

Årsredovisning

Nordic Income Fund Livreal Harmony AB

Org.nr 556967-6652

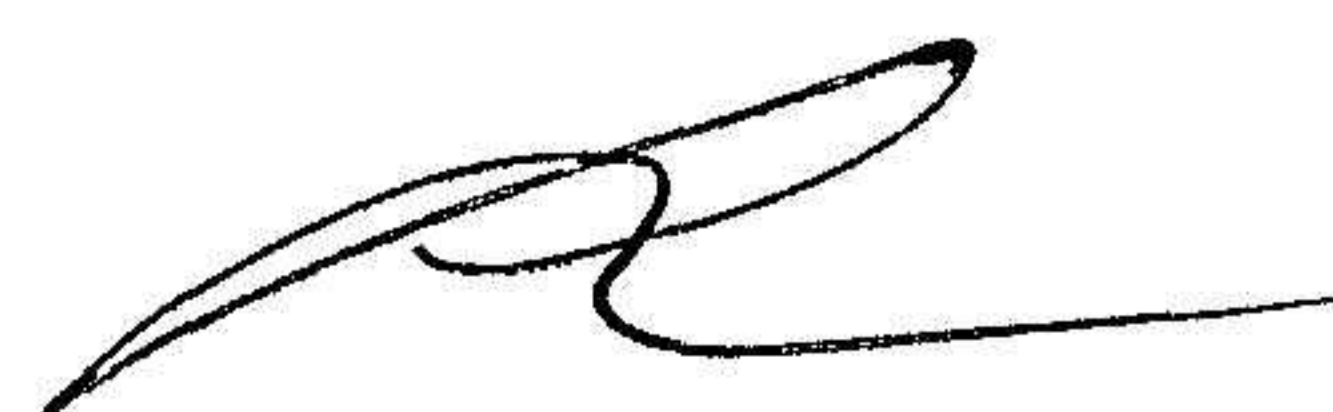
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordic Income Fund Livreal Harmony 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- -



Stefan Wallander

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Melker
Melker Bergqvist
076 864 12 56

Årsredovisning

Nordic Income Fund Livreal Harmony AB

Org.nr 556967-6652

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

2023072000588

Ferneo dokumentnyckel: FUC5P-G8YHJ-YETOD-GL2I4-WNJ71-YHMNP

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

Styrelsen för Nordic Income Fund Livreal Harmony 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 fastigheten Bollmora Berg 4 i Tyresö.

Nordic Income Fund Livreal Harmony AB, org.nr. 556967-6652, är ett dotterbolag till Nordic Income Fund Sweden Holding 18 AB, org.nr. 559308-4808, 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.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget bytt ägare till Nordic Income Fund Sweden Holding 18 AB, org.nr. 559308-4808.

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-26 987	-266	-128	-12
Soliditet (%)	0	1	1	1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	652	-266	436
Disposition enligt beslut årets årsstämma:		-266	266	0
Erhållna aktieägartillskott		26 650		26 650
Årets resultat			-26 987	-26 987
Belopp vid årets utgång	50	27 036	-26 987	100

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	27 036 382
årets förlust	-26 986 645
	49 737
disponeras så att	
i ny räkning överföres	49 737
	49 737

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr	1	-2022-12-31	-2021-12-31
<i>Rörelseintäkter m. m.</i>			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter m.m.		0	0
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader		-127	0
Övriga externa kostnader		-1 932	-26
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 999	0
Summa rörelsekostnader		-23 058	-26
Rörelseresultat		-23 058	-26
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 928	-240
Summa finansiella poster		-3 928	-240
Resultat efter finansiella poster		-26 987	-266
Resultat före skatt		-26 987	-266
Årets resultat		-26 987	-266

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	35 036	35 036
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	174 434	34 352
Summa materiella anläggningstillgångar		209 470	69 389
Summa anläggningstillgångar		209 470	69 389
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		15 650	0
Övriga fordringar		11	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	12
Summa kortfristiga fordringar		15 661	17
Kassa och bank		554	280
Summa omsättningstillgångar		16 216	297
SUMMA TILLGÅNGAR		225 686	69 686

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
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		27 036	652
Årets resultat		-26 987	-266
Summa fritt eget kapital		50	386
Summa eget kapital		100	436
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	86 257	0
Skulder till koncernföretag	7	102 245	0
Summa långfristiga skulder		188 502	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		158	267
Skulder till koncernföretag		18 344	68 560
Övriga skulder		124	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 459	423
Summa kortfristiga skulder		37 084	69 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 686	69 686

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

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 Medelantalet anställda

Bolaget har inte haft några anställda.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-3 637	0
Övriga räntekostnader	-291	-240
	-3 928	-240

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 036	0
Inköp/aktivering	0	13 161
Omklassificeringar	0	21 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 036	35 036
Utgående redovisat värde	35 036	35 036

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 352	29 218
Inköp	161 081	27 009
Omklassificeringar	0	-21 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 433	34 352
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-20 999	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 999	0
Utgående redovisat värde	174 434	34 352

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande skulder	86 257	0
	86 257	0

Skulden per 2022-12-31 avser skuld med förfallotidpunkt 1-5 år.

Not 7 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående koncernskulder	0	0
Tillkommande skulder	102 245	0
Utgående koncernskulder	102 245	0

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

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har varit en brand i byggnationen av fastigheten under våren 2023. Det finns en fastpris-totalentreprenad för byggnationen där entreprenören är ansvarig för fastigheten tills byggnationen är färdigställd.

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	223 000	0
	223 000	0

Not 10 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Garantier	0	1 900
	0	1 900

Stockholm 2023- -

Stefan Wallander
Ordförande

Rickard Langerfors

Sebastian Vallgård

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."

Sebastian Vallgård

Styrelseledamot

Serienummer: 19841226xxxx

IP: 193.44.xxx.xxx

2023-06-22 09:59:13 UTC



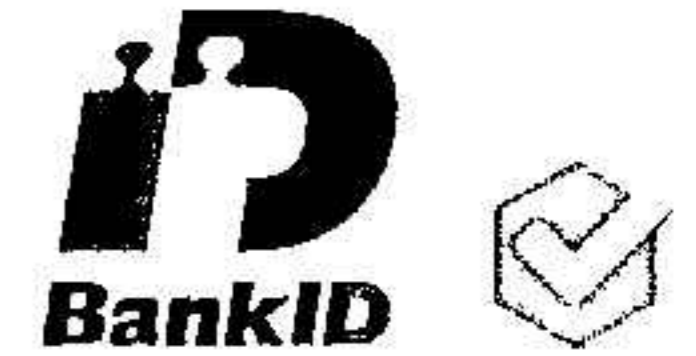
STEFAN WALLANDER

Ordförande

Serienummer: 19741104xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-06-22 10:19:03 UTC



Per Rickard Langerfors

Styrelseledamot

Serienummer: 19720909xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-06-22 11:30:58 UTC



Susanne Westman

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 19660323xxxx

IP: 62.119.xxx.xxx

2023-06-26 19:25:25 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>

2023072000598

Penneo dokumentnyckel: FUC5P-G8YHJ-YETOD-GL2I4-WNJ71-YHMNP

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordic Income Fund Livreal Harmony AB, org.nr 556967-6652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordic Income Fund Livreal Harmony AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordic Income Fund Livreal Harmony 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 Livreal Harmony 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 Livreal Harmony 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 Livreal Harmony 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nordic Income Fund Livreal Harmony 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 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

2023-06-26 19:22:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

202307200601