

Årsredovisning

NSF IV Distreal Landskrona 2 AB

Org.nr 559307-8586

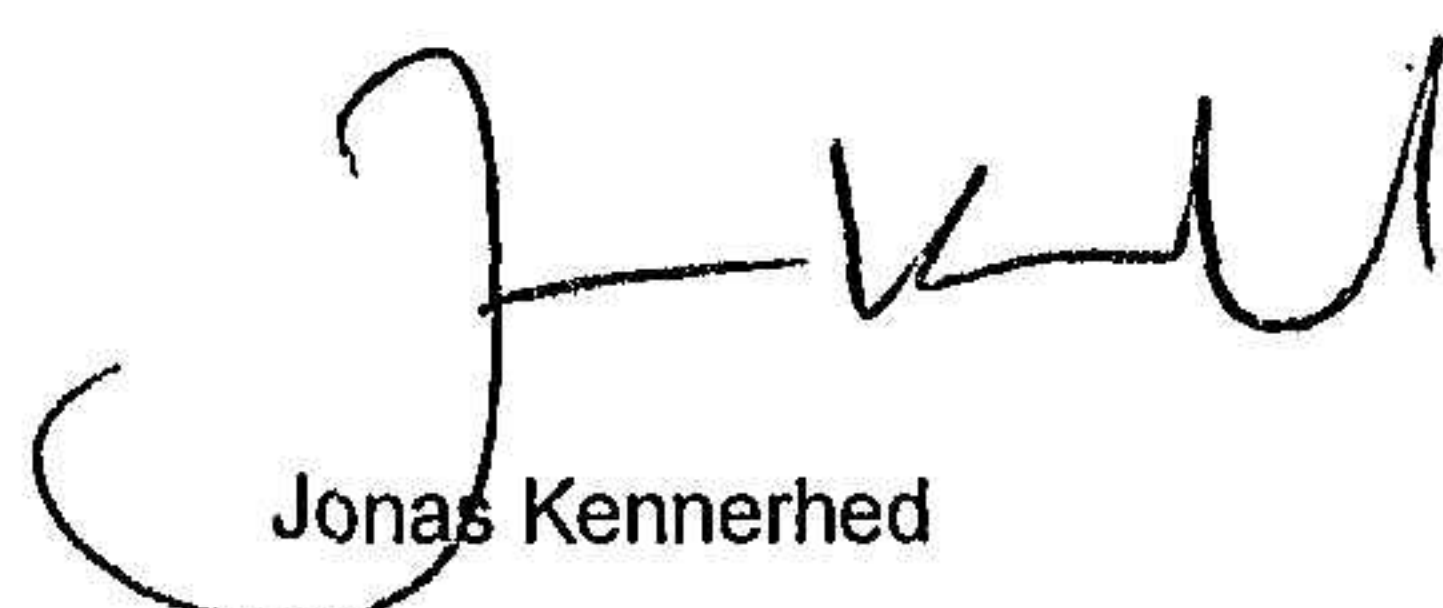
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV Distreal Landskrona 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023- **06** - **30** . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023- -



Jonas Kennerhed

2023072001700

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Melker Bergqvist

Melker Bergqvist
076 864 12 56

Årsredovisning

NSF IV Distreal Landskrona 2 AB

Org.nr 559307-8586

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för NSF IV Distreal Landskrona 2 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 äger och förvaltar fastigheten Örja 1:23 i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

NSF IV Distreal Landskrona 2 AB, org.nr. 559307-8586, 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)	2022	2021
		(10 mån)
Hysesintäkter	1 881	0
Rörelseresultat	-1 315	-1 730
Soliditet (%)	1	1

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	6 000	-4 147	1 903
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-4 147	4 147	0
Erhållna aktieägartillskott		12 500		12 500
Årets resultat			-11 777	-11 777
Belopp vid årets utgång	50	14 353	-11 777	2 626

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

Antalet aktier uppgår till 50 000st och kvotvärdet är 1kr 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	14 353 080
årets förlust	-11 776 654
	2 576 426
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 576 426
	2 576 426

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-03-18
Tkr	1	-2022-12-31	-2021-12-31
			(10 mån)

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter		1 881	0
		1 881	0

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader		-34	-8
Övriga externa kostnader	5	-3 136	-1 722
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-26	0
		-3 196	-1 730

Rörelseresultat		-1 315	-1 730
------------------------	--	---------------	---------------

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-9 098	-2 417
		-9 093	-2 417

Resultat efter finansiella poster		-10 408	-4 147
--	--	----------------	---------------

Resultat före skatt		-10 408	-4 147
----------------------------	--	----------------	---------------

Skatt på årets resultat	9	-1 368	0
-------------------------	---	--------	---

Årets resultat		-11 777	-4 147
-----------------------	--	----------------	---------------

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat		-11 777	-4 147
----------------	--	---------	--------

Övrigt totalresultat		0	0
----------------------	--	---	---

Årets totalresultat		-11 777	-4 147
----------------------------	--	----------------	---------------

Balansräkning Not 2022-12-31 2021-12-31
Tkr 1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10	420 398	35 523
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	72 777
		420 398	108 300

Summa anläggningstillgångar **420 398** **108 300**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 881	0
Fordringar hos koncernföretag		3 000	0
Övriga fordringar		12 813	0
		17 694	0

Kassa och bank 18 24 107 26 060

Summa omsättningstillgångar **41 801** **26 060**

SUMMA TILLGÅNGAR **462 199** **134 360**

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
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>			
Balanserad vinst eller förlust	12	14 353	6 000
Årets resultat		-11 777	-4 147
		2 576	1 853
Summa eget kapital		2 626	1 903
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	13	1 368	0
Summa avsättningar		1 368	0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	14	136 441	117 407
Summa långfristiga skulder		136 441	117 407
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	233 317	0
Leverantörsskulder		5 733	9 422
Skulder till koncernföretag	14	61 000	91
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	21 714	5 537
Summa kortfristiga skulder		321 764	15 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		462 199	134 360

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01	2021-03-18
Tkr	1	-2022-12-31	-2021-12-31 (10 mån)
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-10 408	-4 147
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		26	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-10 382	-4 147
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 694	0
Förändring av kortfristiga skulder		73 396	15 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45 320	10 903
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-312 124	-108 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-312 124	-108 300
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag	17	19 034	117 407
Förändring långfristiga skulder hos kreditinstitut		233 317	0
Erhållet aktieägartillskott		12 500	6 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		264 851	123 457
Årets kassaflöde		-1 953	26 060
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	18	26 060	0
Likvida medel vid årets slut		24 107	26 060

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.

Då bolaget tidigare tillämpade sig utav Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2) har jämförelsesiffror, där det behövs, räknats om för att ge en rättvisande bild.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalanden från IFRIC har trätt i kraft under 2022 som har påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Övriga nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

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.

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.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
-----------	-------

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar avseende inventarier och byggnadsinventarier är redovisade som bokslutsdisposition.

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskat med eventuell nedskrivning.

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

Nettoomsättning

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 Övergång till nya redovisningsregler

Övergången till nya redovisningsregler bedöms inte ha fått några större effekter på bolagets redovisning. Förutom att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat och uppställningsformen för de finansiella rapporterna och noterna i vissa fall har ändrats.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen 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.

	2022-12-31	2021-12-31
Kontraktsvärde som förfaller inom ett år	21 038	0
Kontraktsvärde som förfaller mellan ett och fem år	84 152	0
Kontraktsvärde som förfaller senare än fem år	210 380	0
	315 570	0

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.

	2022	2021-03-18 -2021-12-31
PwC AB		
Revisionsuppdrag	-94	-39
	-94	-39

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021-03-18 -2021-12-31
Avskrivningar byggnader	-26	0
	-26	0

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021-03-18 -2021-12-31
Övriga ränteintäkter	4	0
	4	0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021-03-18 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-8 535	-2 384
Övriga räntekostnader	-531	0
Valutakursdifferenser	-32	-33
	-9 098	-2 417

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021-03-18 -2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-1 368	0
Totalt redovisad skatt	-1 368	0

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021-03-18 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-10 408		-4 147
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 144	20,60	854
Skatteeffekt av temporära skillnader fastigheter	-0,17	-18	0,00	0
Skatteeffekt underskottsavdrag	-2,82	-294	0,00	0
Effekt av ej avdragsgill ränta	-29,28	-3 047	-20,60	-854
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	11,33	1 179	0,00	0
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	0,17	18	0,00	0
Uppskjuten skatt avseende tidigare år	-12,98	-1 351	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	-13,15	-1 368	0,00	0

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 523	0
Färdigställda projekt	384 901	35 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	420 424	35 523
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-26	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26	0
Utgående redovisat värde	420 398	35 523

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 435 000 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 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 777	0
Under året nedlagda kostnader	312 124	72 777
Färdigställda projekt	-384 901	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	72 777
Utgående redovisat värde	0	72 777

Not 12 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	14 353 080
årets förlust	-11 776 654
	2 576 426
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 576 426
	2 576 426

Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Förvaltningsfastigheter	1 368	1 368
	1 368	1 368

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Förvaltningsfastigheter	0	0
	0	0

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	0	-1 368	-1 368
	0	-1 368	-1 368

Not 14 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	136 441	117 407
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	61 000	91
	197 441	117 498

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	233 317	0
	233 317	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader	21 714	5 537
	21 714	5 537

Not 17 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	117 407	0
Kassaflödespåverkande förändringar	252 351	117 407
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	369 758	117 407
Utgående redovisat värde	369 758	117 407

Not 18 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	24 107	26 060
	24 107	26 060

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	263 000	0
	263 000	0

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 2023- -

Rickard Dahlberg
Ordförande

Jonas Kennerhed

Alfred Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

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."

JONAS KENNERHED

Styrelseledamot

Serienummer: 19710802xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2023-06-20 21:07:07 UTC



ALFRED EKLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 19840819xxxx

IP: 2.66.xxx.xxx

2023-06-20 21:44:47 UTC



RICKARD SVENSSON DAHLBERG

Ordförande

Serienummer: 19730604xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-06-21 09:50:20 UTC



Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19660323xxxx

IP: 62.119.xxx.xxx

2023-06-21 15:14:38 UTC



Delta 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

Delta 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>

2023072001720

Penneo dokumentnyckel: T08EQ-KZSBH-GWEGJ-LDB6J-NS3Q1-BEOBZ

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV Distreal Landskrona 2 AB, org.nr 559307-8586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV Distreal Landskrona 2 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSF IV Distreal Landskrona 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Landskrona 2 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NSF IV Distreal Landskrona 2 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 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 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. 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 Landskrona 2 AB för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NSF IV Distreal Landskrona 2 AB enligt god revisionsssed 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
- 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 revisionsssed 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

2023-06-21 14:47:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023072001723