

Årsredovisning

DistReal NSF 1 Stockholm AB

Org.nr 556900-8245

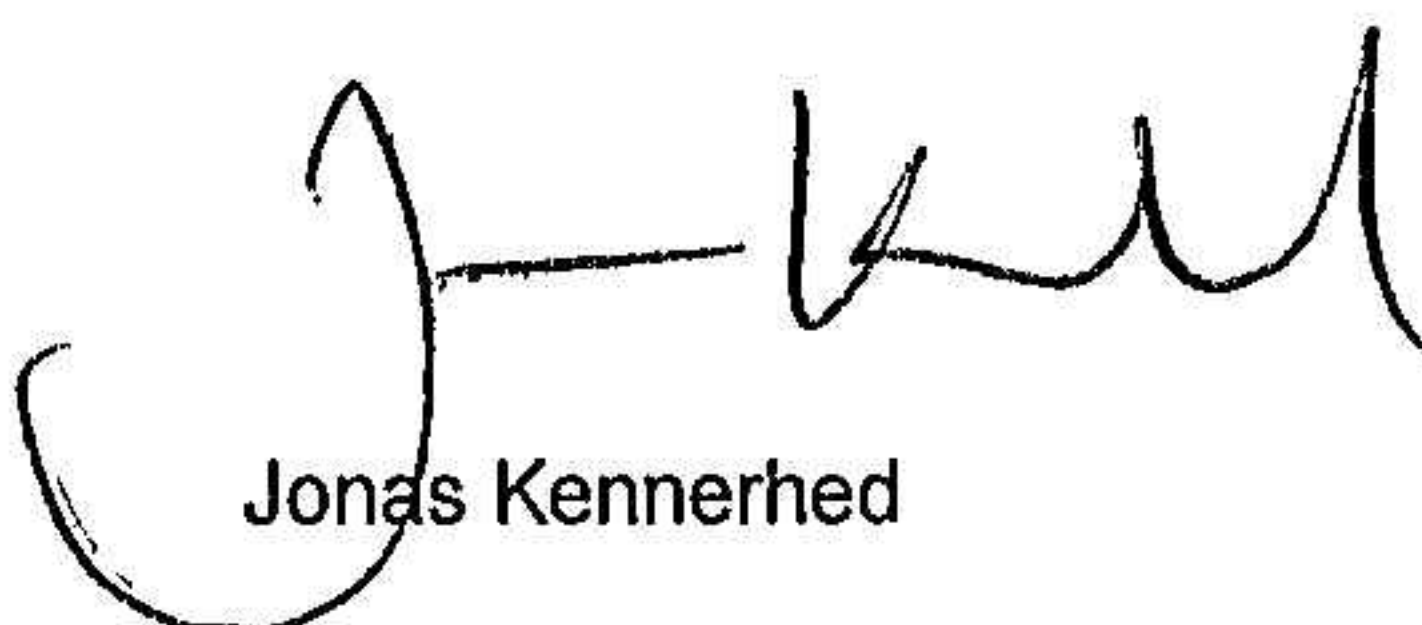
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i DistReal NSF 1 Stockholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06 - 21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023- -



Jonas Kennerhed

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Melker
.....
Melker Bergqvist
076 864 12 56

Årsredovisning

DistReal NSF 1 Stockholm AB

Org.nr 556900-8245

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

2025072000686

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

Styrelsen för DistReal NSF 1 Stockholm AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Mörby 5:34 i Nykvarn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Ägarförhållanden

DistReal NSF 1 Stockholm AB, org nr.556900-8245, är ett dotterbolag till NREP Nordic Strategies Fund AB, org nr. 556904-3507, med säte i Stockholm, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Income+ Fund SCSp, org.nr B246661, med säte i Luxemburg. NREP Income+ Fund SCSp 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. Koncernens riskhantering är centraliserad till NREP Income+ Fund SCSp och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	21 016	21 491	21 433	21 643
Rörelseresultat	10 541	10 005	10 734	12 148
Soliditet (%)	5	11	16	23

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

Förändringar av eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	53 597	-18 408	35 239
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-18 408	18 408	0
Årets resultat			-19 050	-19 050
Belopp vid årets utgång	50	35 189	-19 050	16 189

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

Antalet aktier uppgår till 1000 st och kvotvärdet är 50 kr per aktie

Balanserat resultat

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	35 188 637
årets förlust	-19 049 569
	16 139 068
disponeras så att	
i ny räkning överföres	16 139 068
	16 139 068

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr	1	-2022-12-31	-2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter		21 016	21 491
Övriga rörelseintäkter		1 377	0
		22 393	21 491
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-1 325	-1 513
Övriga externa kostnader	5	-3 902	-3 350
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	6	-6 625	-6 623
		-11 852	-11 486
Rörelseresultat		10 541	10 005
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		398	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-23 586	-22 514
		-23 188	-22 514
Resultat efter finansiella poster		-12 647	-12 509
Bokslutsdispositioner	8	-6 190	-5 686
Resultat före skatt		-18 837	-18 195
Skatt på årets resultat	9	-213	-213
Årets resultat		-19 050	-18 408
Rapport över Totalresultat			
Årets resultat		-19 050	-18 408
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		-19 050	-18 408

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10	298 612	304 547
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	345	6
		298 958	304 554
<hr/>			
Summa anläggningstillgångar		298 958	304 554
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10	0
Övriga fordringar		9	184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	5 713	6 349
		5 732	6 533
<hr/>			
<i>Kassa och bank</i>	18	12 559	12 616
Summa omsättningstillgångar		18 291	19 149
<hr/>			
SUMMA TILLGÅNGAR		317 248	323 703

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
	13		
Balanserad vinst		35 189	53 597
Årets resultat		-19 050	-18 408
		16 139	35 189
Summa eget kapital		16 189	35 239
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	14	24 571	24 358
Summa avsättningar		24 571	24 358
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	15, 17	254 050	255 428
Summa långfristiga skulder		254 050	255 428
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		337	520
Skulder till koncernföretag	15	13 006	5 970
Övriga skulder		2 521	1 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	6 575	1 142
Summa kortfristiga skulder		22 439	8 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		317 248	323 703

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-12 647	-12 509
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 625	6 623
Betald skatt		0	-89
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-6 022	-5 975
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-10	0
Förändring av kortfristiga fordringar		811	13 521
Förändring av leverantörsskulder		-183	0
Förändring av kortfristiga skulder		7 754	-13 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 350	-5 457
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 029	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 029	-6
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag	17	-1 378	18 079
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 378	18 079
Årets kassaflöde		-57	12 616
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		12 616	0
Likvida medel vid årets slut	18	12 559	12 616

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Hysesintäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR 2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

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

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

Personal

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

Styrelse och befattningshavare

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

Skatter

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

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

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.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader 50 år

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas 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.

Kundfordringar

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 intäkter.

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

Finansiella Instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter 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 fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 10 Förvaltningsfastigheter.

Not 3 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	2022-12-31	2021-12-31
Kontraktsvärde som förfaller inom ett år	23 893	21 309
Kontraktsvärde som förfaller inom mellan ett och fem år	95 572	85 236
Kontraktsvärde som förfaller senare än fem år	75 661	88 788
	195 126	195 333

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift-och underhållskostnader	-258	-446
Fastighetsskatt	-1 067	-1 067
	-1 325	-1 513

Not 5 Arvode till revisorer

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

	2022	2021
PwC AB		
Revisionsuppdrag	72	55
	72	55

Not 6 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar byggnader	-6 625	-6 623
	-6 625	-6 623

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-19 396	-22 497
Övriga räntekostnader	-4 152	-1
Valutakursdifferenser	-38	-16
	-23 586	-22 514

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-6 190	-5 686
	-6 190	-5 686

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-213	-213
Totalt redovisad skatt	-213	-213

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-18 836		-18 195
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 880	20,60	3 748
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-1,17	-213	0,00	0
Effekt av ej avdragsgill ränta	-15,85	-2 986	0,00	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-5,87	-1 106	0,00	0
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	1,13	212	-21,77	-3 961
Redovisad effektiv skatt	-1,16	-213	-1,17	-213

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	220 248	220 248
Inköp	690	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 938	220 248
Ingående avskrivningar enligt plan	-25 023	-20 339
Årets avskrivningar enligt plan	-4 686	-4 684
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 709	-25 023
Ingående uppskrivningar	116 000	116 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	116 000	116 000
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-6 678	-4 739
Årets ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-1 939	-1 939
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-8 617	-6 678
Utgående redovisat värde	298 612	304 547

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 527 000 tkr (513 000).Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6	0
Året nedlagda kostnader	339	6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	345	6
Utgående redovisat värde	345	6

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	32	37
Upplupna intäkter	5 681	6 312
	5 713	6 349

Not 13 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	35 188 637
årets förlust	-19 049 569
	16 139 068
disponeras så att	
i ny räkning överföres	16 139 068
	16 139 068

Not 14 Uppskjuten skatt

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Förvaltningsfastigheter	24 571	24 571
	24 571	24 571

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Förvaltningsfastigheter	24 358	24 358
	24 358	24 358

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	24 358	-213	24 571
	24 358	-213	24 571

Not 15 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	254 050	255 428
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	13 006	5 970
	267 056	261 398

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	6 266	1 142
Upplupna kostnader	309	0
	6 575	1 142

Not 17 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	255 428	237 349
Amortering av skuld	-1 378	0
Upptagning av skuld	0	18 079
Utgående redovisat värde	254 050	255 428

Not 18 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	12 559	12 616
	12 559	12 616

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	187 300	187 300
	187 300	187 300

Not 20 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 21 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0% (0) av försäljningen och 0% (0) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har Inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2023- -

Rickard Dahlberg
Ordförande

Alfred Eklöf

Jonas Kennerhed

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JONAS KENNERHED

Styrelseledamot

Serienummer: 19710802xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2023-06-20 08:31:58 UTC



ALFRED EKLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 19840819xxxx

IP: 2.66.xxx.xxx

2023-06-20 21:41:23 UTC



RICKARD SVENSSON DAHLBERG

Ordförande

Serienummer: 19730604xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-06-21 06:03:05 UTC



Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19660323xxxx

IP: 62.119.xxx.xxx

2023-06-21 13:29:54 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

2023072000706

Penneo dokumentnyckel: 15TEO-A3SZ3-OQHL-P2FKA-5NC4J-BEU5X

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Distreal NSF 1 Stockholm AB, org.nr 556900-8245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Distreal NSF 1 Stockholm AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Distreal NSF 1 Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Distreal NSF 1 Stockholm AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-21 13:21:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023072000709