

Årsredovisning

CareReal NSF III Norrtälje 1 AB

Org.nr 556981-0053

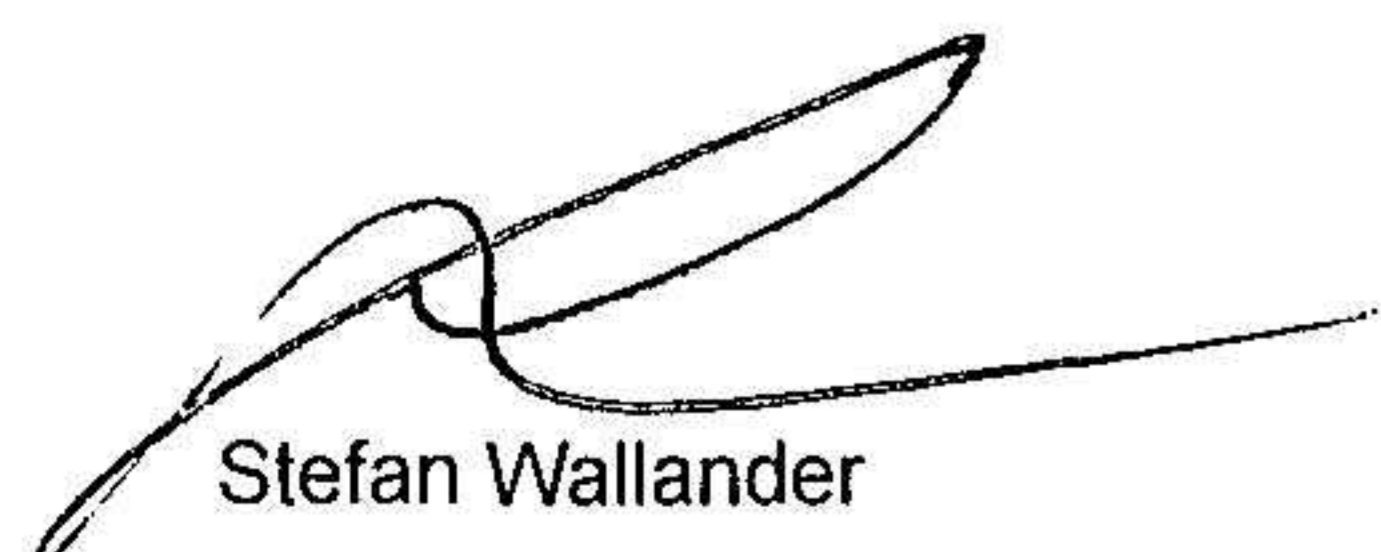
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i CareReal NSF III Norrtälje 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-~~06~~-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023- -



Stefan Wallander

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

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

Årsredovisning

CareReal NSF III Norrtälje 1 AB

Org.nr 556981-0053

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

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

Styrelsen för CareReal NSF III Norrtälje 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

Information om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Östhamra 1:57 i Norrtälje.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsårets slut.

Ägarförhållanden

CareReal NSF III Norrtälje 1 AB, org nr 556981-0053, är ett dotterbolag till CareReal NSF III Sweden Holding 6 AB, org nr 559140-5864, med säte i Stockholm, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Nordic Strategies Fund III LP, org nr B219884, med säte i Luxemburg. NREP Nordic Strategies Fund III 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 III LP och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	9 023	5 701	310	0
Resultat efter finansiella poster	-1 054	843	-24	-54
Soliditet (%)	3	4	0	1

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

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	5 558	351	686	6 644
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			686	-686	0
Fondemission	5 558	-5 558			0
Avsättning till uppskrivningsfond	-5 558		5 558		0
Årets resultat				-1 941	-1 941
Belopp vid årets utgång	50	0	6 594	-1 941	4 703

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Uppskrivningsfond

Uppskrivningsfonden innefattar uppskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar.

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	6 594 347
årets förlust	-1 941 029
	4 653 318
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 653 318
	4 653 318

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

2023072001973

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr	1	-2022-12-31	-2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter		9 023	5 701
		9 023	5 701
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-553	-342
Övriga externa kostnader	5	-1 445	-757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 186	-1 527
		-5 183	-2 626
Rörelseresultat		3 840	3 075
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 894	-2 232
		-4 894	-2 232
Resultat efter finansiella poster		-1 054	843
Bokslutsdispositioner	8	-465	0
Resultat före skatt		-1 519	843
Skatt på årets resultat	9	-422	-157
Årets resultat		-1 941	686
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		-1 941	686
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		-1 941	686

2023072001974

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10	169 324	172 510
		169 324	172 510
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	11	0	2 768
Andra långfristiga fordringar	12	2 768	0
		2 768	2 768
Summa anläggningstillgångar		172 092	175 278
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		902	0
Aktuella skattefordringar		0	39
Övriga fordringar		39	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	18	0
		959	74
<i>Kassa och bank</i>	21	1 530	393
Summa omsättningstillgångar		2 489	467
SUMMA TILLGÅNGAR		174 581	175 745

2023072001975

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
Uppskrivningsfond	14	0	5 558
		50	5 608
<i>Fritt eget kapital</i>			
	15		
Balanserad vinst eller förlust		6 594	351
Årets resultat		-1 941	686
		4 653	1 036
Summa eget kapital		4 703	6 644
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	16	1 888	1 466
Summa avsättningar		1 888	1 466
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	138 952	166 723
Skulder till koncernföretag	18	27 002	0
Summa långfristiga skulder		165 954	166 723
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		17	213
Skulder till koncernföretag	18	474	12
Aktuella skatteskulder		133	133
Övriga skulder		23	23
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 388	530
Summa kortfristiga skulder		2 035	912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 581	175 745

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 054	843
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 186	1 527
Betald skatt		0	1 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 132	3 773
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-885	183
Förändring av kortfristiga skulder		659	-27 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 906	-23 330
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-40 225
Förändringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-2 768
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-42 993
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	60 843
Amortering av lån	20	-769	0
Erhållna koncernbidrag		0	5 558
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-769	66 401
Årets kassaflöde		1 137	78
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		393	315
Likvida medel vid årets slut	21	1 530	393

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. 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.

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	33%
Andel män i styrelsen	67%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67%

Skatter

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

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

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

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

50 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och skattemässiga avskrivningar avseende inventarier och byggnadsinventarier är redovisade som bokslutsdisposition.

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.

Nedskrivningar

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

Leasade tillgångar

I bolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Hyses- och kundfordringar

Hyses- och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hysesfordringars 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

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

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.

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 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 9 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 av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

	2022-12-31	2021-12-31
Kontraktsvärde som förfaller inom ett år	8 610	7 767
Kontraktsvärde som förfaller mellan ett och fem år	34 440	31 068
Kontraktsvärde som förfaller senare än fem år	81 795	81 554
	124 845	120 389

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drifts- och underhållskostnader	-553	-342
	-553	-342

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	87	18
	87	18

Not 6 Avskrivningar och återförda nedskrivningar

	2022	2021
Avskrivningar byggnader	-3 186	-1 527
	-3 186	-1 527

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-2 097	-1 121
Övriga räntekostnader	-2 782	-1 109
Valutakursdifferenser	-15	-2
	-4 894	-2 232

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-465	0
	-465	0

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Aktuell skatt - skatt på årets resultat	0	-133
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-422	-24
Totalt redovisad skatt	-422	-157

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-1 519		843
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	313	-20,60	-174
Ej avdragsgilla kostnader	0,00	0		0
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-19,01	-289	0,00	0
Effekt av ej avdragsgill ränta	-39,50	-600	0,00	0
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	18,90	287	1,95	16
Uppskjuten skatt avseende tidigare år	-8,77	-133	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	-27,78	-422	18,65	-157

2023072001983

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 037	16 545
Inköp	0	409
Omklassificeringar	0	150 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 037	167 037
Ingående avskrivningar	-1 527	0
Årets avskrivningar	-3 058	-1 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 585	-1 527
Ingående uppskrivningar	7 000	0
Årets uppskrivningar	0	7 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 000	7 000
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-127	0
Utgående ackumulerade avskrivningar uppskrivningar	-127	0
Utgående redovisat värde	169 324	172 510

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 209 000 tkr (217 000) 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 fastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 768	0
Tillkommande fordringar	0	2 768
Omklassificeringar	-2 768	0
Utgående ackumulerade koncernfordringar	0	2 768
Utgående redovisat värde	0	2 768

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Omklassificering	2 768	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 768	0
Utgående redovisat värde	2 768	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	18	0
	18	0

Not 14 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Årets ingång av uppskrivningsfond	5 558	0
Årets avsättning till uppskrivningsfonden	0	5 558
Årets upplösning av uppskrivningsfond	-5 558	0
Värdet vid årets utgång	0	5 558

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	6 594 347
årets förlust	-1 941 029
	4 653 318
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 653 318
	4 653 318

2023072001985

Not 16 Uppskjuten skatt

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	1 888	1 888
	1 888	1 888

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	1 466	1 466
	1 466	1 466

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	1 466	-422	1 888
	1 466	-422	1 888

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än ett men inom fem år från balansdagen	138 952	0
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	0	166 723
	138 952	166 723

Not 18 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	27 002	0
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	474	12
	27 476	12

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader	1 388	530
	1 388	530

Not 20 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	166 723	105 880
Kassaflödespåverkande poster - Upptagning av lån	0	60 843
Kassaflödespåverkande poster - Amortering av lån	-768	0
Utgående redovisat värde	165 955	166 723

Not 21 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	1 530	393
	1 530	393

Not 22 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	143 250	0
	143 250	0

Not 23 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga ställda eventualförpliktelser.

Not 24 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 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2023- -

Stefan Wallander
Ordförande

Dorotea Stellmach

Carl-Adam von Schéele

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."

STEFAN WALLANDER

Ordförande

Serienummer: 19741104xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-06-20 14:01:42 UTC



CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseledamot

Serienummer: 19850826xxxx

IP: 31.209.xxx.xxx

2023-06-21 06:35:46 UTC



DOROTEA STELLMACH

Styrelseledamot

Serienummer: 19680220xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2023-06-22 09:22:36 UTC



Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19660323xxxx

IP: 62.119.xxx.xxx

2023-06-26 17:42:21 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>

2023072001988

Penneo dokumentnyckel: F4ZKN-CTA8V-XSBG0-4C8QZ-X8QKD-5U085

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CareReal NSF III Norrtälje 1 AB, org.nr 556981-0053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CareReal NSF III Norrtälje 1 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CareReal NSF III Norrtälje 1 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 CareReal NSF III Norrtälje 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 CareReal NSF III Norrtälje 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för CareReal NSF III Norrtälje 1 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till CareReal NSF III Norrtälje 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
- 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 revisions sed 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

2023-06-26 17:37:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023072001991