

Årsredovisning

NRE Asset Invest AB

559432-7412

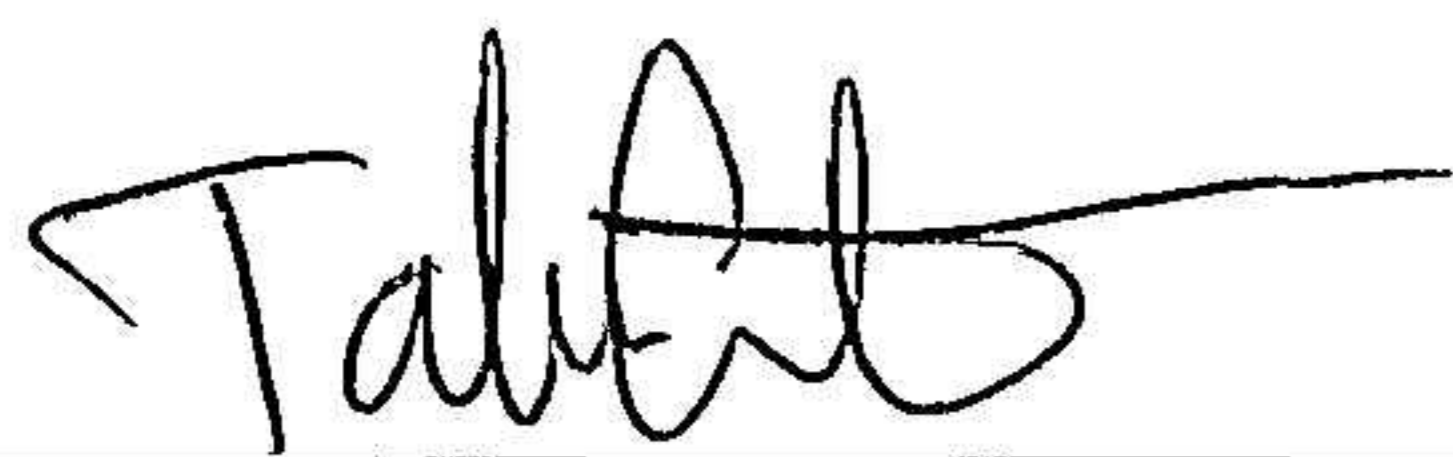
Räkenskapsåret 2023-05-04—2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ~~NRE Asset Invest AB~~ intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-13. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-13



Tobias Emanuelsson

Årsredovisning och Koncernårsredovisning

NRE Asset Invest AB

559432-7412

Räkenskapsåret

2023-05-04—2023-12-31

Innehåll:

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för NRE Asset Invest AB ("NRE Asset"), org.nr. 559432-7412, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-05-04—2023-12-31 vilket utgör bolagets första förkortade räkenskapsår.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

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

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Bolaget bildades 2023-05-04. I juni 2023 anskaffades andelarna i Sigtuna Depåfastigheter 1 AB med det indirekta ägda fastighetsbolaget Rikskombiterminalen i Stockholm AB, samt Hallsberg Depåfastigheter AB och i samband med detta förvärvades och tillträdde fastighetsbolagen Kalmar Elefanten 8 AB. Dessa båda fastighetsbolag har sedan bolaget bildades utgjort koncernföretag.

NRE Asset har under året refinansierat de lån som förelegat relaterat till anskaffning av Rikskombiterminalen i Stockholm AB samt Kalmar Elefanten 8 AB, samt erhållit nyfinansiering avseende två ytterligare fastighetsbolag, Hallsberg Rala 4:33 Fastighets AB samt NRE Rosersberg 11:139 Fastighets AB. De lån som erhållits uppgår till 835 MSEK och löper med fast ränta och med 15 års löptid.

Bolaget har under räkenskapsåret erhållit ovillkorade aktieägartillskott om 23,6 MSEK.

För räkenskapsåret redovisas i engångskaraktär om 50,0 MSEK som avser överenskommelse med tidigare hyresgäst. För koncernen uppgår värdeförändring förvaltningsfastigheter med avdrag av uppskjuten skatt till 408,0 MSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Efter räkenskapsåret har koncernen anskaffat fastighetsbolaget Hallsberg Rala 4:34 Fastighets AB som innehar en fastighet i Hallsberg belägen intill järnväg och anpassad till verksamhet inom järnvägsunderhåll.

FLERÅRSÖVERSIKT (KSEK)

| | 2023 |
|-----------------------------------|----------------|
| Koncernen | (7 mån) |
| Nettoomsättning | 21 209 |
| Driftsnetto | 20 819 |
| Resultat före värdeförändringar | -38 070 |
| Resultat före skatt | 475 399 |
| Årets resultat | 369 189 |
| Soliditet (%) | 26,7 |
| Belåningsgrad, LTV (%) | 56,1 |
| Räntetäckningsgrad (ggr) | 1,34 |
| Moderbolaget | 2023 |
| | (7 mån) |
| Nettoomsättning | 129 |
| Resultat efter finansiella poster | -2 010 |
| Resultat före skatt | -2 010 |
| Soliditet (%) | 2,5 |

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (SEK):

| | |
|------------------------|-------------------|
| Balanserade vinstmedel | 23 550 000 |
| Årets vinst | -2 009 894 |
| Totalt | 21 540 106 |

Disponeras så att:

| | |
|------------------------|-------------------|
| i ny räkning överföres | 21 540 106 |
| Totalt | 21 540 106 |

FINANSIELL INFORMATION

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tusentals kronor (KSEK)

| | NOT | 2023-05-04 -2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 5 | 21 209 |
| Övriga intäkter | 5 | 0 |
| Totala intäkter | | 21 209 |
| Direkta kostnader | 6 | -390 |
| Centrala administrationskostnader | 6, 7 | -50 940 |
| Resultat före avskrivningar och finansiella poster | | -30 122 |
| Finansiella intäkter | 8 | 8 818 |
| Finansiella kostnader | 8 | -16 766 |
| Resultat före värdeförändringar | | -38 070 |
| Verklig värdeförändring fastigheter | 9 | 513 469 |
| Resultat före skatt | | 475 399 |
| Aktuell skatt | 10 | -788 |
| Förändring uppskjuten skatt | 10 | -105 422 |
| Årets resultat | | 369 189 |
| Övrigt totalresultat från året | | - |
| Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt | | - |
| Summa totalresultat | | 369 189 |

2024070311084

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tusentals kronor (KSEK)

| | NOT | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------------|
| Anläggningstillgångar | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | 9 | 1 361 900 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 361 900 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Kundfordringar | 12 | 8 035 |
| Fordringar till koncernföretag | 11 | 8 340 |
| Övriga fordringar | 13 | 457 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 163 |
| Likvida medel | 15 | 77 787 |
| Summa omsättningstillgångar | | 94 782 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 456 682 |
| EGET KAPITAL | | |
| Aktiekapital | 16 | 25 |
| Balanserad vinst inklusive årets resultat | | 392 739 |
| Summa eget kapital | | 392 764 |
| SKULDER | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Räntebärande skulder | 17 | 677 593 |
| Skulder till koncernföretag | 17 | 10 262 |
| Uppskjuten skatteskuld | 10 | 105 422 |
| Summa långfristiga skulder | | 793 277 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skulder till koncernföretag | 17 | 178 050 |
| Övriga avsättningar | 18 | 50 000 |
| Leverantörsskulder | | 5 264 |
| Övriga skulder | 19 | 3 917 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 33 411 |
| Summa kortfristiga skulder | | 270 641 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | | 1 456 682 |

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor (KSEK)

| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------|----------------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Nyregistrering aktier | 25 | - | - | - | 25 |
| Ovillkorat aktieägartillskott | - | 23 550 | - | - | 23 550 |
| Årets resultat | - | - | - | 369 189 | 369 739 |
| Belopp vid årets utgång | 25 | 23 550 | - | 369 189 | 392 764 |

2024070311086



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tusentals kronor (KSEK)

| | NOT | 2023-05-04 -2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | | -30 122 |
| Justering för ej kassaflödespåverkande poster | | - |
| Erhållen ränta | | 478 |
| Erlagd ränta | | -1 445 |
| Betald Inkomstskatt | | -788 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -31 878 |
| Förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) minskning (+) av rörelsetillgångar | | -8 655 |
| Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder | | 78 025 |
| Summa förändringar i rörelsekapital | | 69 370 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 37 492 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | 9 | -848 431 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -848 431 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Nyemission | | 25 |
| Lämnat akteägartillskott | | 23 550 |
| Upptagna lån | 17 | 704 005 |
| Upptagna lån från koncernföretag | 17 | 188 312 |
| Finansieringskostnader | 17 | -27 167 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 888 725 |
| Periodens kassaflöde | | 77 787 |
| Likvida medel vid periodens början | | - |
| Likvida medel vid periodens slut | 15 | 77 787 |

Moderbolagets rapport över resultat

Belopp i tusentals kronor (KSEK)

| | NOT | 2023-05-04 -2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 5 | 129 |
| Övriga intäkter | 5 | 0 |
| Totala intäkter | | 129 |
| Direkta kostnader | 6 | -175 |
| Centrala administrationskostnader | 6, 7 | -187 |
| Resultat före avskrivningar och finansiella poster | | -234 |
| Finansiella intäkter | 8 | 13 358 |
| Finansiella kostnader | 8 | -15 135 |
| Resultat före värdeförändringar | | -2 010 |
| Resultat före skatt | | -2 010 |
| Aktuell skatt | 10 | - |
| Årets resultat | | -2 010 |

2024070311088

Moderbolagets rapport över finansiell ställning

Belopp i tusentals kronor (KSEK)

| | NOT | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|----------------|
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Andelar i koncernföretag | 21 | 165 281 |
| Långfristiga fordringar till koncernföretag | 11 | 621 885 |
| Summa anläggningstillgångar | | 787 166 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Kundfordringar | 12 | 114 |
| Övriga fordringar | 13 | 1 045 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 13 135 |
| Likvida medel | 15 | 76 792 |
| Summa omsättningstillgångar | | 91 087 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 878 252 |
| EGET KAPITAL | | |
| Aktiekapital | 16 | 25 |
| Balanserad vinst inklusive årets resultat | | 21 540 |
| Summa eget kapital | | 21 565 |
| SKULDER | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Räntebärande skulder | 17 | 677 593 |
| Summa långfristiga skulder | | 677 593 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skulder koncernföretag | 17 | 159 611 |
| Leverantörsskulder | | 5 053 |
| Övriga skulder | 19 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 14 430 |
| Summa kortfristiga skulder | | 179 094 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | | 878 252 |

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor (KSEK)

| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Nyregistrering aktier | 25 | - | - | - | 25 |
| Ovillkorat aktieägartillskott | - | 23 550 | - | - | 23 550 |
| Årets resultat | - | - | - | -2 010 | -2 010 |
| Belopp vid årets utgång | 25 | 23 550 | - | -2 010 | 21 565 |

202407031090



Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i tusentals kronor (KSEK)

| | NOT | 2023-05-04 -2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | | -234 |
| Justering för ej kassaflödespåverkande poster | | - |
| Erhållen ränta | | 342 |
| Erlagd ränta | | - |
| Betald inkomstskatt | | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 108 |
| Förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) minskning (+) av rörelsetillgångar | | -1 323 |
| Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder | | 5 148 |
| Summa förändringar i rörelsekapital | | 3 826 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 3 934 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i dotterföretag | 21 | -165 281 |
| Utlåning till koncernföretag | 11 | -621 885 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -787 166 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Nyemission | | 25 |
| Lämnat aktieägartillskott | | 23 550 |
| Upptagna lån | 17 | 704 005 |
| Upptagna lån från koncernföretag | 17 | 159 611 |
| Finansieringskostnader | 17 | -27 167 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 860 024 |
| Periodens kassaflöde | | 76 792 |
| Likvida medel vid periodens början | | - |
| Likvida medel vid periodens slut | 15 | 76 792 |

20240703 109

NOTER

NOT 1 - ALLMÄN INFORMATION

NRE Asset Invest AB bildades 2023-05-04 och detta är bolagets första förkortade räkenskapsår. Bolaget upprättar koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana standarderna antagits av EU. Detta är den första fullständiga finansiella rapport som offentliggjorts i enlighet med IFRS avser räkenskapsåret 2023-05-04—2023-12-31.

Alla belopp är redovisade i tusentals kronor (KSEK) om inget annat anges. Beloppen avser perioden 4 maj – 31 december för resultatrelaterade poster och 31 december för balansrelaterade poster. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

NOT 2 - SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 - GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

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

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

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

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

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

Klassificering

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

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

Nya eller ändrade redovisningsstandarder

Inga nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 har tillämpats i denna rapport. Inga IFRS standarder eller IFRIC tolkningar som ännu inte trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

2.2. KONCERNREDOVISNING

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

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

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

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

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

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

2.3. INTÄKTSREDOVISNING

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

Hyresintäkter

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

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

Avtalsintäkter

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

Finansiella intäkter

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

Finansiella intäkter redovisas i resultaträkningen den period de avser.

Övriga rörelseintäkter

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

Övriga rörelseintäkter redovisas i resultaträkningen den period de avser.

2.4. DIREKTA KOSTNADER OCH CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

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

Direkta kostnader

Direkta kostnader utgörs av kostnader direkt hänförlig till försäljning av varor och tjänster. Kostnader redovisas så att dessa återspeglar prestationsåtagandet och därmed intäkter. Driftskostnader betraktas som en direkt kostnad.

Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader koncernledning, anställda, fastighetsinvesteringar, finans samt central marknadsföring.

2.5. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

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

Värdering

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

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

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

NRE Asset inhämtar årligen externa marknadsvärderingar av koncernens fastighetsinnehav från tredje part. Parallellt med de externa värdebedömningarna genomförs en intern rimslighetskontroll av dessa värden. De externa värderingarna har under 2023 genomförts av ABG Sundal Collier.

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

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

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

2.8. FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

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

Likvida medel

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

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

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

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

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

Leverantörsskulder

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

Upplåning och låneskulder

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

2.9. ÖVRIGA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

2.10. AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

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

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

För beskattningsår som har börjat den 1 januari 2023 eller senare är den beslutade bolagsskatten 20,6 procent.

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

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

2.12. AVSÄTTNINGAR

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

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

2.13. LEASING

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

Koncernen som leasegivare

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

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

2.14. UTDELNINGAR

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

2.15. UTLÄNDSK VALUTA

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

2.16. REDOVISNINGSPRINCIPER I MODERBOLAGET

Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen.

Redovisningsprinciperna i moderbolaget överensstämmer i allt väsentligt med koncernredovisningen.

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

2.17. DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Belåningsgrad LTV, %

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

Driftnetto

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

Fastighet, st

Registerfastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Hysesvärde

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

Likvida medel

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

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

NOT 3 - FINANSIELL RISKHANTERING

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

3.1. RISKHANTERING

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

3.2. FINANSIERINGSRISK

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

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

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

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

I nedan tabell framgår koncernens och moderbolagets förfallostruktur avseende skulder

| | Inom 1 år | Mellan 2-5 år | Mellan 6-10 år | Över 10 år | Totala skulder | Redovisat värde |
|------------------------------------------|----------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------|--------------------|
| Koncernen | | | | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | - | 31 834 | 66 372 | 606 294 | 704 500 | 677 593 |
| Långfristiga skulder till koncernföretag | - | 10 262 | - | - | 10 262 | 10 262 |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | 178 050 | - | - | - | 178 050 | 178 050 |
| Leverantörsskulder | 5 264 | - | - | - | 5 264 | 5 264 |
| Övriga skulder | 3 917 | - | - | - | 3 917 | 3 917 |
| Summa | 187 231 | 42 096 | 66 372 | 606 294 | 901 993 | 875 086 |
| | | | | | | |
| Moderbolaget | | | | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | - | 31 834 | 66 372 | 606 294 | 704 500 | 677 593 |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | 159 611 | - | - | - | 159 611 | 159 611 |
| Leverantörsskulder | 5 053 | - | - | - | 5 053 | 5 053 |
| Summa | 164 664 | 31 834 | 66 372 | 606 294 | 869 164 | 842 257 |

I nedan tabell framgår härledning av koncernens respektive moderbolagets kapitalstruktur

| Koncernen | 2023-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|
| Räntebärande skulder ex koncernlån | 704 005 |
| Avgår likvida medel | -77 787 |
| Nettoskuld | 626 218 |
| Eget kapital | 392 764 |
| Totalt kapital | 1 018 982 |
| Nettoskuldsättningsgrad | 0,61 |
| Moderbolaget | 2023-12-31 |
| Räntebärande skulder ex koncernlån | 704 005 |
| Avgår likvida medel | -76 792 |
| Nettoskuld | 627 213 |
| Eget kapital | 21 565 |
| Totalt kapital | 648 778 |
| Nettoskuldsättningsgrad | 0,97 |

3.3. RÄNTERISK

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

Valutarisk

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

3.4. KREDITRISK

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

Kundkreditrisk

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

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

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

BEDÖMNING AV VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

För mer information kring förvaltningsfastigheterna hänvisas till Not 9.

BEDÖMNING AV TILLGÅNGS- RESPEKTIVE RÖRELSEFÖRVÄRV

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

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

NOT 5 – INTÄKTER

| Koncernen | 2023 |
|------------------|---------------|
| Hysesintäkter | 21 209 |
| Övriga intäkter | - |
| Summa | 21 209 |

| Moderbolaget | 2023 |
|-----------------------------------|-------------|
| Försäljning av varor och tjänster | 129 |
| Övriga intäkter | - |
| Summa | 129 |

Koncernens intäkter utgörs av hyresintäkter varav 95% av intäkterna KPI justeras. Genomsnittlig återstående avtalstid uppgår till 21,9 år. Hyresvärde för koncernen per 2023-12-31 uppgår till 57,9 MSEK.

NOT 6 - KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

| Koncernen | 2023 |
|------------------------------------------|---------------|
| Driftskostnader - fastighetsförsäkringar | 202 |
| Driftskostnader - fastighetsskatt | 155 |
| Driftskostnader - underhåll | 33 |
| Övriga direkta kostnader | - |
| Förvaltningskostnader | 930 |
| Övriga kostnader | 10 |
| Övriga kostnader av engångskaraktär | 50 000 |
| Summa | 51 331 |

| Moderbolaget | |
|--------------------------|------------|
| Övriga direkta kostnader | 175 |
| Förvaltningskostnader | 187 |
| Summa | 363 |

Övriga kostnader av engångskaraktär avser kostnad för lösen av hyresavtal i förtid. Motsvarande belopp återfinns som kortfristig avsättning.

Bolaget och koncernen har inga egna anställda och förvaltning bedrivs gemensamt med moderbolaget NRE Nordic Rail Estate AB org. nr. 559210-4748, med säte i Stockholm.

NOT 7 - REVISIONSARVODEN

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

| Koncernen | 2023 |
|---------------------------------------------|-------------|
| <i>PwC</i> | |
| Revisionsuppdrag | 223 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | - |
| Skatterådgivning | - |
| Övrigt | - |
| Summa | 223 |

| Moderbolaget | 2023 |
|---------------------------------------------|-------------|
| <i>PwC</i> | |
| Revisionsuppdrag | 80 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | - |
| Skatterådgivning | - |
| Övrigt | - |
| Summa | 80 |

NOT 8 - FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER

| Koncernen | 2023 |
|---------------------------------------------|--------------|
| Finansiella intäkter | |
| Ränteintäkter från inlåning likvida medel | 456 |
| Ränteintäkter från kortfristiga placeringar | 8 340 |
| Övrigt | 21 |
| Summa finansiella intäkter | 8 818 |

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Finansiella kostnader | |
| Räntekostnader från upplåning | -14 335 |
| Räntekostnader till kreditinstitut | -1 372 |
| Räntekostnader till koncernföretag | -255 |
| Övriga finansiella kostnader | -804 |
| Summa finansiella kostnader | -16 766 |

Resultat från finansiella poster, netto **-7 948**

| Moderbolaget | 2023 |
|-------------------------------------------|---------------|
| Finansiella intäkter | |
| Ränteintäkter från inlåning likvida medel | 386 |
| Ränteintäkter från koncernföretag | 12 972 |
| Övrigt | - |
| Summa finansiella intäkter | 13 358 |

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Finansiella kostnader | |
| Räntekostnader från upplåning | -14 335 |
| Övriga finansiella kostnader | -799 |
| Summa finansiella kostnader | -15 135 |

Resultat från finansiella poster, netto **-1 776**

NOT 9 - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| Koncernen | 2023-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|
| Ingående redovisat värde | - |
| Årets anskaffningar | 848 431 |
| Verklig värdejustering | 513 469 |
| Utgående redovisat värde | 1 361 900 |

| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 2023 |
|--------------------------------------------------------|----------------|
| Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | - |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 513 469 |
| Summa värdeförändring förvaltningsfastigheter | 513 469 |

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

Känslighetsanalys

Effekt på verkligt värde vid förändrade antaganden om:

| | Förändring | Resultateffekt, MSEK |
|-----------------------|-------------------|-----------------------------|
| Hysesintäkter | +/-5 % | +/-19,5 |
| Direktavkastningskrav | +/-0,5 % | +/-15,1 |
| Kalkylränta | +/-0,25 % | +/-14,1 |
| Långsiktig vakansgrad | +/-2 % | +/-7,8 |

NOT 10 - SKATT

| Koncernen | 2023 |
|--------------------|----------------|
| Aktuell skatt | 788 |
| Uppskjuten skatt | 105 422 |
| Summa skatt | 106 210 |

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

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

| Koncernen | 2023 |
|-------------------------------------------------|----------------|
| Summa resultat före skatt | 471 254 |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%) | 97 078 |
| Skatteeffekt av: | |
| Ej avdragsgilla kostnader | 13 434 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -2 |
| Skattemässiga justeringar | -4 658 |
| Förändring ej nyttjade skattemässiga underskott | 358 |
| Skatt på årets resultat | 106 210 |

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

Uppskjutna skatteskulder

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

NOT 11 - FORDRINGAR TILL KONCERNFÖRETAG

| Koncernen | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Ingående redovisat värde | - |
| Förvärvade fordringar till koncernföretag | 8 340 |
| Utgående redovisat värde | 8 340 |
| Moderbolaget | 2023-12-31 |
| Ingående redovisat värde | - |
| Upptagna fordringar till koncernföretag | 621 885 |
| Utgående redovisat värde | 621 885 |

NOT 12 - KUNDFORDRINGAR

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

NOT 13 - ÖVRIGA FORDRINGAR

| Koncernen | 2023-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|
| Skattefordringar | 382 |
| Övrigt | 75 |
| Summa övriga fordringar | 457 |

| Moderbolaget | 2023-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|
| Skattefordringar | 1 045 |
| Övrigt | - |
| Summa övriga fordringar | 1 045 |

NOT 14 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| Koncernen | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringskostnader | 101 |
| Övriga poster | 62 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 163 |

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

NOT 15 LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel 77 787 KSEK, består i sin helhet av banktillgodohavanden.

Moderbolagets likvida medel 76 792 KSEK, består i sin helhet av banktillgodohavanden.

NOT 16 - AKTIEKAPITAL

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

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

NOT 17 - UPPLÅNING

| Koncernen | 2023-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|
| <i>Långfristig</i> | |
| Övriga långfristiga skulder | 704 005 |
| Aktiverade låneutgifter | -27 167 |
| Återförda låneutgifter | 755 |
| Lån till koncernföretag | 10 262 |
| Summa långfristig upplåning | 687 855 |

| | |
|------------------------------------|----------------|
| <i>Kortfristig</i> | |
| Lån till koncernföretag | 178 050 |
| Summa kortfristig upplåning | 178 050 |

| Koncernen | 2023 |
|---------------------------------------|----------------|
| Förvärvade säljarreverser | 644 390 |
| Amortering säljarreverser | -644 390 |
| Upptagna lån | 704 005 |
| Aktiverade låneutgifter | -27 167 |
| Återförda låneutgifter | 755 |
| Förvärvade koncernlån | 188 312 |
| Summa upplåning vid årets slut | 865 905 |

| Moderbolaget | 2023-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|
| <i>Långfristig</i> | |
| Övriga långfristiga skulder | 704 005 |
| Aktiverade låneutgifter | -27 167 |
| Återförda låneutgifter | 755 |
| Summa långfristig upplåning | 677 593 |

| | |
|------------------------------------|----------------|
| <i>Kortfristig</i> | |
| Lån till koncernföretag | 159 611 |
| Summa kortfristig upplåning | 159 611 |

| Moderbolaget | 2023 |
|---------------------------------------|----------------|
| Upptagna lån | 704 005 |
| Aktiverade låneutgifter | -27 167 |
| Återförda låneutgifter | 755 |
| Upptagna koncernlån | 159 611 |
| Summa upplåning vid årets slut | 837 204 |

Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten:

| Koncernen | Långfristig upplåning | Kortfristig upplåning |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Kassainflöde | 714 267 | 178 050 |
| Kassautflöde | -27 167 | - |
| Återförda låneutgifter | 755 | - |
| Utgående balans 2023-12-31 | 687 855 | 178 050 |

| Moderbolaget | Långfristig upplåning | Kortfristig upplåning |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Kassainflöde | 704 005 | 159 611 |
| Kassautflöde | -27 167 | - |
| Återförda låneutgifter | 755 | - |
| Utgående balans 2023-12-31 | 677 593 | 159 611 |

NOT 18 - ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

NOT 19 - ÖVRIGA SKULDER

| Koncernen | 2023-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|
| Moms | 768 |
| Skatter och avgifter | 533 |
| Övrigt | 2 616 |
| Summa övriga skulder | 3 917 |
| Moderbolaget | 2023-12-31 |
| Moms | - |
| Skatter och avgifter | - |
| Övrigt | - |
| Summa övriga skulder | 0 |

NOT 20 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| Koncernen | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 16 087 |
| Upplupna räntekostnader | 14 335 |
| Upplupna räntekostnader till koncernföretag | 231 |
| Övriga upplupna kostnader | 2 757 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 33 411 |
| Moderbolaget | 2023-12-31 |
| Upplupna räntekostnader | 14 335 |
| Övriga upplupna kostnader | 95 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 430 |

NOT 21 - ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

| | Organisations- nummer | Säte | Kapital- andel | Redovisat värde i moderbolaget 2023-12-31 | Antal indirekt ägda dotterföretag 2023-12-31 |
|---------------------------------|----------------------------------|-------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Moderbolaget | | | | | |
| Hallsberg Depåfastigheter AB | 559210-4748 | Stockholm | 100% | 145 | 2 |
| Sigtuna Depåfastigheter 1 AB | 559284-2420 | Stockholm | 100% | 165 136 | 2 |
| Summa | | | | 165 281 | 4 |
| Moderbolaget | | | | | 2023-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | | | | | - |
| Investering | | | | | 165 281 |
| Utgående redovisat värde | | | | | 165 281 |

NOT 22 - STÄLLDA SÄKERHETER

| Koncernen | 2023-12-31 |
|------------------------|-------------------|
| Hysesavtal | 851 000 |
| Aktier i dotterföretag | 371 223 |
| Fastighetsinteckningar | 329 149 |
| Likvidkonton | 47 920 |

Samtliga ställda säkerheter avser det lån som återfinns i koncernens balansräkning under posten Räntebärande skulder och som uppgår till det nominella beloppet 704 MSEK. Inga övriga innehavare av säkerheter föreligger.

| Moderbolaget | 2023-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|
| Aktier i dotterföretag | 165 281 |
| Likvidkonton | 47 920 |
| Fordringar till koncernföretag | 621 885 |

Samtliga ställda säkerheter avser det lån som återfinns i moderbolagets balansräkning under posten Räntebärande skulder och som uppgår till det nominella beloppet 704 MSEK. Inga övriga innehavare av säkerheter föreligger.

NOT 23 – TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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

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

NOT 24 - HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter räkenskapsåret har koncernen anskaffat fastighetsbolaget Hallsberg Rala 4:34 Fastighets AB som innehar en fastighet i Hallsberg belägen intill järnväg och anpassad till verksamhet inom järnvägsunderhåll.

NOT 25 – RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (SEK):

| | |
|------------------------|-------------------|
| Balanserade vinstmedel | 23 550 000 |
| Årets vinst | -2 009 894 |
| Totalt | 21 540 106 |

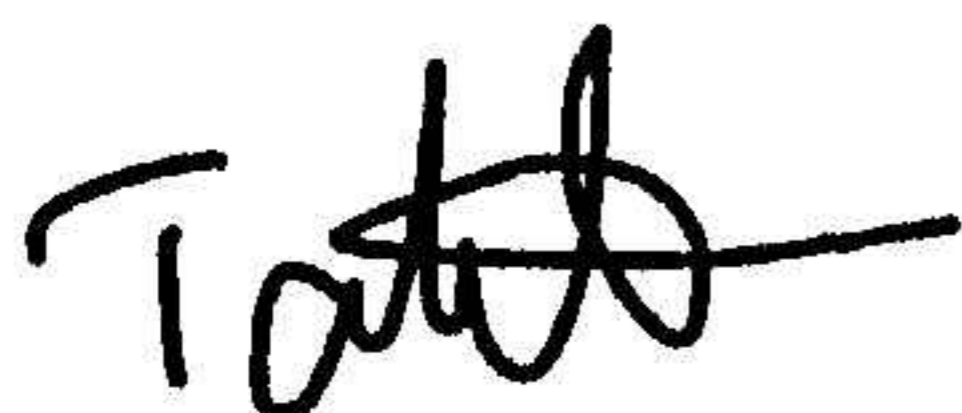
Disponeras så att:

| | |
|------------------------|-------------------|
| i ny räkning överföres | 21 540 106 |
| Totalt | 21 540 106 |

UNDERSKRIFTER

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

Stockholm, den dag som framgår av elektronisk underskrift



Tobias Emanuelsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516078259

Dokument

Årsredovisning - NRE Asset Invest AB 2023

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2024-04-26 13:07:02 CEST (+0200) av Josef Ewaldsson (JE)

Färdigställt 2024-04-29 20:40:37 CEST (+0200)

Initierare

Josef Ewaldsson (JE)

Polar Structure AB

josef@polarstructure.se

+46730640293

Signerare

Tobias Emanuelsson (TE)

Personnummer 197811076210

tobias@polarstructure.se



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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOBIAS STURE EMANUELSSON"

Signerade 2024-04-29 10:27:04 CEST (+0200)

Magnus Thorling (MT)

Personnummer 197009051454

magnus.thorling@pwc.com



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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS THORLING"

Signerade 2024-04-29 20:40:37 CEST (+0200)

2024070311108



Verifikat

Transaktion 09222115557516078259

202407031109

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för NRE Asset Invest AB för räkenskapsåret 4 maj 2023 till 31 december 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för NRE Asset Invest AB för räkenskapsåret 4 maj 2023 till 31 december 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-29 18:33:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

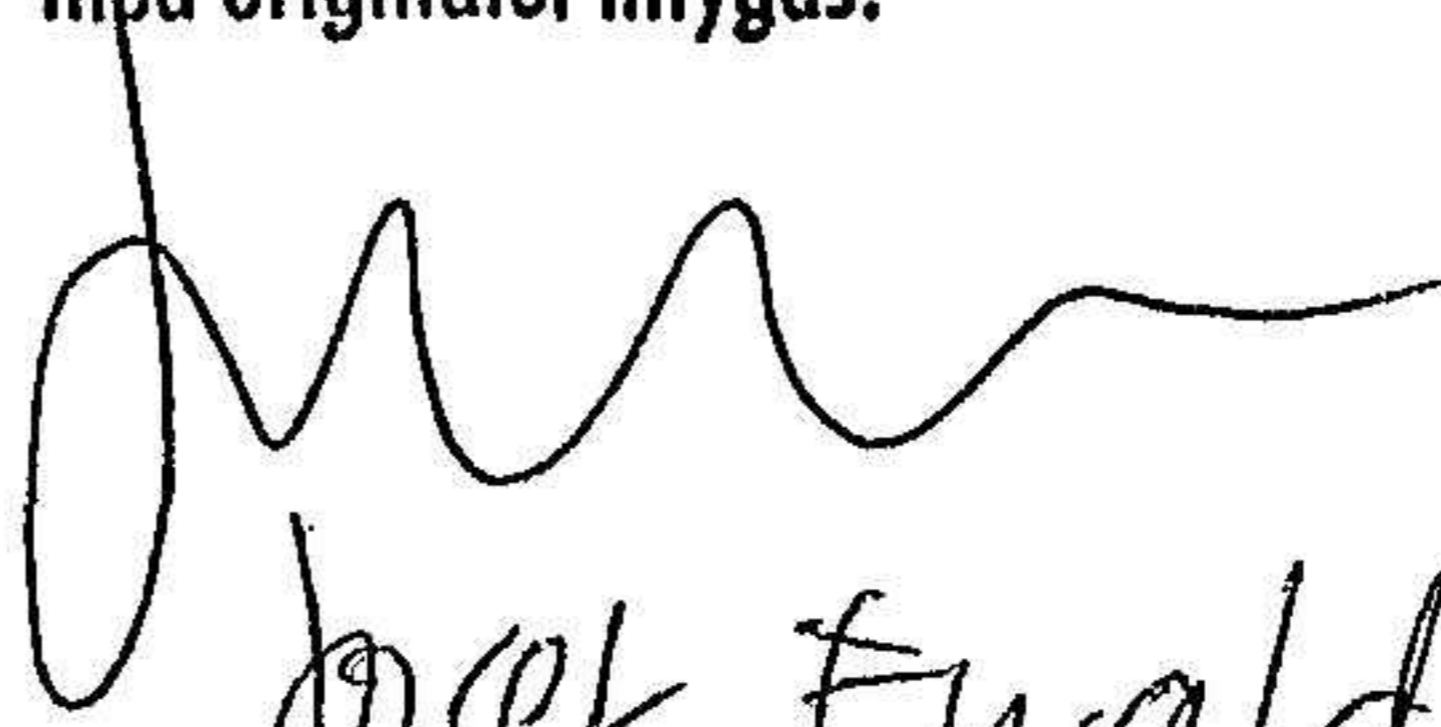
Datum

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024070311112

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Josef Ewaldsson