

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Melker
Melker Bergqvist
076 864 12 56

Årsredovisning

Nordic Income Fund CareReal Malmö 1 AB

Org.nr 559348-6581

Räkenskapsår 2021-11-25 - 2022-12-31

2023072000371

Penneo dokumentnyckel: ENHC8-VPMEJ-U3FJQ-CWBXZ-DEUKA-7BAU0

Årsredovisning

Nordic Income Fund CareReal Malmö 1 AB

Org.nr 559348-6581

Räkenskapsår 2021-11-25 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordic Income Fund CareReal Malmö 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-**06-26**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-**10-02**



Stefan Wallander

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-11-25 - 2022-12-31

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 Högsten 1 i Malmö.

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

Bolaget är nybildat för i år.

Bolaget har under året bytt namn från Calico nr 10486 Aktiebolag till Nordic Income fund Carereal Malmö 1 AB.

Bolaget har under året bytt ägare till Nordic Fund Sweden Holding 1 AB.

Under året har bolaget Nordic Income Fund Sweden Holding 15 AB, org.nr 559308-4774, med säte i Stockholm fusionerats in i bolaget. Fusionsdagen var 12 september 2022.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22
	(14 mån)
Hysesintäkter	9 663
Resultat efter finansiella poster	-15 830
Soliditet (%)	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Bolagets bildande	50			50
Erhållna aktieägartillskott		17 010		17 010
Fusionsdifferens		58		58
Årets resultat			-16 938	-16 938
Belopp vid årets utgång	50	17 068	-16 938	180

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 068 268
årets förlust	-16 938 033
	130 235
disponeras så att	
i ny räkning överföres	130 235
	130 235

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

Resultaträkning	Not	2021-11-25
Tkr	1	-2022-12-31
		(14 mån)
<hr/>		
<i>Rörelseintäkter m. m.</i>		
Hysesintäkter		9 663
Övriga rörelseintäkter		333
Summa rörelseintäkter m.m.		9 996
<hr/>		
<i>Rörelsekostnader</i>		
Övriga externa kostnader		-2 627
Fastighetskostnader		-1 193
Avskrivningar och nedskrivningar materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 542
Summa rörelsekostnader		-23 362
Rörelseresultat		-13 366
<hr/>		
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 464
Summa finansiella poster		-2 464
Resultat efter finansiella poster		-15 830
<hr/>		
Bokslutsdispositioner	4	-685
Summa bokslutsdispositioner		-685
Resultat före skatt		-16 515
<hr/>		
Skatter		
Skatt på årets resultat		-423
Årets resultat		-16 938

Balansräkning Not 2022-12-31
Tkr 1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 5 260 000

Summa materiella anläggningstillgångar 260 000

Summa anläggningstillgångar 260 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag 17 050

Övriga fordringar 1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 10

Summa kortfristiga fordringar 17 061

Kassa och bank 1 767

Summa omsättningstillgångar 18 828

SUMMA TILLGÅNGAR 278 828

Balansräkning	Not	2022-12-31
Tkr	1	

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		50
--------------	--	----

Summa bundet eget kapital		50
----------------------------------	--	-----------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		17 068
---------------------	--	--------

Årets resultat		-16 938
----------------	--	---------

Summa fritt eget kapital		130
---------------------------------	--	------------

Summa eget kapital		180
---------------------------	--	------------

Obeskattade reserver	6	685
----------------------	---	-----

Summa obeskattade reserver		685
-----------------------------------	--	------------

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	7	276 815
-----------------------------	---	---------

Summa långfristiga skulder		276 815
-----------------------------------	--	----------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		215
--------------------	--	-----

Skatteskulder		423
---------------	--	-----

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		510
--	--	-----

Summa kortfristiga skulder		1 148
-----------------------------------	--	--------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		278 828
---------------------------------------	--	----------------

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

	2021-11-25	-2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-2 457	
Valutakursdifferenser		-7
		-2 464

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2021-11-25	2022-12-31
Periodiseringsfond BÅ 2022	-685	-685

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31
Förvärv	279 542
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	279 542
Årets avskrivningar	-3 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 417
Årets nedskrivningar	-16 125
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-16 125
Utgående redovisat värde	260 000

Not 6 Obeskattade reserver

	2022-12-31
Periodiseringsfond BÅ 2022	685
	685

Not 7 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31
Ingående koncernskulder	0
Tillkommande skulder	276 815
Utgående koncernskulder	276 815

Skulden per 2022-12-31 avser skuld med senare förfallotidpunkt än 5 år.

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 9 Ställda säkerheter

2022-12-31

Fastighetsinteckning	116 250
	<hr/>
	116 250

Not 10 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

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: 193.44.xxx.xxx

2023-06-20 07:49:50 UTC



DOROTEA STELLMACH

Styrelseledamot

Serienummer: 19680220xxxx

IP: 193.44.xxx.xxx

2023-06-20 11:32:09 UTC



CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseledamot

Serienummer: 19850826xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-06-22 10:06:42 UTC



Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19660323xxxx

IP: 62.119.xxx.xxx

2023-06-26 17:22:04 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>

2023072000381

Penneo dokumentnyckel: ENHC8-VPMEJ-U3FJQ-CWBXZ-DEUKA-7BAU0

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 räkenskapsåret 25 november 2021 till 31 december 2022.

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 2022 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. 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 räkenskapsåret 25 november 2021 till 31 december 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 revisionsssed 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
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 17:03:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023072000384