

Årsredovisning Nordic Income Fund CareReal Malmö 1 AB

Org.nr 559348-6581

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordic Income Fund CareReal Malmö 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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 CareReal Malmö 1 AB

Org.nr 559348-6581

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

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

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 Högesten 1 i Malmö.

Ägandeförhållande

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

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2021/22
		(14 mån)
Hysesintäkter	12 553	9 663
Resultat efter finansiella poster	-13 570	-15 830
Soliditet (%)	1	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	17 068	-16 938	180
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-16 938	16 938	0
Erhållna aktieägartillskott		21 500		21 500
Årets resultat			-19 844	-19 844
Belopp vid årets utgång	50	21 630	-19 844	1 836

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	21 630 235
årets förlust	-19 844 388
	1 785 847
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 785 847
	1 785 847

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

Resultaträkning

Tkr

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2021-11-25
-2022-12-31
(14 mån)

Rörelseintäkter m. m.

Hysesintäkter

12 553

9 663

Övriga rörelseintäkter

0

333

Summa rörelseintäkter m.m.

12 553

9 996

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-2 384

-2 627

Fastighetskostnader

-1 192

-1 193

Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar

-11 255

-19 542

Summa rörelsekostnader

-14 831

-23 362

Rörelseresultat

-2 278

-13 366

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-11 299

-2 464

Summa finansiella poster

-11 292

-2 464

Resultat efter finansiella poster

-13 570

-15 830

Bokslutsdispositioner

4

-6 274

-685

Resultat före skatt

-19 844

-16 515

Skatter

Skatt på årets resultat

0

-423

Årets resultat

-19 844

-16 938

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	248 745	260 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	255	0
Summa materiella anläggningstillgångar		249 000	260 000
Summa anläggningstillgångar		249 000	260 000
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		123	0
Fordringar hos koncernföretag		0	17 050
Övriga fordringar		0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15	10
Summa kortfristiga fordringar		138	17 061
Kassa och bank		1 830	1 767
Summa omsättningstillgångar		1 968	18 828
SUMMA TILLGÅNGAR		250 968	278 828

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		21 630	17 068
Årets resultat		-19 844	-16 938
Summa fritt eget kapital		1 786	130
Summa eget kapital		1 836	180
Obeskattade reserver	7	685	685
Summa obeskattade reserver		685	685
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	8	239 255	276 815
Summa långfristiga skulder		239 255	276 815
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		156	215
Skulder till koncernföretag		7 798	0
Skatteskulder		423	423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		813	510
Summa kortfristiga skulder		9 191	1 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		250 968	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

	2023	2021-11-25 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-11 299	-2 457
Valutakursdifferenser	0	-7
	-11 299	-2 464

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023	2021-11-25 -2022-12-31
Lämnat koncernbidrag	-6 274	0
Periodiseringsfond BÅ 2022	0	-685
	-6 274	-685

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	279 542	0
Förvärv	0	279 542
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	279 542	279 542
Ingående avskrivningar	-3 417	0
Årets avskrivningar	-4 438	-3 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 855	-3 417
Ingående nedskrivningar	-16 125	0
Årets nedskrivningar	-6 817	-16 125
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22 942	-16 125
Utgående redovisat värde	248 745	260 000

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	255	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255	0
Utgående redovisat värde	255	0

Not 7 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond BÅ 2022	685	685
	685	685

Not 8 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående koncernskulder	276 815	0
Tillkommande skulder	0	276 815
Avgående skulder	-37 560	0
Utgående koncernskulder	239 255	276 815

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

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	116 250	116 250
	116 250	116 250

Not 10 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024- -

Stefan Wallander
Ordförande

Dorotea Stellmach

Carl-Adam Von Schéele

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."

DOROTEA STELLMACH

Styrelseledamot

Serienummer: 64b97ed89a8553[...]8228b0ee2c65d

IP: 217.198.xxx.xxx

2024-05-30 16:13:00 UTC



CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseledamot

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-31 03:45:33 UTC



STEFAN WALLANDER

Styrelseordförande

Serienummer: 811912975106e4[...]a025dbf459f96

IP: 46.195.xxx.xxx

2024-05-31 06:39:21 UTC



Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Serienummer: 84a8aeea6347a1[...]74fd37b83030b

IP: 84.17.xxx.xxx

2024-05-31 12:36:03 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>

snk=20240702;2024070309072

Penneo dokumentnyckel: WNUCH-KBFV7-EG5IF-1HNYV-FT0E-QMFYI

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 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 CareReal Malmö 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 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 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 revisionssed 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, 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 12:32:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20240702;2024070309075