ank=20250704;20250708226 54

Årsredovisning

NSF IV Distreal Enköping 1 AB

Org.nr 559300-5027

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV Distreal Enköping 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-30

Carl-Adam von Schéele

ank=20250704-20250708022655

Årsredovisning

NSF IV Distreal Enköping 1 AB

Org.nr 559300-5027

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Penneo dokumentnyckel: QEERG-JPSFW-S23K1-QFXGY-U81WI-SE3VA

ank=20250704-20250708227656

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Innehåll **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsens säte: Stockholm
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

Penneo dokumentnyckel: QEERG-JPSFW-S23K1-QFXGY-U81WJ-SE3VA

ank=20250704-20250708022657

Förvaltningsberättelse

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

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Hagalund 1:34 i Enköping.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Fastigheten Hagalund 1:34 i Enköping har färdigställts i Mars 2024. Inga andra väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden
NSF IV Distreal Enköping 1 AB, org. nr. 559300-5027, är ett dotterbolag till NSF IV Sweden Holding 43 AB, org. nr. 559371-5237, med säte i Stockholm, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Nordic Strategies Fund IV LP, org. nr. B237162, med säte i Luxemburg.

NREP Nordic Strategies Fund IV LP upprättar koncernredovisningen för koncernen.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen
Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer
Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Bolagets riskhantering är centraliserad till NREP Nordic Strategies Fund IV LP och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Hyresintäkter	8 860	0	0	0
Rörelseresultat	1 256	-2 899	-4 630	-76
Soliditet (%)	10	2	44	1

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

Penneo dokumentnyckel: QEERG-JPSFW-S23K1-QFXGY-U81WI-SE3VA

ank=20250704-20250708022658

Förändringar av eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Uppskriv-ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	0	14 326	-10 345	**4 081**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-10 345	10 345	**0**
Avsättning till Uppskrivningsfond		17 468			**17 468**
Årets resultat				3 113	**3 113**
Belopp vid årets utgång	**100**	**17 468**	**3 981**	**3 113**	**24 662**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

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

Balanserat resultat

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 980 410
årets vinst	3 112 863
	7 093 273
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 093 273
	7 093 273

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

Penneo dokumentnyckel: QEERG-JPSFW-S23K1-QFXGY-U81WJ-SE3VA

ank=20250704-20250708227659

Resultaträkning Tkr	**Not** 1	**2024-01-01** **-2024-12-31**	**2023-01-01** **-2023-12-31**
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		8 860	0
		8 860	**0**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 590	-150
Övriga externa kostnader	5	-2 008	-2 749
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 007	0
		-7 605	**-2 899**
Rörelseresultat		**1 256**	**-2 899**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	36	168
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 086	-6 431
		-13 050	**-6 263**
Resultat efter finansiella poster		**-11 794**	**-9 161**
Bokslutsdispositioner	9	13 129	0
Resultat före skatt		**1 335**	**-9 161**
Skatt på årets resultat	10	1 778	-1 184
Årets resultat		**3 113**	**-10 345**

Rapport över totalresultat

Årets resultat	3 113	-10 345
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	**3 113**	**-10 345**

Penneo dokumentnyckel: QEERG-JPSFW-S23K1-QFXGY-U81WI-SE3VA

Balansräkning Tkr	**Not** 1	**2024-12-31**	**2023-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	222 440	5 748
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	0	178 042
		222 440	**183 790**
Summa anläggningstillgångar		**222 440**	**183 790**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		13 404	1
Övriga fordringar		945	6 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 709	0
		16 058	**6 834**
Kassa och bank	20	263	2 934
Summa omsättningstillgångar		**16 321**	**9 768**
SUMMA TILLGÅNGAR		**238 761**	**193 558**

ank=20250708272660

Penneo dokumentnyckel: QFXGY-U81WJ-SE3VA-EERG-JPSFW-S23K1

Balansräkning Tkr	**Not** 1	**2024-12-31**	**2023-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond	14	17 468	0
		17 568	**100**
Fritt eget kapital	15		
Balanserad vinst eller förlust		3 981	14 326
Årets resultat		3 113	-10 345
		7 094	**3 981**
Summa eget kapital		**24 662**	**4 081**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	3 938	1 184
Summa avsättningar		**3 938**	**1 184**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	17	208 813	174 396
Summa långfristiga skulder		**208 813**	**174 396**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		115	2 311
Skulder till koncernföretag	17	0	6 095
Aktuella skatteskulder		684	150
Övriga skulder		29	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	520	5 341
Summa kortfristiga skulder		**1 348**	**13 897**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**238 761**	**193 558**

ank=20250704-20250708277661

Penneo dokumentnyckel: QFXGY-U81WJ-SE3VA-EERG-JPSFW-S23K1

Kassaflödesanalys Tkr	**Not** 1	**2024-01-01** **-2024-12-31**	**2023-01-01** **-2023-12-31**
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 256	-2 899
Återläggning av avskrivningar		3 007	0
Erhållen ränta		36	231
Erlagd ränta		-13 086	-6 432
Inkomstskatt		534	150
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-8 253**	**-8 950**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 905	4 567
Förändring av kortfristiga skulder		-13 083	12 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-17 431**	**8 052**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-19 657	-174 793
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-19 657**	**-174 793**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder hos koncernföretag	19	34 417	174 233
Förändring av övriga långfristiga skulder	19	0	-5 714
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**34 417**	**168 519**
Årets kassaflöde		**-2 671**	**1 778**
Likvida medel vid årets början		2 934	1 156
Likvida medel vid årets slut	20	**263**	**2 934**

ank=20250704-20250708222662
Penneo dokumentnyckel: QEERG-JPSFW-S23K1-QFXGY-U81WJ-SE3VA

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 rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den valutakurs som föreligger på balansdagen förutom icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden vilka omräknas till valutakursen vid transaktionstillfället. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen.

Hyresintäkter

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

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

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

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

ank=20250704-20250707082263
Penneo dokumentnyckel: QEERG-JPSFW-S23K1-QFXGY-U81WJ-SE3VA

ank=20250704-20250708227664

Styrelse och befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	0%
Andel män i styrelsen	100%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Penneo dokumentnyckel: QEERG-JPSFW-S23K1-QFXGY-U81WI-SE3VA

ank=20250704-20250708022665

Leasade tillgångar
I bolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Hyres- och kundfordringar
Hyres- och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Fordringar
Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

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

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

Skulder
Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

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

Finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, 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.

Penneo dokumentnyckel: QEERG-JPSFW-S23K1-QFXGY-U81WJ-SE3VA

ank=20250704-20250708272666

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

Nyckeltalsdefinitioner
Hyresintäkter
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 och Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar.

Penneo dokumentnyckel: QEERG-JPSFW-S23K1-QFXGY-U81WJ-SE3VA

Not 3 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Kontraktsvärde som förfaller inom ett år	9 731	8 000
Kontraktsvärde som förfaller mellan ett och fem år	38 924	32 000
Kontraktsvärde som förfaller senare än fem år	39 815	40 075
	88 470	**80 075**

ank=20250708227667

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drifts- och underhållskostnader	-1 860	0
Fastighetsskatt	-730	-150
	-2 590	**-150**

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.

	2024	2023
PwC AB		
Revisionsuppdrag	-63	-95
	-63	**-95**

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar mark	-3 007	0
	-3 007	**0**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	36	35
Valutakursdifferenser	0	133
	36	**168**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-12 468	-6 149
Övriga räntekostnader	-563	-282
Valutakursdifferenser	-55	0
	-13 086	**-6 431**

Penneo dokumentnyckel: QEERG-JPSFW-S23K1-QFXGY-U81WJ-SE3VA

ank=20250704-20250708227668

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	13 129	0
	13 129	**0**

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 778	-1 184
Totalt redovisad skatt	**1 778**	**-1 184**

Avstämning effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		1 335		-9 161
Skatt enligt gällande skattesats	-20,60	-275	20,60	1 887
Skatteeffekt av temporära skillnader fastigheter	-45,75	-611	0,00	0
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,00	0	-6,20	-567
Effekt av ej avdragsgill ränta	-25,41	-339	-14,50	-1 325
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,26	3	0,10	5
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	45,75	611	0,00	0
Uppskjuten skatt avseende tidigare år	0,00	0	-12,90	-1 184
Aktuell skatt avseende tidigare perioder	178,93	2 389	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	**133,18**	**1 778**	**-12,92**	**-1 184**

Penneo dokumentnyckel: QEERG-JPSFW-S23K1-QFXGY-U81WI-SE3VA

ank=20250704-20250708022669

Penneo dokumentnyckel: QEERG-JPSFW-S23K1-QFXGY-U81WJ-SE3VA

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 748	5 748
Aktiverade projekt	197 699	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**203 447**	**5 748**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 007	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 007**	**0**
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	22 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**22 000**	**0**
Utgående redovisat värde	**222 440**	**5 748**

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	178 042	3 249
Under året nedlagda kostnader	19 657	174 793
Aktiverade projekt	-197 699	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**178 042**
Utgående redovisat värde	**0**	**178 042**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	40	0
Lämnade hyresrabatter	1 669	0
	1 709	**0**

Not 14 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets utgång av uppskrivningsfond	17 468	0
Belopp vid årets utgång	**17 468**	**0**

ank=20250704-20250708227670

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	3 980 410
årets vinst	3 112 863
	7 093 273
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 093 273
	7 093 273

Not 16 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	3 938	3 938
	3 938	**3 938**

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	1 184	1 184
	1 184	**1 184**

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Redovisas i balansräk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	1 184	1 778	976	3 938
	1 184	**1 778**	**976**	**3 938**

Pennео dokumentnyckel: QFXGY-U81WJ-SE3VA-JPSFW-S23K1-EERG

ank=20250704-20250707082267I

Not 17 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	208 813	174 396
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	0	6 095
	208 813	**180 491**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	520	5 341
	520	**5 341**

Not 19 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	174 396	5 877
Förändring av skulder hos koncernföretag	34 417	174 233
Förändring av övriga långfristiga skulder	0	-5 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**208 813**	**174 396**
Utgående redovisat värde	**208 813**	**174 396**

Not 20 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	263	2 934
	263	**2 934**

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	158 000	158 000
	158 000	**158 000**

Not 22 Eventualförpliktelser
Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 23 Transaktioner med närstående
Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0% (0) av försäljningen och 0% (0) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Penneo dokumentnyckel: QEERG-JPSFW-S23K1-QFXGY-U81WJ-SE3VA

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025- -

Carl-Adam von Schéele
Ordförande

Alfred Eklöf

Kristoffer Sandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander
Auktoriserad revisor

ank=20250708225 72

Penneo dokumentnyckel: QEERG-JPSFW-S23K1-QFXGY-U81WJ-SE3VA

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."

ank=20250704-20250708022673

KRISTOFFER SANDBERG
Styrelseledamot
På uppdrag av: DistReal Sweden AB
Serienummer: fce1d2f6207778[...]008897b3b2f0f
IP: 90.129.xxx.xxx
2025-06-18 18:20:28 UTC

BankID

CARL-ADAM VON SCHÉELE
Styrelseordförande
Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d
IP: 83.185.xxx.xxx
2025-06-18 18:29:51 UTC

BankID

ALFRED EKLÖF
Styrelseledamot
Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501
IP: 83.187.xxx.xxx
2025-06-19 16:43:24 UTC

BankID

David Johan Erik Wijkander
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
Serienummer: 284d9aae4a7d21[...]56569a3e973c9
IP: 84.17.xxx.xxx
2025-06-21 11:42:19 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: QFXGY-U81WJ-SE3VA-EERG-JPSFW-S23K1

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ank=20250704-20250708227674

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV Distreal Enköping 1 AB, org.nr 559300-5027

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV Distreal Enköping 1 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSF IV Distreal Enköping 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för NSF IV Distreal Enköping 1 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till NSF IV Distreal Enköping 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander
Auktoriserad revisor

ank=20250704-20250708226 75

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-06-21 11:37:09 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704-20250708022676