

# Årsredovisning

## Nordic Income Fund CareReal Malmö 1 AB

Org.nr 559348-6581

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordic Income Fund CareReal Malmö 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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

# Årsredovisning

## Nordic Income Fund CareReal Malmö 1 AB

Org.nr 559348-6581

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Styrelsen för Nordic Income Fund CareReal Malmö 1 AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

### Verksamheten

#### 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 Stora Högesten 1 i Malmö.

#### Ägandeförhållande

Nordic Income Fund CareReal Malmö 1 AB, org.nr. 559348-6581, är ett dotterbolag till Nordic Income Fund Sweden Holding 1 AB, org.nr. 559278-8516, 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.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2021/22 (14 mån)
Hysesintäkter	13 261	12 553	9 663
Resultat efter finansiella poster	5 386	-13 570	-15 830
Soliditet (%)	7	1	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

**Förändringar av eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	21 630	-19 844	<b>1 836</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-19 844	19 844	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		27 374		<b>27 374</b>
Årets resultat			-12 446	<b>-12 446</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>29 160</b>	<b>-12 446</b>	<b>16 764</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	29 159 630
årets förlust	-12 445 866
	<b>16 713 764</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	16 713 764
	<b>16 713 764</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<i>Rörelseintäkter m. m.</i>			
Hysesintäkter		13 261	12 553
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>13 261</b>	<b>12 553</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-1 748	-2 384
Fastighetskostnader		-1 695	-1 192
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 444	-11 255
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 887</b>	<b>-14 831</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 374</b>	<b>-2 278</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-10 776	-11 299
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-10 760</b>	<b>-11 292</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 386</b>	<b>-13 570</b>
Bokslutsdispositioner	4	-7 060	-6 274
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-12 446</b>	<b>-19 844</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 446</b>	<b>-19 844</b>

ank=20250704;2025070823097

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	244 608	248 745
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	59	255
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>244 667</b>	<b>249 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>244 667</b>	<b>249 000</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		86	123
Fordringar hos koncernföretag		19 586	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16	15
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19 687</b>	<b>138</b>
Kassa och bank		422	1 830
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 109</b>	<b>1 968</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>264 776</b>	<b>250 968</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		29 160	21 630
Årets resultat		-12 446	-19 844
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>16 714</b>	<b>1 786</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 764</b>	<b>1 836</b>
Obeskattade reserver	7	685	685
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>685</b>	<b>685</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	8	239 968	239 255
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>239 968</b>	<b>239 255</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		65	156
Skulder till koncernföretag		7 060	7 798
Skatteskulder		0	423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		235	813
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 360</b>	<b>9 191</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>264 776</b>	<b>250 968</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges. Intäkter och kostnader redovisas till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas, om inget annat anges.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Eventuella avskrivningsbelopp utgörs av anskaffningsvärde minskat med ett beräknat restvärde om detta väsentligt, och avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjande perioden.

Byggnader 50 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Medelantalet anställda

Bolaget har inte haft några anställda.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-10 726	-11 299
Finansiella räntekostnader	-21	0
Valutakursdifferenser	-29	0
	<b>-10 776</b>	<b>-11 299</b>

**Not 4 Bokslutsdispositioner**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lämnat koncernbidrag	-7 060	-6 274
	<b>-7 060</b>	<b>-6 274</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	279 542	279 542
Förvärv	111	0
Omklassificeringar	196	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>279 849</b>	<b>279 542</b>
Ingående avskrivningar	-7 855	-3 417
Årets avskrivningar	-4 444	-4 438
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 299</b>	<b>-7 855</b>
Ingående nedskrivningar	-22 942	-16 125
Årets nedskrivningar	0	-6 817
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-22 942</b>	<b>-22 942</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>244 608</b>	<b>248 745</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	255	0
Inköp	0	255
Omklassificeringar	-196	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59</b>	<b>255</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59</b>	<b>255</b>

**Not 7 Obeskattade reserver**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Periodiseringsfond BÅ 2022	685	685
	<b>685</b>	<b>685</b>

**Not 8 Skulder till koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående koncernskulder	239 255	276 815
Tillkommande skulder	713	0
Avgående skulder	0	-37 560
<b>Utgående koncernskulder</b>	<b>239 968</b>	<b>239 255</b>

Skulden per 2024-12-31 avser skuld med senare förfallotidpunkt än 5 år.

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	116 000	116 250
	<b>116 000</b>	<b>116 250</b>

**Not 10 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025- -

Martin Sandgärde  
Ordförande

Andreas Nisser

Carl-Adam Von Schéele

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
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."

## Lars Martin Sandgärde

Styrelseordförande

Serienummer: d5a1a047fed06f[...]3aa0ba6b99391

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-06-17 19:39:47 UTC



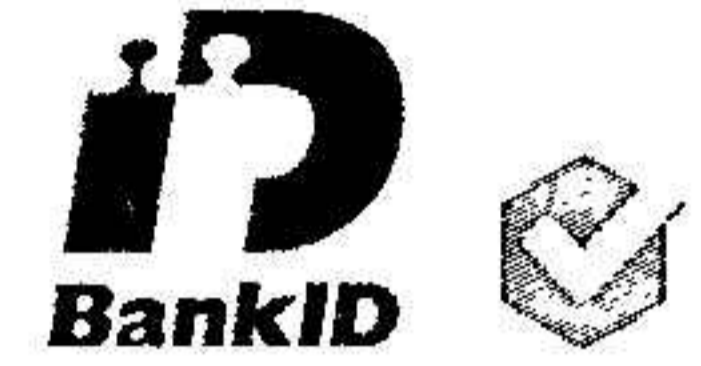
## Andreas Erik Nisser

Styrelseledamot

Serienummer: b9ed41d710cc4d[...]334590f776f2b

IP: 94.255.xxx.xxx

2025-06-17 19:52:15 UTC



## CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseledamot

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-06-18 07:28:52 UTC



## Daniel Kenny Martin Algotsson

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: e5f1c4265f7cfc[...]f1d8a16918521

IP: 84.17.xxx.xxx

2025-06-18 17:14:44 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 Nordic Income Fund CareReal Malmö 1 AB, org.nr 559348-6581

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordic Income Fund CareReal Malmö 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 Nordic Income Fund CareReal Malmö 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Nordic Income Fund CareReal Malmö 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 Nordic Income Fund CareReal Malmö 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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](http://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 Nordic Income Fund CareReal Malmö 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 Nordic Income Fund CareReal Malmö 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-18 12:53:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin  
Algotsson

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704;2025070823107