

# Årsredovisning

## Nordic Income Fund Sweden Holding 1 AB

Org.nr 559278-8516

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

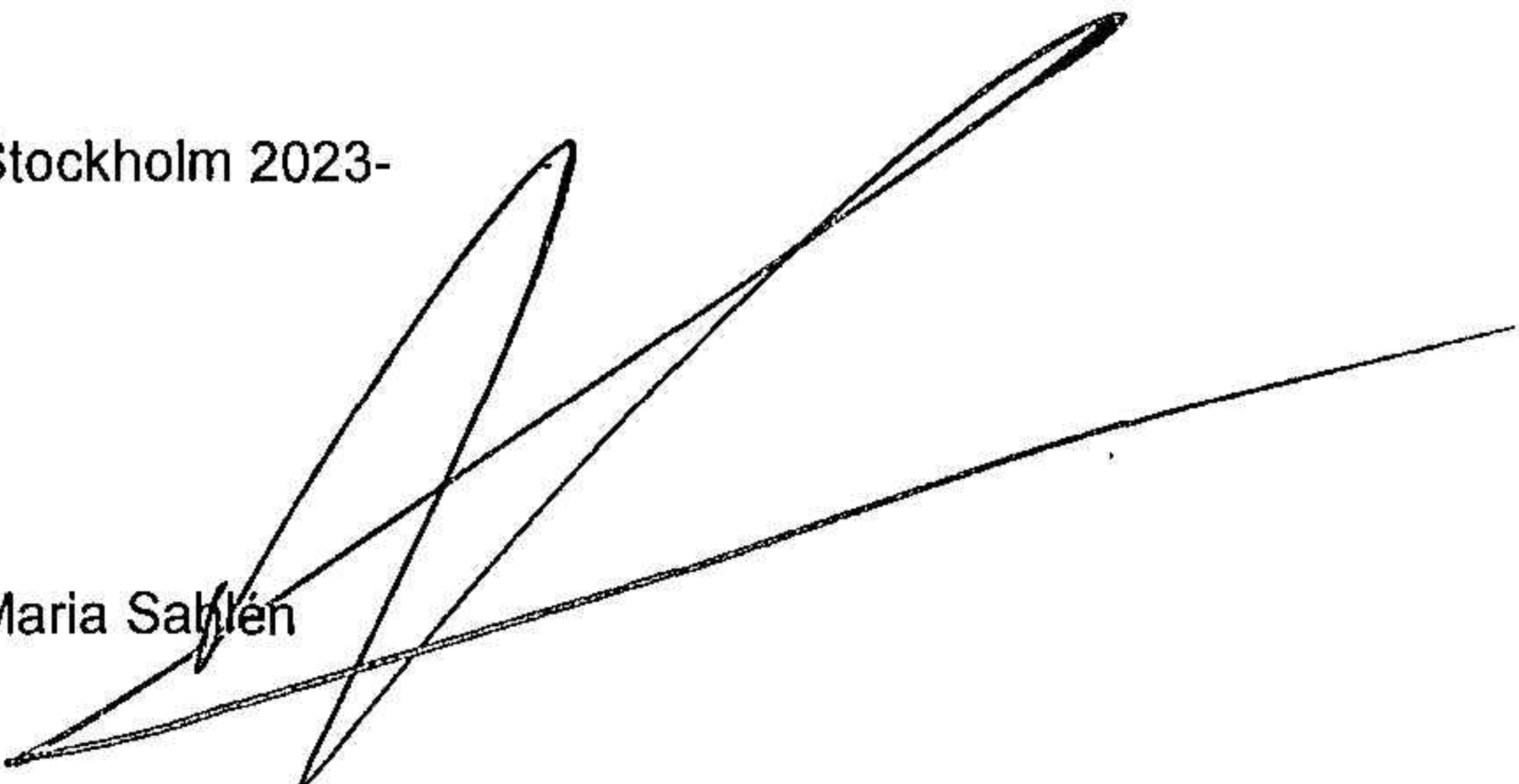
### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordic Income Fund Sweden Holding 1 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-

Maria Sallén



2023072001056

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Melker*  
Melker Bergqvist  
076 864 12 56

# Årsredovisning

## Nordic Income Fund Sweden Holding 1 AB

Org.nr 559278-8516

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

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

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. 559278-8504, 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.no.559197-9512 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Oskarshamn 1 AB, org.no.556746-0182 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Stockholm 2 AB, org.no.559206-9867 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Hässleholm 1 AB, org.no.556467-9156 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Malmö 1 AB, org.no.559348-6581 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Stockholm 4 AB, org.no.556856-1780 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Stockholm 6 AB, org.no.556588-3054 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Stockholm 7 AB, org.no.556776-1423 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Eskilstuna 1 AB, org.no.556767-6423 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Kävlinge 1 AB, org.no.556706-9181 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Borlänge 1 AB, org.no.556955-6516 (100%)

Nordic Income Fund DistReal 2 AB, org.no.556854-6344 (100%)

Nordic Income Fund DistReal 1 AB, org.no.556257-7626 (100%)

Nordic Income Fund CareReal Stockholm 5 AB, org.no.559177-3162 (100%)

Nordic Income Fund LivReal Marklandet AB, org.no.559306-1756 (100%)

Nordic Income Fund LivReal Prästkragen AB, org.no.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.no.969676-4423 (99%)

Nordic Income Fund CareReal Falun 1 Kommanditbolag, org.no.969695-4552 (99%)

Nordic Income Fund CareReal Falun 3 Kommanditbolag, org.no.969676-4415 (99%)

Nordic Income Fund DistReal 3 Kommanditbolag, org.no.969646-8728 (99%)

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har under året anskaffat sig aktier i flera dotterbolag.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (15 mån)
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-47 436	5 704
Soliditet (%)	36	40

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Förändring av eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	183 400	4 484	<b>187 934</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		4 484	-4 484	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		952 095		<b>952 095</b>
Årets resultat			-51 084	<b>-51 084</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>1 139 979</b>	<b>-51 084</b>	<b>1 088 944</b>

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 139 978 858
årets förlust	-51 084 440
	<b>1 088 894 418</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 088 894 418
	<b>1 088 894 418</b>

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

2023072001060

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2020-10-26</b>
Tkr	1	-2022-12-31	-2021-12-31 (15 mån)
<i>Rörelseintäkter m. m.</i>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-586	-674
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		-94 997	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-95 583</b>	<b>-674</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-95 583</b>	<b>-674</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	62 184	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	28 915	18 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-42 951	-12 356
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>48 148</b>	<b>6 379</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-47 435</b>	<b>5 704</b>
Bokslutsdispositioner	6	-3 649	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-3 649</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-51 084</b>	<b>5 704</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-1 221
<b>Årets resultat</b>		<b>-51 084</b>	<b>4 484</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	1 272 443	181 691
Fordringar hos koncernföretag	8	1 739 478	280 403
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 011 921</b>	<b>462 094</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 011 921</b>	<b>462 094</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		28 072	597
Övriga fordringar		3 402	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>31 474</b>	<b>597</b>
Kassa och bank		21 818	5 588
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>53 292</b>	<b>6 185</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 065 212</b>	<b>468 279</b>

2023072001062

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
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		1 139 979	183 400
Årets resultat		-51 084	4 484
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 088 894</b>	<b>187 884</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 088 944</b>	<b>187 934</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 110 818	0
Skulder till koncernföretag	10	791 915	221 768
Övriga skulder		0	46 918
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 902 733</b>	<b>268 685</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		0	21
Skulder till koncernföretag		51 849	10 177
Skatteskulder		1 221	1 221
Övriga skulder		14 612	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 853	242
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>73 535</b>	<b>11 660</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 065 212</b>	<b>468 279</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.

#### 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

	2022	2020-10-26 -2021-12-31
Utdelning från koncernföretag	59 010	0
Resultat från kommanditbolag	3 174	0
	<b>62 184</b>	<b>0</b>

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2020-10-26 -2021-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	28 896	15 180
Övriga ränteintäkter	19	3 555
	<b>28 915</b>	<b>18 735</b>

2023072001064

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2020-10-26 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-22 724	-12 335
Övriga räntekostnader	-20 221	-21
Kursdifferenser	-6	0
	<b>-42 951</b>	<b>-12 356</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	2022	2020-10-26 -2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	807	0
Lämnade koncernbidrag	-4 456	0
	<b>-3 649</b>	<b>0</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 691	0
Förvärv	1 116 499	168 191
Aktieägartillskott	69 250	13 500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 367 440</b>	<b>181 691</b>
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-94 997	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>-94 997</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 272 443</b>	<b>181 691</b>

**Not 8 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	280 403	0
Tillkommande fordringar	1 459 075	280 403
<b>Utgående koncernfordringar</b>	<b>1 739 478</b>	<b>280 403</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	1 110 818	0
	<b>1 110 818</b>	<b>0</b>

**Not 10 Skulder till koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående koncernskulder	221 768	0
Tillkommande skulder	570 147	221 768
<b>Utgående koncernskulder</b>	<b>791 915</b>	<b>221 768</b>

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

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Pantsatta aktier och fordringar	3 039 993	300 000
	<b>3 039 993</b>	<b>300 000</b>

**Not 13 Eventualförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Betalningsansvar som komplementär i kommanditbolag	8 021	0
	<u>8 021</u>	<u>0</u>

Stockholm 2023- -

Stefan Wallander  
Ordförande

Rickard Dahlberg

Maria Sahlén

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: 94.234.xxx.xxx

2023-06-21 17:25:23 UTC



## MARIA NORDENSKJÖLD SAHLÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19790411xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2023-06-22 13:40:07 UTC



## RICKARD SVENSSON DAHLBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19730604xxxx

IP: 37.122.xxx.xxx

2023-06-24 21:04:33 UTC



## Susanne Westman

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 19660323xxxx

IP: 62.119.xxx.xxx

2023-06-26 18:05:43 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>

2023072001067

Penneo dokumentnyckel: 0SANK-6DJCF-AEGEP-GPPP1-IUAGE-25FK2

# 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 2022.

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 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 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 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 Sweden Holding 1 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 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
- 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 försummelse 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 18:00:57 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023072001070