiverade projekt	261 927	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>271 410</b>	<b>9 482</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>271 410</b>	<b>9 482</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 878	14 306
Inköp	316 444	23 572
Aktiverade projekt	-261 927	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 395</b>	<b>37 878</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 395</b>	<b>37 878</b>

**Not 6 Skulder till koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående koncernskulder	40 689	25 575
Tillkommande skulder	332 639	15 113
<b>Utgående koncernskulder</b>	<b>373 328</b>	<b>40 689</b>

Skulden per 2023-12-31 avser skuld med senare förfallotidpunkt än 5 år.

**Not 7 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga ställda säkerheter och eventualförpliktelser.

**Not 8 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: 84a8aeaa6347a1[...]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 läst 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>

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Distreal NSF IV Staffanstorp 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Distreal NSF IV Staffanstorp 1 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Distreal NSF IV Staffanstorp 1 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Distreal NSF IV Staffanstorp 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Distreal NSF IV Staffanstorp 1 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-31 08:03:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20240702;2024070314046