

**Årsredovisning**  
för  
**Kameo Nordic Real Estate Credit Fund AB**  
559245-2964  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Kameo Nordic Real Estate Credit Fund AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 19 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 25 april 2023



Fredrik Källgren

**Årsredovisning**  
för  
**Kameo Nordic Real Estate Credit Fund AB**  
559245-2964  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen och verkställande direktören för Kameo Nordic Real Estate Credit Fund AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska investera i och förmedla företagslån för en begränsad och sluten krets av ägare.

Bolaget ägs till 100 % av Kameo Equity AB, med organisationsnummer 556984-9739.

Kameo Nordic Real Estate Credit Fund AB ("Fonden") är en intern AIF-förvaltare i enlighet med 1 kap. 3§ 2 st. i Lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Fonden riktar sig enbart till professionella investerare.

Fonden investerar huvudsakligen i säkerställda lån till onoterade företag inom fastighetssektorn, som har en löptid mellan 3 - 36 månader. Medel för utlåning tillhandahålls genom fondens program för vinstandelslån, vilka emitteras löpande utefter beslut av styrelsen. Målet med Fonden är att erbjuda investerare en årlig nettoavkastning efter avgifter på 6 - 8 %.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under det gångna räkenskapsåret återbetalt samtliga vinstandelslån och investeringsverksamheten ligger för närvarande vilande.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020 (10 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	138	0	-3
Soliditet (%)	82,1	2,0	99,5

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	-2 501	-76	497 423
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-76	76	0
Årets resultat			110 269	110 269
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>-2 577</b>	<b>110 269</b>	<b>607 692</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-2 577
årets vinst	110 269
	<b>107 692</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	107 692
	<b>107 692</b>

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

2023061332058



## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelsens intäkter

Övriga rörelseintäkter

168 581

440 800

**168 581**

**440 800**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-558 241

-437 827

Övriga rörelsekostnader

-11 252

-3 252

**-569 493**

**-441 079**

**Rörelseresultat**

**-400 912**

**-279**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2 185 974

408 356

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 646 856

-408 153

**539 118**

**203**

**Resultat efter finansiella poster**

**138 206**

**-76**

**Resultat före skatt**

**138 206**

**-76**

Skatt på årets resultat

-27 937

0

**Årets resultat**

**110 269**

**-76**

2023061332059



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	2	50 000	14 639 500
		<b>50 000</b>	<b>14 639 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>14 639 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	440 800
Övriga fordringar		500	7 985 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	82 138
		<b>500</b>	<b>8 508 438</b>
<i>Kassa och bank</i>		690 129	1 506 860
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>690 629</b>	<b>10 015 298</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>740 629</b>	<b>24 654 798</b>

2023061332060



## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

500 000 500 000  
**500 000 500 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-2 577 -2 501

Årets resultat

110 269 -76

**107 692 -2 577**

**Summa eget kapital**

**607 692 497 423**

#### Långfristiga skulder

3

Övriga skulder

0 23 600 000

**Summa långfristiga skulder**

**0 23 600 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0 24 376

Aktuella skatteskulder

27 937 0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

105 000 532 999

**Summa kortfristiga skulder**

**132 937 557 375**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**740 629 24 654 798**

2023061332061



## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		138 206	-76
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>138 206</b>	<b>-76</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		8 507 938	-8 508 438
Förändring av leverantörsskulder		-24 379	24 376
Förändring av kortfristiga skulder		-427 996	530 498
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>8 193 769</b>	<b>-7 953 640</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-14 639 500
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		14 589 500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>14 589 500</b>	<b>-14 639 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	23 600 000
Amortering av lån		-23 600 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-23 600 000</b>	<b>23 600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-816 731</b>	<b>1 006 860</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 506 860	500 000
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>690 129</b>	<b>1 506 860</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

##### 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 överförts 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.

##### *Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 639 500	0
Tillkommande fordringar	0	14 639 500
Avgående fordringar	-14 639 500	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>14 639 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>14 639 500</b>

2023061332064

**Not 3 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Vinstandelslån	0	23 600 000
	<b>0</b>	<b>23 600 000</b>

Stockholm samma dag som framgår av den elektroniska underskriften

Linn Ringvoll  
Ordförande

Sebastian Harung

Fredrik Källgren  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats samma dag som framgår av den elektroniska underskriften

Deloitte AB

Patrick Honeth  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kameo Nordic Real Estate Credit Fund AB  
organisationsnummer 559245-2964

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kameo Nordic Real Estate Credit Fund AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kameo Nordic Real Estate Credit Fund 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.

#### 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 Kameo Nordic Real Estate Credit Fund 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kameo Nordic Real Estate Credit Fund AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Kameo Nordic Real Estate Credit Fund 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm enligt efterföljande elektronisk underskrift

Deloitte AB

Patrick Honeth  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557491123070

## Document

ÅR & RB Kameo Nordic Real Estate Credit Fund AB 2022  
Main document  
11 pages  
*Initiated on 2023-04-19 13:16:04 CEST (+0200) by Jace Drennan (JD)*  
*Finalised on 2023-04-19 16:10:51 CEST (+0200)*

## Initiator

Jace Drennan (JD)  
AIFM Capital AB  
*jace.drennan@aifm.se*  
+46732433683

## Signing parties

Linn Ringvoll (LR)  
*ID number 230983 36230*  
*Linn@kameo.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Linn Hoel Ringvoll"*  
*BankID issued by "Eika Gruppen AS"*  
*2022-11-21 22:57:26 CET (+0100)*  
*Signed 2023-04-19 14:31:26 CEST (+0200)*

Sebastian Harung (SH)  
*ID number 060182 35119*  
*sebastian@kameo.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Sebastian Martens Harung"*  
*BankID issued by "DNB Bank ASA"*  
*2022-01-31 11:50:00 CET (+0100)*  
*Signed 2023-04-19 13:39:09 CEST (+0200)*

Fredrik Källgren (FK)  
*ID number 821203-8213*  
*Fredrik@kameo.se*



*The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK KÄLLGREN"*  
*Signed 2023-04-19 13:19:21 CEST (+0200)*

Patrick Honeth (PH)  
*ID number 731116-0217*  
*phoneth@deloitte.se*



*The name returned by Swedish BankID was "PATRICK HONETH"*  
*Signed 2023-04-19 16:10:51 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more



# Verification

Transaction 09222115557491123070

information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



2023061332068