

Årsredovisning NSF IV Distreal Bålsta 1 AB

Org.nr 559220-0397

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i NSF IV Distreal Bålsta 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i

årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2026-03-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2026-03-26



Carl-Adam von Schéele

Årsredovisning

NSF IV Distreal Bålsta 1 AB

Org.nr 559220-0397

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för NSF IV Distreal Bålsta 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.

Förvaltningsberättelse

Allmänt 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 verksamhet som styrelsen anser vara förenlig därmed.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Lundby 2:11 i Håbo.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

NSF IV Distreal Bålsta 1 AB, org.nr. 559220-0397, 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)	2025	2024	2023	2022
Hysesintäkter	61 224	60 080	32 975	0
Rörelseresultat	38 611	41 369	21 064	-9 126
Soliditet (%)	13	15	16	39

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

Förändringar av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	136 279	-14 120	122 209
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-14 120	14 120	0
Årets resultat			-17 425	-17 425
Belopp vid årets utgång	50	122 159	-17 425	104 784

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 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	122 158 863
årets förlust	-17 424 708
	104 734 155
disponeras så att i ny räkning överföres	104 734 155
	104 734 155

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
Tkr	1	-2025-12-31	-2024-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hyresintäkter		61 224	60 080
		61 224	60 080
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-4 937	-1 195
Övriga externa kostnader	5	-4 320	-4 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-13 356	-13 461
		-22 613	-18 712
Rörelseresultat		38 611	41 369
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	114	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-38 129	-39 942
		-38 014	-39 894
Resultat efter finansiella poster		597	1 475
Bokslutsdispositioner	9	-16 566	-12 494
Resultat före skatt		-15 969	-11 019
Skatt på årets resultat	10	-1 455	-3 101
Årets resultat		-17 425	-14 120
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		-17 425	-14 120
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		-17 425	-14 120

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	766 264	779 594
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	2 181	0
		768 445	779 594
Summa anläggningstillgångar		768 445	779 594
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		3 107	3 107
Övriga fordringar		556	1 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	441	144
		4 104	4 598
<i>Kassa och bank</i>	19	5 144	23 390
Summa omsättningstillgångar		9 248	27 988
SUMMA TILLGÅNGAR		777 693	807 582

NSF IV Distreal Bålsta 1 AB
Org.nr 559220-0397

6 (17)

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
	14		
Balanserad vinst eller förlust		122 159	136 279
Årets resultat		-17 425	-14 120
		104 734	122 159
Summa eget kapital		104 784	122 209
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	10 485	9 030
Summa avsättningar		10 485	9 030
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	16	624 493	659 902
Summa långfristiga skulder		624 493	659 902
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		225	0
Skulder till koncernföretag	16	29 060	12 500
Aktuella skatteskulder		2 808	291
Övriga skulder		539	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	5 299	3 650
Summa kortfristiga skulder		37 931	16 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		777 693	807 582

2026040101167

Penneo dokumentnyckel: UYMH5-SG05D-CSKGW-XIQ4F-VKQNI-SHT3L

NSF IV Distreal Bålsta 1 AB
Org.nr 559220-0397

7 (17)

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01	2024-01-01
Tkr	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		38 611	41 369
Återläggning av avskrivningar		13 356	13 461
Erhållen ränta		114	49
Erlagd ränta		-38 129	-39 942
Inkomstskatt		2 517	-527
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		16 469	14 410
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		495	-2 577
Förändring av kortfristiga skulder		2 406	-14 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 370	-2 309
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 207	4 646
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 207	4 646
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder hos koncernföretag	18	-35 409	-8 653
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-35 409	-8 653
Årets kassaflöde		-18 246	-6 316
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		23 390	29 706
Likvida medel vid årets slut	19	5 144	23 390

2026040101168

Penneo dokumentnyckel: UYMH5-SGO5D-CSKGW-XIQ4F-VKQNI-SHT3L

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.

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. 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.

Hysesintäkter

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.

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.

Likvida medel

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

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.

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.

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%

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 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 11 Förvaltningsfastigheter.

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.

	2025-12-31	2024-12-31
Kontraktsvärde som förfaller inom ett år	64 172	59 168
Kontraktsvärde som förfaller mellan ett och fem år	256 688	236 672
Kontraktsvärde som förfaller senare än fem år	952 807	937 677
	1 273 667	1 233 517

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	-3 245	-364
Drifts- och underhållskostnader	-1 692	-831
	-4 937	-1 195

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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025	2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-60	-63
	-60	-63

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar Förvaltningsfastigheter	-13 356	-13 461
	-13 356	-13 461

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	114	48
	114	48

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader från koncernföretag	-37 465	-39 221
Övriga räntekostnader	-661	-652
Valutakursdifferenser	-3	-69
	-38 129	-39 942

NSF IV Distreal Bålsta 1 AB
Org.nr 559220-0397

13 (17)

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Lämnade koncernbidrag	-15 663	-12 494
Lämnat koncernbidrag hänförligt till år 2024	-903	0
	-16 566	-12 494

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-1 455	-3 101
Totalt redovisad skatt	-1 455	-3 101

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-15 969		-11 019
Skatt enligt gällande skattesats	-20,60	3 290	20,60	2 269
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	25,35	-4 049	0,00	0
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	15,56	-2 484	-24,45	-2 694
Effekt av ej avdragsgill ränta	9,60	-1 534	-45,02	-4 961
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-14,36	2 293	24,43	2 692
Aktuell skatt avseende tidigare perioder	-6,44	1 029	-3,69	-407
Redovisad effektiv skatt	9,11	-1 455	-28,14	-3 101

2026040101174

Penneo dokumentnyckel: UYMH5-SG05D-CSKGW-XIQ4F-VKQNI-SHT3L

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	799 739	804 385
Aktiverade projekt	26	0
Omklassificering	0	-4 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	799 765	799 739
Ingående avskrivningar	-20 145	-6 684
Årets avskrivningar	-13 356	-13 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 501	-20 145
Utgående redovisat värde	766 264	779 594

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 1 221 000 tkr (1 150 000 tkr). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt.

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

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Under året nedlagda kostnader	2 207	0
Aktivering	-26	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 181	0
Utgående redovisat värde	2 181	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	441	144
	441	144

Not 14 Disposition av vinst eller förlust

2025-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	122 158 863
årets förlust	-17 424 708
	104 734 155
disponeras så att i ny räkning överföres	104 734 155
	104 734 155

Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2025-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	10 485	10 485
	10 485	10 485

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	9 030	9 030
	9 030	9 030

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	9 030	1 455	10 485
	9 030	1 455	10 485

Not 16 Skulder till koncernföretag

2025-12-31

2024-12-31

Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	624 493	659 902
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	29 060	12 500
	653 553	672 402

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 967	143
Förutbetalda hyresintäkter	3 332	3 508
	5 299	3 650

Not 18 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	659 902	668 555
Förändring av skulder hos koncernföretag	-35 409	-8 653
Utgående redovisat värde	624 493	659 902
Utgående redovisat värde	624 493	659 902

Not 19 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	5 144	23 390
	5 144	23 390

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	562 000	562 000
	562 000	562 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 22 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.

NSF IV Distreal Bålsta 1 AB
Org.nr 559220-0397

17 (17)

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-16

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alfred Eklöf
Ordförande

Kristoffer Sandberg

Carl-Adam von Schéele

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander
Auktoriserad revisor

2026040101178

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."

CARL-ADAM MARTIN W VON SCHÉELE

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-03-24 00:18:48 UTC



ALFRED EKLÖF

Ordförande

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 62.116.xxx.xxx

2026-03-24 15:14:28 UTC



KRISTOFFER SANDBERG

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: fce1d2f6207778[...]008897b3b2f0f

IP: 83.191.xxx.xxx

2026-03-24 16:20:51 UTC



David Johan Erik Wijkander

Auktoriserad revisor

Serienummer: 284d9aae4a7d21[...]56569a3e973c9

IP: 62.119.xxx.xxx

2026-03-25 14:34:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSF IV Distreal Bålsta 1 AB, org.nr 559220-0397

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NSF IV Distreal Bålsta 1 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSF IV Distreal Bålsta 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Bålsta 1 AB.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för NSF IV Distreal Bålsta 1 AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-25 15:25:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2026040101182