

Årsredovisning

Nordic Income Fund CareReal Sollentuna 1 AB

Org.nr 559105-5008

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordic Income Fund CareReal Sollentuna 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-30



Carl-Adam Von Schéele

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Nordic Income Fund CareReal Sollentuna 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 därmed förenlig verksamhet.

Nordic Income Fund CareReal Sollentuna 1 AB äger och förvaltar fastigheten Trollvagnen 2 i Sollentuna.

Nordic Income Fund CareReal Sollentuna 1 AB, org.nr. 559105-5008, är ett dotterbolag till Nordic Income Fund Sweden Care Holding 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

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	12 635	11 770	2 040	0
Resultat efter finansiella poster	-4 508	-5 939	-4 017	-675
Soliditet (%)	4	5	0	0

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	12 178	-1 807	10 421
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-1 807	1 807	0
Årets resultat			-2 662	-2 662
Belopp vid årets utgång	50	10 371	-2 662	7 759

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 370 673
årets förlust	-2 661 625
	7 709 048
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 709 048
	7 709 048

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<i>Rörelseintäkter m. m.</i>			
Hysesintäkter		12 635	11 770
Summa rörelseintäkter m.m.		12 635	11 770
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader		-921	-517
Övriga externa kostnader		-1 933	-2 810
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 412	-6 407
Summa rörelsekostnader		-9 266	-9 734
Rörelseresultat		3 369	2 036
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-7 892	-7 980
Summa finansiella poster		-7 877	-7 975
Resultat efter finansiella poster		-4 508	-5 939
Bokslutsdispositioner	4	1 846	4 132
Resultat före skatt		-2 662	-1 807
Årets resultat		-2 662	-1 807

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	5	874	1 192
Summa immateriella anläggningstillgångar		874	1 192
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	184 924	190 790
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	247	220
Summa materiella anläggningstillgångar		185 171	191 010
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 425	1 425
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 425	1 425
Summa anläggningstillgångar		187 470	193 627
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55	2
Fordringar hos koncernföretag		7 288	5 439
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10	20
Summa kortfristiga fordringar		7 354	5 461
Kassa och bank		922	782
Summa omsättningstillgångar		8 276	6 243
SUMMA TILLGÅNGAR		195 746	199 870

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		10 371	12 178
Årets resultat		-2 662	-1 807
Summa fritt eget kapital		7 709	10 371
Summa eget kapital		7 759	10 421
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	9	186 872	188 114
Summa långfristiga skulder		186 872	188 114
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		24	19
Övriga skulder		6	81
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 085	1 235
Summa kortfristiga skulder		1 115	1 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 746	199 870

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
Immateriella anläggningstillgångar	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudentäkter, 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

	2024	2023
Räntekostnader från koncernföretag	-7 800	-7 974
Finansiella räntekostnader	-73	-5
Valutakursdifferenser	-19	-1
	-7 892	-7 980

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	1 846	4 132
	1 846	4 132

Not 5 Immateriella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 588	1 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 588	1 588
Ingående avskrivningar enligt plan	-396	-79
Årets avskrivningar enligt plan	-318	-318
Utgående ackumulerade avskrivningar	-714	-396
Utgående redovisat värde	874	1 192

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	198 401	198 361
Förvärv	228	0
Aktivering	0	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 629	198 401
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 611	-1 522
Årets avskrivningar enligt plan	-6 094	-6 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 705	-7 611
Utgående redovisat värde	184 924	190 790

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	220	0
Under året nedlagda kostnader	27	260
Aktivering	0	-40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247	220
Utgående redovisat värde	247	220

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 425	1 425
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 425	1 425
Utgående redovisat värde	1 425	1 425

Not 9 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående koncernskulder	188 114	209 468
Avgående skulder	-1 242	-21 354
Utgående koncernskulder	186 872	188 114

Skulden per 2024-12-31 avser skuld med senare förfallotidpunkt än fem år.

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025- -

Martin Sandgärde
Ordförande

Andreas Nisser

Carl-Adam Von Schéele

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
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."

Lars Martin Sandgärde

Styrelseordförande

Serienummer: d5a1a047fed06f[...]3aa0ba6b99391

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-06-17 19:39:47 UTC



Andreas Erik Nisser

Styrelseledamot

Serienummer: b9ed41d710cc4d[...]334590f776f2b

IP: 94.255.xxx.xxx

2025-06-17 19:52:15 UTC



CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseledamot

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 89.160.xxx.xxx

2025-06-18 07:28:52 UTC



Daniel Kenny Martin Algotsson

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: e5f1c4265f7cfc[...]f1d8a16918521

IP: 84.17.xxx.xxx

2025-06-18 17:14:44 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ank=20250704;2025070825873

Penneo dokumentnyckel: XPWFQ-0ABEG-80GX7-G4964-KQZF0-TN001

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordic Income Fund CareReal Sollentuna 1 AB, org.nr 559105-5008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordic Income Fund CareReal Sollentuna 1 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordic Income Fund CareReal Sollentuna 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Sollentuna 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 Nordic Income Fund CareReal Sollentuna 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 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 CareReal Sollentuna 1 AB för år 2024 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 Sollentuna 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

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-18 12:54:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin
Algotsson

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704;2025070825876