

Årsredovisning Nordic Income Fund Sweden Holding 1 AB

Org.nr 559278-8516

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordic Income Fund Sweden Holding 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-19



Carl-Adam von Schéele

Årsredovisning

Nordic Income Fund Sweden Holding 1 AB

Org.nr 559278-8516

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

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

Styrelsen för Nordic Income Fund Sweden Holding 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.

Nordic Income Fund Sweden Holding 1 AB, org.nr. 559278-8516, är ett dotterbolag till Nordic Income Fund Sweden Holding 2 AB, org.nr. 559278-8524, 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.

Ägandeförhållanden

Nordic Income Fund Sweden Holding 1 AB, org.nr. 559278-8516, äger aktier i följande bolag:

Nordic Income Fund CareReal Stockholm 1 AB, org.nr.559197-9512 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Oskarshamn 1 AB, org.nr.556746-0182 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Stockholm 2 AB, org.nr.559206-9867 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Hässleholm 1 AB, org.nr.556467-9156 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Malmö 1 AB, org.nr.559348-6581 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Stockholm 4 AB, org.nr.556856-1780 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Stockholm 6 AB, org.nr.556588-3054 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Stockholm 7 AB, org.nr.556776-1423 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Eskilstuna 1 AB, org.nr.556767-6423 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Kävlinge 1 AB, org.nr.556706-9181 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Borlänge 1 AB, org.nr.556955-6516 (100%)

Nordic Income Fund DistReal 2 AB, org.nr.556854-6344 (100%)

Nordic Income Fund DistReal 1 AB, org.nr.556257-7626 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Stockholm 5 AB, org.nr.559177-3162 (100%)

Nordic Income Fund LivReal Marklandet AB, org.nr.559306-1756 (100%)

Nordic Income Fund LivReal Prästkragen AB, org.nr.559060-0994 (100%)

Nordic Income Fund Sweden Holding 1 AB, org.nr. 559278-8516, är komplementär och äger nedan procentandel i följande bolag:

Nordic Income Fund CareReal Falun 2 Kommanditbolag, org.nr.969676-4423 (99%)

Nordic Income Fund CareReal Falun 1 Kommanditbolag, org.nr.969695-4552 (99%)

Nordic Income Fund CareReal Falun 3 Kommanditbolag org.nr.969676-4415 (99%)

Nordic Income Fund DistReal 3 Kommanditbolag, org.nr. 969646-8728 (99%)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2020/21 (15 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-204 193	-47 436	5 704
Soliditet (%)	28	36	40

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	1 139 979	-51 084	1 088 944
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-51 084	51 084	0
Erhållna aktieägartillskott		12 260		12 260
Årets resultat			-205 806	-205 806
Belopp vid årets utgång	50	1 101 154	-205 806	895 399

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 101 154 423
årets förlust	-205 805 922
	895 348 501
disponeras så att i ny räkning överföres	895 348 501
	895 348 501

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
Tkr	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<i>Rörelseintäkter m. m.</i>			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter m.m.		0	0
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-957	-586
Summa rörelsekostnader		-957	-586
Rörelseresultat		-957	-586
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	1 657	62 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	89 314	28 915
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		-206 652	-94 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-87 555	-42 951
Summa finansiella poster		-203 236	-46 849
Resultat efter finansiella poster		-204 193	-47 435
Bokslutsdispositioner	6	-1 573	-3 649
Summa bokslutsdispositioner		-1 573	-3 649
Resultat före skatt		-205 766	-51 084
Skatter			
Skatt på årets resultat		-40	0
Årets resultat		-205 806	-51 084

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	1 198 378	1 272 443
Fordringar hos koncernföretag	8	1 940 520	1 739 478
Andra långfristiga fordringar	9	3 067	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 141 964	3 011 921
Summa anläggningstillgångar		3 141 964	3 011 921
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		39 029	28 072
Övriga fordringar		1	3 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		747	0
Summa kortfristiga fordringar		39 777	31 474
Kassa och bank		17 894	21 818
Summa omsättningstillgångar		57 671	53 292
SUMMA TILLGÅNGAR		3 199 635	3 065 212

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
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 101 154	1 139 979
Årets resultat		-205 806	-51 084
Summa fritt eget kapital		895 349	1 088 894
Summa eget kapital		895 399	1 088 944
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	1 432 076	1 110 818
Skulder till koncernföretag	11	849 718	791 915
Summa långfristiga skulder		2 281 794	1 902 733
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		647	0
Skulder till koncernföretag		10 450	51 849
Skatteskulder		0	1 221
Övriga skulder		0	14 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 345	5 853
Summa kortfristiga skulder		22 442	73 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 199 635	3 065 212

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.

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 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Utdelning från koncernföretag	0	59 010
Resultat från kommanditbolag	1 657	3 174
	1 657	62 184

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	89 245	28 896
Ränteintäkter från kreditinstitut	66	19
Valutakursdifferenser	2	0
	89 314	28 915

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader från koncernföretag	-33 377	-22 724
Räntekostnader från kreditinstitut	-54 178	-20 221
Valutakursdifferenser	0	-6
	-87 555	-42 951

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	17 282	807
Lämnade koncernbidrag	-18 855	-4 456
	-1 573	-3 649

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 367 440	181 691
Förvärv	60 666	1 116 499
Lämnade aktieägartillskott	71 921	69 250
Utgående redovisat värde	1 500 027	1 367 440
Ingående nedskrivningar	-94 997	0
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-206 652	-94 997
Utgående anskaffningsvärde	-301 649	-94 997
Utgående redovisat värde	1 198 378	1 272 443

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 739 478	280 403
Tillkommande fordringar	201 042	1 459 075
Utgående koncernfordringar	1 940 520	1 739 478

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets förvärv	5 463	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 463	0
Ingående periodiseringar	0	0
Årets periodiseringar	-2 396	0
Utgående ackumulerade periodiseringar	-2 396	0
Utgående redovisat värde	3 067	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående skulder till kreditinstitut	1 110 818	0
Tillkommande skulder	321 258	1 110 818
Utgående skulder till kreditinstitut	1 432 076	1 110 818

Not 11 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående koncernskulder	791 915	221 768
Tillkommande skulder	57 803	570 147
Utgående koncernskulder	849 718	791 915

Skulden per 2023-12-31 avser skuld med senare förfallotidpunkt än 5 år.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantsatta aktier och fordringar	3 177 927	3 039 993
	3 177 927	3 039 993

Not 13 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Betalningsansvar som komplementär i kommanditbolag	11 429	8 021
	11 429	8 021

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har efter räkenskapsårets slut sålt av samtliga aktier i dotterbolaget Nordic Income Fund CareReal Stockholm 5 AB, org.nr. 559177-3162, med säte i Stockholm.

Stockholm 2024- -

Carl-Adam von Schéele
Ordförande

Alfred Eklöf

Stefan Wallander

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."

STEFAN WALLANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 811912975106e4[...]a025dbf459f96

IP: 89.160.xxx.xxx

2024-05-30 11:25:51 UTC



ALFRED EKLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 76234f92f1d016[...]05a80dd9db501

IP: 89.160.xxx.xxx

2024-05-30 16:45:50 UTC



CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseordförande

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 82.209.xxx.xxx

2024-05-31 03:56:27 UTC



Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 84a8aeaa6347a1[...]74fd37b83030b

IP: 84.17.xxx.xxx

2024-05-31 11:41:28 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>

ank=20240702;2024070309163

Penneo dokumentnyckel: YB1J-7ISHI-2AE1W-62PN4-2W0JK-1NUZF

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordic Income Fund Sweden Holding 1 AB, org.nr 559278-8516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordic Income Fund Sweden Holding 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 Nordic Income Fund Sweden Holding 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Sweden Holding 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 Sweden Holding 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 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 Nordic Income Fund Sweden Holding 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 Nordic Income Fund Sweden Holding 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, 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

2024-05-31 11:32:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

bnk=20240702:2024070309166