

Årsredovisning CareReal NSF IV Hässleholm 1 AB

Org.nr 559219-7361

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i CareReal NSF IV Hässleholm 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-06-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-18



Carl-Adam von Schéele

Årsredovisning

CareReal NSF IV Hässleholm 1 AB

Org.nr 559219-7361

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för CareReal NSF IV Hässleholm 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 och förvaltar fastigheten Björksäter 2 i Hässleholm.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt förvalta fast och lös egendom, bedriva investerings- verksamhet och i samband därmed äga och förvalta aktier och andra värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

CareReal NSF IV Hässleholm 1 AB, org.nr. 559219-7361, är ett dotterbolag till NSF IV Sweden Care Holding AB, org.nr. 559173-7688, 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)	2023	2022	2021	2019/20 (16 mån)
Hysesintäkter	10 248	8 910	255	0
Resultat efter finansiella poster	2 352	718	-6 327	-3 451
Soliditet (%)	8	21	21	1

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

Förändringar av eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	41 311	701	42 062
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		701	-701	0
Utdelning		-27 000		-27 000
Årets resultat			-607	-607
Belopp vid årets utgång	50	15 012	-607	14 455

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

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

Balanserat resultat

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 011 663
årets förlust	-607 060
	14 404 603
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 404 603
	14 404 603

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
Tkr	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter		10 248	8 910
Övriga rörelseintäkter		0	170
		10 248	9 080
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-559	-669
Övriga externa kostnader	5	-1 743	-1 933
Avskrivningar och nedskrivningar materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-2 906	-2 877
		-5 208	-5 479
Rörelseresultat		5 040	3 601
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 699	-2 883
		-2 688	-2 883
Resultat efter finansiella poster		2 352	718
Bokslutsdispositioner	9	-2 939	0
Resultat före skatt		-587	718
Skatt på årets resultat	10	-20	-17
Årets resultat		-607	701

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

11

164 691

164 536

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

12

69

2 789

164 760

167 325

Summa anläggningstillgångar

164 760

167 325

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

5 967

7 669

Övriga fordringar

0

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

2 681

42

8 649

7 711

Kassa och bank

19

556

29 050

Summa omsättningstillgångar

9 205

36 761

SUMMA TILLGÅNGAR

173 965

204 086

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
	14		
Balanserad vinst eller förlust		15 012	41 311
Årets resultat		-607	701
		14 405	42 012
Summa eget kapital		14 455	42 062
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	15	10 749	10 729
Summa avsättningar		10 749	10 729
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	141 745	144 716
Summa långfristiga skulder		141 745	144 716
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 000	3 000
Leverantörsskulder		62	24
Skulder till koncernföretag		2 939	0
Aktuella skatteskulder		0	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 016	3 523
Summa kortfristiga skulder		7 017	6 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 965	204 086

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
Tkr	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		5 040	3 601
Återläggning av avskrivningar		2 906	2 877
Erhållen ränta		11	0
Erlagd ränta		-2 699	-2 883
Betald inkomstskatt		-32	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 226	3 595
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-938	-7 169
Förändring av kortfristiga skulder		-2 469	4 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 819	1 368
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-341	5 129
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-341	5 129
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut	18	-2 972	-5 284
Förändring av skulder hos koncernföretag	18	0	-5 694
Utbetald utdelning		-27 000	-2 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-29 972	-13 878
Årets kassaflöde		-28 494	-7 381
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		29 050	36 431
Likvida medel vid årets slut	19	556	29 050

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. 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.

Hyresintäkter

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.

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.

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Bolaget har under året omarbetat uppställningen i kassaflödesanalysen för att ge läsaren av årsredovisningen en mer detaljerad bild av kassaflödet. Denna förändring har medfört att jämförelsetalen i kassaflödesanalysen har förändrats från föregående år.

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 10 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Kontraktsvärde som förfaller inom ett år	10 113	9 518
Kontraktsvärde som förfaller mellan ett och fem år	40 452	38 072
Kontraktsvärde som förfaller senare än fem år	81 026	83 283
	131 591	130 873

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drifts- och underhållskostnader	-559	-669
	-559	-669

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

	2023	2022
PwC AB		
Revisionsuppdrag	-119	-70
	-119	-70

Not 6 Avskrivningar och återförda nedskrivningar

	2023	2022
Avskrivningar byggnader	-2 906	-2 877
	-2 906	-2 877

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Kursdifferenser	11	0
	11	0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader från koncernföretag	0	-115
Övriga Räntekostnader	-2 699	-2 752
Valutakursdifferenser	0	-16
	-2 699	-2 883

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-2 939	0
	-2 939	0

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-20	-17
Totalt redovisad skatt	-20	-17

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-587		718
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	121	20,60	-148
Skatteeffekt av temporära skillnader fastigheter	-3,36	-20	2,37	-17
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,00	0	-18,53	133
Effekt av ej avdragsgill ränta	-23,30	-137	0,00	0
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	2,70	16	-2,09	15
Redovisad effektiv skatt	-3,36	-20	2,35	-17

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 413	123 331
Inköp	341	2 774
Erhållet investeringsstöd	0	-10 692
Aktiveringar	2 720	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 474	115 413
Ingående avskrivningar	-1 972	0
Årets avskrivningar	-2 001	-1 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 973	-1 972
Ingående uppskrivningar	52 000	52 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	52 000	52 000
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-905	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-905	-905
Utgående ackumulerade avskrivningar uppskrivningar	-1 810	-905
Utgående redovisat värde	164 691	164 536

Om uppskrivning ej skett skulle redovisat värde på fastigheten uppgå till 114 501 tkr. Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 204 000 Tkr (214 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 789	0
Inköp	0	2 789
Aktiveringar	-2 720	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69	2 789
Utgående redovisat värde	69	2 789

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	42	42
Lämnade hyresrabatter	2 639	0
	2 681	42

Not 14 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	15 011 663
årets förlust	-607 060
	14 404 603
disponeras så att	.
i ny räkning överföres	14 404 603
	14 404 603

Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	10 749	10 749
	10 749	10 749

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	10 729	10 729
	10 729	10 729

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	10 729	20	10 749
	10 729	20	10 749

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	3 000	3 000
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	141 745	144 716
	144 745	147 716

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	463	418
Upplupna räntor	553	566
Förutbetalda hyresintäkter	0	2 540
	1 016	3 523

Not 18 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	144 716	155 694
Förändring av skulder hos koncernföretag	0	-5 694
Förändring av skulder till kreditinstitut	-2 972	-5 284
Utgående redovisat värde	141 745	144 716

Not 19 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	556	29 050
	556	29 050

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	150 000	150 000
	150 000	150 000

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.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024- -

Stefan Wallander
Ordförande

Carl-Adam Von Schéele

Dorotea Stellmach

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -

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."

DOROTEA STELLMACH

Styrelseledamot

Serienummer: 64b97ed89a8553[...]8228b0ee2c65d

IP: 217.198.xxx.xxx

2024-05-30 16:16:12 UTC



CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseledamot

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 82.209.xxx.xxx

2024-05-31 03:44:16 UTC



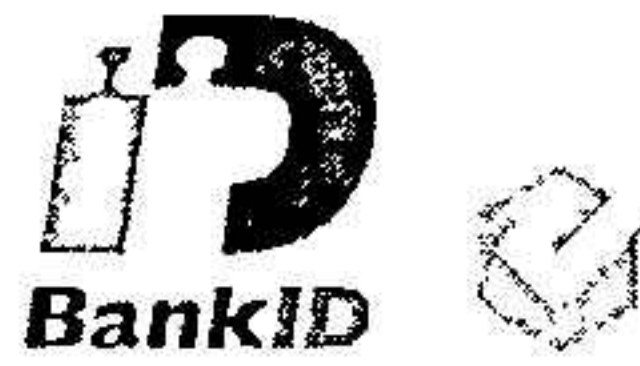
STEFAN WALLANDER

Styrelseordförande

Serienummer: 811912975106e4[...]a025dbf459f96

IP: 46.195.xxx.xxx

2024-05-31 06:38:22 UTC



Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 84a8aeea6347a1[...]74fd37b83030b

IP: 84.17.xxx.xxx

2024-06-03 14:43:10 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>

ank=20240702;2024070307012

Penneo dokumentnyckel: QUV3A-1GS4Y-SCMVK-WFXEW-XK8JY-4KAUC

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CareReal NSF IV Hässleholm 1 AB, org.nr 559219-7361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CareReal NSF IV Hässleholm 1 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CareReal NSF IV Hässleholm 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 IV Hässleholm 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 CareReal NSF IV Hässleholm 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 CareReal NSF IV Hässleholm 1 AB för år 2023 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 IV Hässleholm 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

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-03 14:23:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20240702;2024070307015