

NORDIC CARE HOLDING AB

556467-6368

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Nordic Care Holding AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 16 februari 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition/förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Stockholm 2023-03-09



Hans Ljungné

ÅRSREDOVISNING 2022

Styrelsen och Verkställande direktören för Nordic Care Holding AB 556467-6368 får härmed avge årsredovisning för perioden 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHET

Nordic Care Holding AB (NCH) äger och förvaltar fastigheter samt bedriver byggnation, projektledning och fastighetsförvaltning, bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger 16 fastigheter som främst innefattar samhällsfastigheter. Samhällsfastigheter är fastigheter där samhällsservice bedrivs. NCH kännetecknas av långa hyresavtal, stabila hyresgäster och starkt ägande. Vår vision är att vara den bästa fastighetsägaren inom samhällsfastigheter. NCH skall skapa ett starkt mervärde för våra kunder/hyresgäster och vara den självklara fastighetspartnern för kommuner, landsting och privata aktörer.

Samhällsfastigheter ställer höga krav, inte minst på trygghet och god funktion. Bolagets bestånd består även av studentlägenheter och hyresfastigheter. Fastigheterna är belägna inom Malmö, Växjö, Norrköping och Simrishamns kommun. Bolagets uthyrningsgrad är 100 %. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Client / Server Hub Aktiebolag, organisationsnummer 556268-0800.

FRAMTIDA UTVECKLING

NCH har framöver flera projekt påbörjade tillsammans med nuvarande hyresgäster som kommer stärka bolagets position i verksamma samtliga regioner. Projekten omfattas uteslutande av utveckling av samhällsfastigheter i egen regi. Utvecklade av NCH i nära samarbete med hyresgäst. Under 2022 avslutades ombyggnad av hus E, F, G på fastigheten Brödet 2. Arbeten med underhåll av fastigheterna fortsätter enligt underhållsplan för 2021-2024. Stort fokus på energieffektivisering och utveckling av räntemarknaden.

Under 2022 färdigställdes fastigheten Ryttartorpet 1 en tillbyggnad med sex nya moderna bostadslägenheter.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Flerårsjämförelse i KKR	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	22 587	22 055	22 008	20 196	18 722
Resultat före dispositioner	1 740	2 531	2 484	2 626	2 816
Balansomslutning	179 553	168 878	160 327	161 887	139 327
Antal anställda	3	3	3	2	2
Eget kapital	20 268	19 420	18 252	17 185	16 448
Soliditet %	13	13	13	12	13

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

ÅRETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
Belopp vid årets ingång	1 000 000 kr	200 000 kr	18 220 797 kr
Disposition av föregående årsresultat:			
Utdelning			- 500 000 kr
Årets resultat			1 347 331 kr
Belopp vid årets utgång	1 000 000 kr	200 000 kr	19 068 128 kr

VINSTDISPOSITION

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL BOLAGSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR ENLIGT BALANSRÄKNINGEN:

Från föregående år balanserat resultat	18 220 797 kr
Utdelning	-500 000 kr
Årets resultat	1 347 331 kr
	19 068 128 kr

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS SÅ ATT:

I utdelning lämnas	1 000 000 kr
I ny räkning överförs	18 068 128 kr

FÖRSLAG TILL BESLUT OM VINSTUTDELNING

Styrelsen föreslår årsstämman att fatta beslut om utdelning skall lämnas med 100 kr per aktie eller tillsammanslagt 1 000 000 kr att utdelas direkt efter årsstämman.

YTTRANDE ENLIGT AKTIEBOLAGSLAGEN

Styrelsen bedömer att den föreslagna vinstutdelningen är förenlig med hänsyn till de krav som verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storlek på det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Beträffande resultatet för året samt bolagets ekonomiska ställning vid räkenskapsårets utgång, hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

		2022	2021
Rörelseintäkter	not 2	22 560 617	22 055 090
Övriga intäkter		26 877	0

RÖRELSEKOSTNADER

Driftskostnader		- 9 019 226	- 9 178 611
Övriga externa kostnader		- 2 368 710	- 1 610 219
Personalkostnader	not 3	- 1 744 875	- 1 636 253
Avskrivningar	not 4 & 5	- 5 240 998	- 5 240 998
Summa rörelsekostnader		- 18 373 809	- 17 666 081
Rörelseresultat		4 213 685	4 389 009

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR

Ränteintäkter och liknande		3 649	0
Räntekostnader och liknande		- 2 477 505	- 1 857 914
Summa finansiella poster		- 2 473 856	- 1 857 914
Resultat efter finansiella poster		1 739 829	2 531 095

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Avsättning per fond		- 580 000	-720 000
Återföring av per fond		550 000	305 000
Resultat före skatt		1 709 829	2 116 094
Skatt på årets resultat		-362 498	- 447 707
Årets resultat		1 347 331	1 668 387

Fotokopians överensstämmelse
med original är intygas:

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

		2022	2021
Byggnader och mark	not 4	154 370 545	159 614 667
Pågående arbeten	not 5	20 121 390	3 091 947
Summa anläggningstillgångar		174 491 935	162 706 614

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Kundfordringar		284 251	120 431
Övriga fordringar		75 198	190 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117 658	182 632
Kassa och bank		4 612 282	5 698 596
Summa omsättningstillgångar		5 089 389	6 192 363
SUMMA TILLGÅNGAR		179 581 324	168 898 978

2023031001986

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

BUNDET EGET KAPITAL		2022	2021
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Reservfond		200 000	200 000
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst		17 720 798	16 552 411
Årets resultat		1 347 331	1 668 387
Summa eget kapital		20 268 129	19 420 798
Obeskattade reserver	not 6	3 119 000	3 089 000
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	not 7	134 536 500	126 874 500
Skuld till koncernbolag		12 625 000	10 125 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		147 161 500	136 999 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		2 287 516	3 005 333
Skatteskulder		0	110 918
Övriga skulder		56 584	37 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 688 595	6 236 401
Summa kortfristiga skulder		9 032 695	9 389 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 581 324	168 898 978

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOTER

NOT 1 VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre bolag.

AVSKRIVNINGSTIDER

Byggnader / Bostäder	50 år	2 %
Byggnader / Specialenhet, vårdbyggnad	33 år	3 %
Inventarier	5 år	20 %

AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN GRUNDAS PÅ ANLÄGGNINGARNAS URSPRUNGLIGA ANSKAFFNINGSVÄRDEN OCH FÖRDELAS LINJÄRT ÖVER DEN BERÄKNADE EKONOMISKA LIVSLÄNGDEN.

NOT 2 RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter	21 983 749	21 275 946
Övriga intäkter	576 868	779 144
Rörelseintäkter	22 560 617	22 055 090

NOT 3 ANTAL ANSTÄLLDA

Medelantal anställda	3	3
----------------------	---	---

NOT 4 AVSKRIVNINGAR BYGGNADER OCH MARK (KKR)

Ingående anskaffningsvärde	206 824	199 354
Inköp under året/överfört från pågående arbete	0	7 494
Försäljningar och uttrangeringar under året	-3	- 24
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	206 821	206 824
Ingående avskrivningar	47 209	41 968
Försäljning under året	0	0
Årets avskrivningar	5 241	5 241
Utgående ackumulerade avskrivningar	52 450	47 209
Bokfört värde	154 371	159 615

NOT 5 PÅGÅENDE ARBETE

Ingående anskaffningsvärde	3 091 947	138 378
Årets aktiveringar	17 029 443	2 953 569
Pågående arbete	20 121 390	3 091 947

FASTIGHETSFÖRTECKNING

MALMÖ KOMMUN	ÅR	TYP
Backåkern 22 ¹ , Backåkersvägen 6	1994	vårdbyggnad
Hedholmen 6, Ljungholmsgatan 12	1994	vårdbyggnad
Byamannen 8, Svendedalsvägen 194	1996	vårdbyggnad
VÄXJÖ KOMMUN		
Granaten 5, Lojovägen 3	1995	vårdbyggnad
Ryttartorpet 1, Raskens väg 209 A-L	2001	hyresfastighet
Ryttartorpet 1, Raskens väg 209 M	1994	vårdbyggnad
NORRKÖPING KOMMUN		
Spisen 18, Lövstagatan 5	1996	vårdbyggnad
Melonen 48, Pryssgårdsvägen 60	1996	vårdbyggnad
Tingstad 2:199, Åselstadsvägen 94	1996 / 2015	vårdbyggnad
Tingstad 2:199, Åselstadsvägen 96	2018	vårdbyggnad
Sparlånet 1, Örtugsgatan 23 B	1995 / 2015	vårdbyggnad
Sparlånet 1, Örtugsgatan 23 C	2019	vårdbyggnad
Askungen 2, Sandbergsgatan 8	1995 / 1998	vårdbyggnad
Holmstad 29, Fältskärsgatan 9	1995 / 1998	vårdbyggnad
Brödet 2, Dalviksgatan 69 – 71	1963 / 2015	vårdbyggnad
SIMRISHAMN KOMMUN		
Tobisen 1, St. Norregatan 54	1850/1930/2003	hyresfastighet

¹ FASTIGHETEN INNEHAS MED TOMTRÄTT. TOMTRÄTTSAVGÅLDEN UPPGÅR TILL 61 000 KRONOR PER ÅR. OMREGLERING SKER ÅR 2023

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

NOT 6 OBESKATTADE RESERVER

Periodiseringsfond BSÅ 2016	0	550 000
Periodiseringsfond BSÅ 2018	590 000	590 000
Periodiseringsfond BSÅ 2019	540 000	540 000
Periodiseringsfond BSÅ 2020	689 000	689 000
Periodiseringsfond BSÅ 2021	720 000	720 000
Periodiseringsfond BSÅ 2022	580 000	0
	3 119 000	3 098 000

NOT 7 LÅNGFRISTIGA SKULDER

RÄNTEBINDNINGSTID

Rörlig ränta	1,84%
Andel av lån	63 %
Skuldbelopp	134 536 500 kr

STÄLLDA SÄKERHETER FÖR SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Fastighetsinteckningar	144 004 300kr
------------------------	---------------

LÅNGFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE LÅN

Finns ingen fastställd amorteringsplan

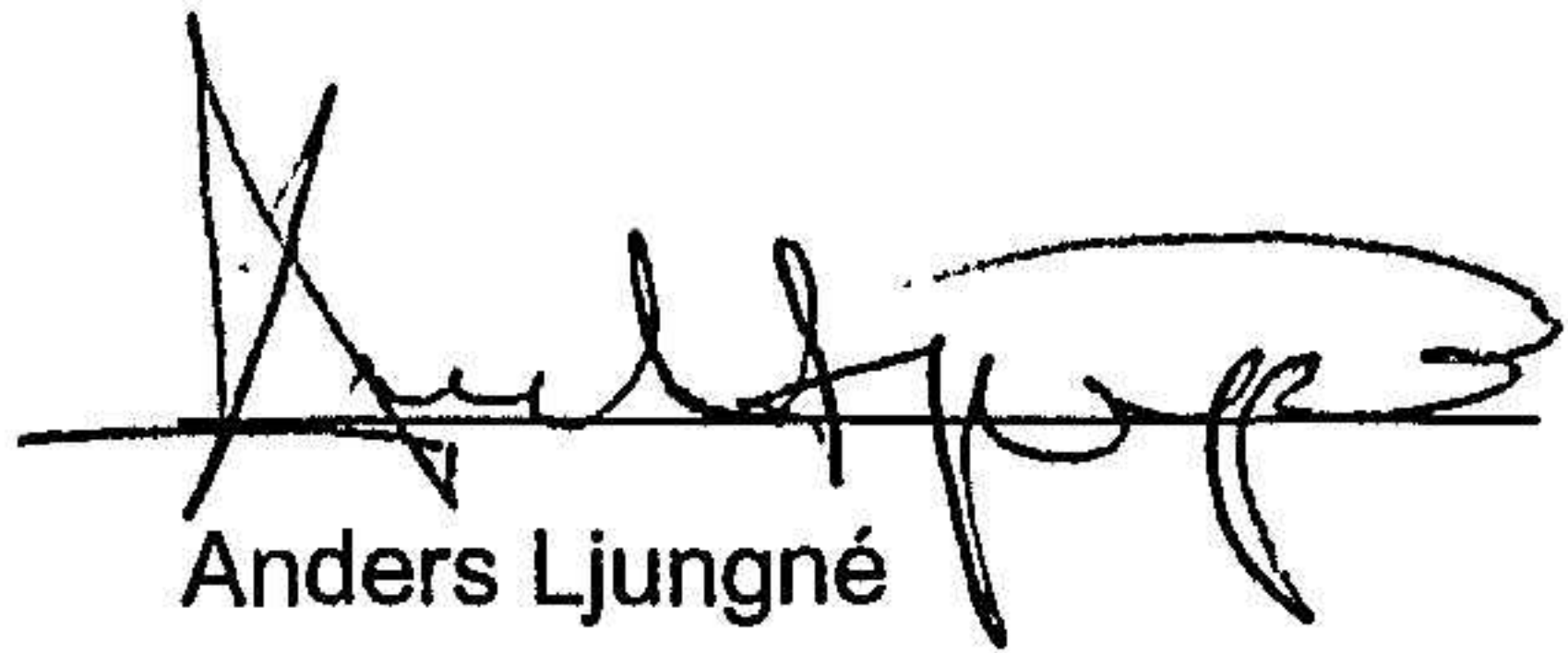
2023031001990

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

UNDERSKRIFTER

2023031001991

Stockholm den 16 februari 2023



Anders Ljungné

Styrelseordförande



Lars Ljungné



Hans Ljungné

Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 16 februari 2023



Patrik Hansén, auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nordic Care Holding AB
Org.nr. 556467-6368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nordic Care Holding AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordic Care Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Nordic Care Holding AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 februari 2022 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 den 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. Den 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Nordic Care Holding AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Nordic Care Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

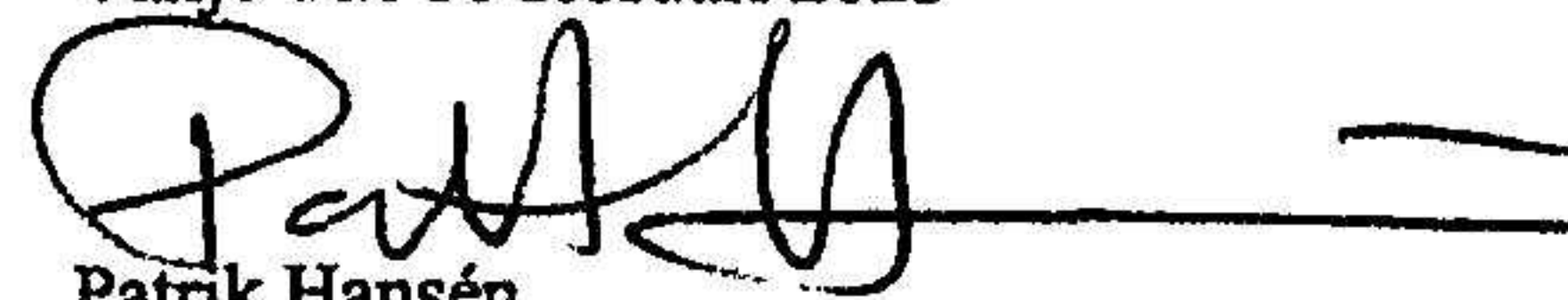
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Växjö den 16 februari 2023



Patrik Hansén
Auktoriserad revisor