

# Årsredovisning

## Nordic Income Fund CareReal Stockholm 5 AB

Org.nr 559177-3162

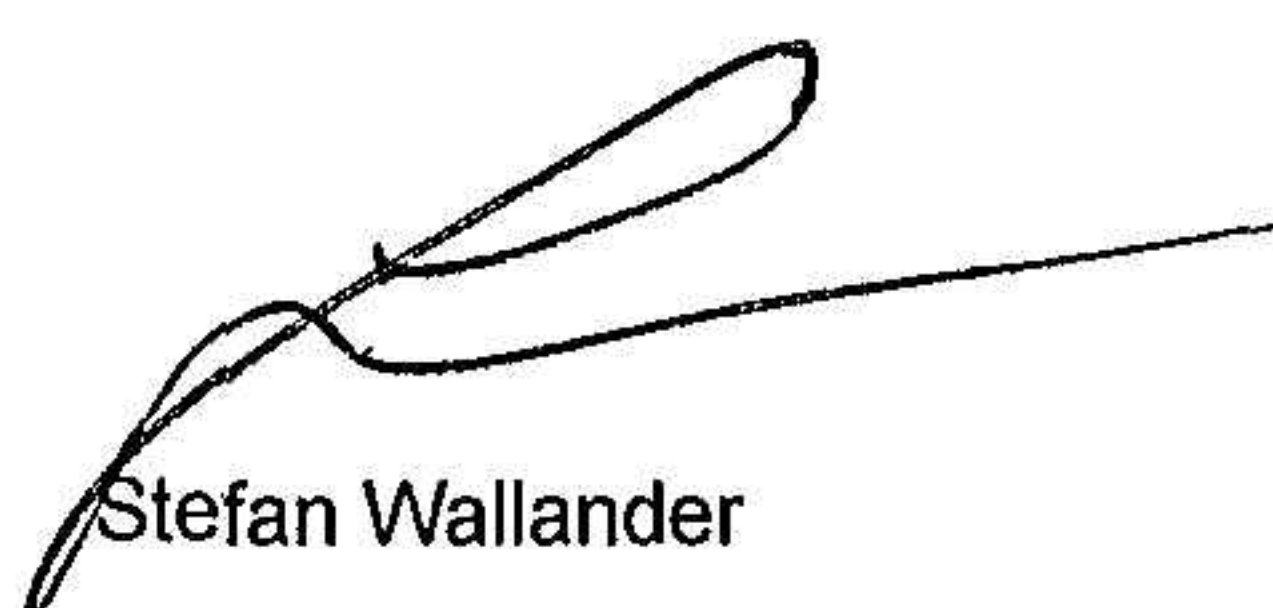
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordic Income Fund CareReal Stockholm 5 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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 Bergqvist  
076 864 12 56

# Årsredovisning

## Nordic Income Fund CareReal Stockholm 5 AB

Org.nr 559177-3162

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

2023072000534

Penneo dokumentnyckel: Z16HS-U6SEX-EC8OY-LN2MA-EQM0F-E1H3X

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

Styrelsen för Nordic Income Fund CareReal Stockholm 5 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 förvärva, utveckla och förvalta fast egendom samt bedriva annan verksamhet som styrelsen anser vara förenlig därmed.  
Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vilunda 6:86 i Upplands Väsby.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Ägandeförhållande

Nordic Income Fund CareReal Stockholm 5 AB, org.nr. 559177-3162, 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.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har bytt ägare under 2022 (tidigare namn Stenvalvet 282 Väsby Guldvakten AB).

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2022   | 2021  | 2020   | 2018/19<br>(15 mån) |
|-----------------------------------|--------|-------|--------|---------------------|
| Hysesintäkter                     | 3 575  | 5 623 | 0      | 0                   |
| Resultat efter finansiella poster | -4 753 | 1 292 | -1 438 | -107                |
| Soliditet (%)                     | 5      | 1     | 0      | 0                   |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Förändringar av eget kapital (Tkr)

|  | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt       |
|--|-------------------|------------------------|-------------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång                          | 50                | 1 189                  | 719               | 1 958        |
| Disposition enligt beslut<br>av årets årsstämma: |                   | 719                    | -719              | 0            |
| Erhållna aktieägartillskott                      |                   | 10 500                 |                   | 10 500       |
| Årets resultat                                   |                   |                        | -4 753            | -4 753       |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                   | <b>50</b>         | <b>12 408</b>          | <b>-4 753</b>     | <b>7 705</b> |

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 12 408 047       |
| årets förlust          | -4 752 946       |
|                        | <b>7 655 101</b> |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 7 655 101        |
|                        | <b>7 655 101</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2022-01-01</b> | <b>2021-01-01</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr   | 1          | -2022-12-31       | -2021-12-31       |
| <i>Rörelseintäkter m. m.</i>                      |            |                   |                   |
| Hysesintäkter                                     |            | 3 575             | 5 623             |
| <b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>                 |            | <b>3 575</b>      | <b>5 623</b>      |
| <i>Rörelsekostnader</i>                           |            |                   |                   |
| Handelsvaror                                      |            | 0                 | -636              |
| Övriga externa kostnader                          |            | -2 163            | -1                |
| Fastighetskostnader                               |            | -482              | 0                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -2 727            | -1 027            |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-5 372</b>     | <b>-1 664</b>     |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-1 797</b>     | <b>3 959</b>      |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 3          | -2 956            | -2 667            |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-2 956</b>     | <b>-2 667</b>     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-4 753</b>     | <b>1 292</b>      |
| <br>  |            |                   |                   |
| Bokslutsdispositioner                             | 4          | 0                 | -354              |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                |            | <b>0</b>          | <b>-354</b>       |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-4 753</b>     | <b>938</b>        |
| <br>  |            |                   |                   |
| <b>Skatter</b>                                    |            |                   |                   |
| Skatt på årets resultat                           |            | 0                 | -219              |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-4 753</b>     | <b>719</b>        |

2023072000538

| Balansräkning                                  | Not | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| Tkr  | 1   |                |                |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                |                |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                   |     |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                |                |
| Byggnader och mark                             | 5   | 148 263        | 148 357        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>148 263</b> | <b>148 357</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                |                |
| Andra långfristiga fordringar                  | 6   | 861            | 5 116          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>861</b>     | <b>5 116</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>149 124</b> | <b>153 473</b> |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                   |     |                |                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                |                |
| Kundfordringar                                 |     | 3 847          | 0              |
| Övriga fordringar                              |     | 0              | 1              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 15             | 0              |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>3 861</b>   | <b>1</b>       |
| Kassa och bank                                 |     | 1 088          | 0              |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>4 949</b>   | <b>1</b>       |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>154 073</b> | <b>153 475</b> |

| Balansräkning                                | Not | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| Tkr  | 1   |                |                |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |                |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                |                |
| Aktiekapital                                 |     | 50             | 50             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>50</b>      | <b>50</b>      |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                |                |
| Balanserat resultat                          |     | 12 408         | 1 189          |
| Årets resultat                               |     | -4 753         | 719            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>7 655</b>   | <b>1 908</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>7 705</b>   | <b>1 958</b>   |
| Obeskattade reserver                         | 7   | 354            | 354            |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |     | <b>354</b>     | <b>354</b>     |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                |                |
| Skulder till koncernföretag                  | 8   | 143 130        | 142 356        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>143 130</b> | <b>142 356</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                |                |
| Leverantörsskulder                           |     | 95             | 54             |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 2 649          | 8 323          |
| Skatteskulder                                |     | -184           | 314            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 325            | 115            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 884</b>   | <b>8 806</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>154 073</b> | <b>153 475</b> |

## 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                               | 100 år |
| Markanläggningar                        | 20 år  |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 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

|                                      | 2022          | 2021          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader till byggnadskreditiv | 0             | -959          |
| Räntekostnader till koncernföretag   | -2 009        | -1 708        |
| Övriga räntekostnader                | -947          | 0             |
|                                      | <b>-2 956</b> | <b>-2 667</b> |

**Not 4 Bokslutsdispositioner**

|                      | 2022     | 2021        |
|----------------------|----------|-------------|
| Periodiseringsfonder | 0        | -354        |
|                      | <b>0</b> | <b>-354</b> |

**Not 5 Byggnader och mark**

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 149 384        | 6 063          |
| Inköp   | 2 632          | 0              |
| Omklassificeringar                              | 0              | 143 321        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>152 016</b> | <b>149 384</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 027         | 0              |
| Årets avskrivningar                             | -2 726         | -1 027         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 753</b>  | <b>-1 027</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>148 263</b> | <b>148 357</b> |

**Not 6 Andra långfristiga fordringar**

|                                 | 2022-12-31 | 2021-12-31   |
|---------------------------------|------------|--------------|
| Ingående redovisat värde        | 5 116      | 0            |
| Tillkommande fordringar         | 0          | 5 116        |
| Avgående fordringar             | -4 255     | 0            |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>861</b> | <b>5 116</b> |

**Not 7 Obeskattade reserver**

|                      | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Periodiseringsfonder | 354        | 354        |
|                      | <b>354</b> | <b>354</b> |

**Not 8 Skulder till koncernföretag**

|                                | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående koncernskulder        | 142 356        | 0              |
| Tillkommande skulder           | 774            | 142 356        |
| <b>Utgående koncernskulder</b> | <b>143 130</b> | <b>142 356</b> |

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

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Not 10 Ställda säkerheter**

|                      | 2022-12-31     | 2021-12-31 |
|----------------------|----------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 131 554        | 0          |
|                      | <b>131 554</b> | <b>0</b>   |

**Not 11 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 datargenererade 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>

2023072000544

Penneo dokumentnyckel: Z16HS-U6SEX-EC80Y-LN2MA-EQM0F-E1H3X

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordic Income Fund CareReal Stockholm 5 AB, org.nr 559177-3162

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordic Income Fund CareReal Stockholm 5 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 CareReal Stockholm 5 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 Stockholm 5 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 Stockholm 5 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 december 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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](http://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 Stockholm 5 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 Nordic Income Fund CareReal Stockholm 5 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](http://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 17:07:01 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023072000547