

G1-Real Estate AB
Org nr 556688-6338

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen upprättar följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental euro. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i G1-Real Estate AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-06-26.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-08-26


Ulrich Schröder

G1-Real Estate AB
Org nr 556688-6338

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen upprättar följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental euro. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget, med säte i Stockholm, ägs till 100 % av B1-Real Estate AB.

Bolaget äger en sjukhusfastighet, som är ombyggd till vårdfastighet, i Inzell (totalt 8.847 kvm, varav äldreboende 5.777 kvm, 136 vårdplatser, hyresavtal 20 år, resterande ytor är spaanläggning och förskola). Fastigheten tillträdde 27.07.2006 och ombyggnaden var slutförd 01.12.2007. Finansiering gjordes i enlighet med ett centralt kreditavtal med RBI i Wien. Äldreboendet har varit fullt uthyrt sedan 01.12.2007 (utan hyresdebitering t.o.m 30 juni 2008).

Finansieringen via Raiffeisen Bank International AG (RBI) löpte ut i juli 2016 och förnyades. I april 2022 förnyades RBI-finansieringen igen och bolaget valde att binda räntan fram till 2031. Under 2022 valde hyresgästen att avsluta hyreskontraktet i förtid. Under 2024 påbörjades ombyggnaden av äldreboendet till seniorboende.

Finansiering och likviditet

Bolaget lånade inför förvärvet av fastigheten totalt € 5.625.000 från kreditinstitut samtidigt som ägaren tillsköt totalt € 2.125.000 i form av ägartillskott. Under 2008 erhöll bolaget ytterligare ett ägartillskott om € 580.000. Under 2016 valde bolaget att förnya lånestocken. Nya lån togs upp om € 5.450.000 samtidigt som bolaget löste lån om € 4.919.063. Under 2016 återbetalade bolaget, genom utdelning, € 500.000 av tidigare erhållet ägartillskott. Under 2020 återbetalade bolaget, genom utdelning, € 725.000 av tidigare erhållet ägartillskott i samband med reglering av fordran till ägaren. Bolaget har under året amorterat € 136.252 (136.252). Likviditeten uppgick vid årsskiftet till € 454.521 (912.578).

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	t€	0	28	3 578	804	794
Resultat efter finansiella poster	t€	1 212	-398	1 082	446	435
Balansomslutning	t€	6 879	7 507	8 456	6 262	6 358
Soliditet	%	16	12	20	19	18
Avkastning på totalt kapital	%	19,2	neg	14,1	8,9	8,6
Avkastning på eget kapital	%	111,7	neg	64,8	38,3	37,7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med noter.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	799 790
Årets resultat	274 287
	<hr/>
Euro	1 074 077

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägaren utdelas totalt (274 Euro per aktie)	274 000
i ny räkning överförs	800 077
	<hr/>
Euro	1 074 077

Koncernbidrag

G1-Real Estate AB har lämnat koncernbidrag till B1-Real Estate AB med EUR 859.580.

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen

Den föreslagna värdeöverföringen, i form av utdelning och lämnat koncernbidrag, reducerar bolagets soliditet till 12 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen och det lämnade koncernbidraget ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen och det lämnade koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Resultaträkning	Not	2024	2023
Nettoomsättning		-	28
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader	3	1 409	-206
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-96	-96
Summa rörelsens kostnader		1 313	-302
Rörelseresultat		1 313	-274
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108	-130
Summa resultat från finansiella poster		-101	-124
Resultat efter finansiella poster		1 212	-398
Bokslutsdispositioner	4	-860	491
Skatt på årets resultat	5	-78	-19
Årets resultat		<u>274</u>	<u>74</u>

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	5 295	5 391
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	830	-
		<u>6 125</u>	<u>5 391</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 125</u>	<u>5 391</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Råvaror och förnödenheter		-	31
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		-	1 156
Aktuella skattefordringar		262	-
Övriga kortfristiga fordringar		12	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25	15
		<u>299</u>	<u>1 172</u>
<u>Kassa och bank</u>		455	913
Summa omsättningstillgångar		<u>754</u>	<u>2 116</u>
Summa tillgångar		<u>6 879</u>	<u>7 507</u>

ank=20250702;2025070323921

aw

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		11	11
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		800	801
Årets resultat		274	74
		<u>1 074</u>	<u>875</u>
Summa eget kapital		<u>1 085</u>	<u>886</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	9	339	319
Summa avsättningar		<u>339</u>	<u>319</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	4 156	4 292
Summa långfristiga skulder		<u>4 156</u>	<u>4 292</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		136	136
Leverantörsskulder		3	-
Skulder till koncernföretag		840	-
Aktuella skatteskulder		289	206
Övriga kortfristiga skulder		6	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	25	1 668
Summa kortfristiga skulder		<u>1 299</u>	<u>2 010</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>6 879</u>	<u>7 507</u>

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Övrigt fritt eget</u> <u>kapital</u>	<u>Summa eget</u> <u>kapital</u>
Eget kapital 2023-12-31	11	874	885
Utdelning enligt beslut av årsstämman		-74	-74
Årets resultat	—	<u>274</u>	<u>274</u>
Eget kapital 2024-12-31	11	1 074	1 085

Aktieägaren har lämnat villkorat aktieägarettillskott som uppgår till totalt € 1.480.000 (1.480.000).

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

G1-Real Estate ABs årsredovisning har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Försäljning av varor redovisas vid leverans av produkten till kunder i enlighet med försäljningsvillkoren.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Inga låneutgifter aktiveras. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar	100 år
Stomkompletteringar, VA, värme	60 år
El, tak	40 år
Ventilation, hiss	30 år
Teknik, inre ytskikt	25 år
Övrigt	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Förvaltningsfastigheter

För att bedöma fastighetens verkliga värde görs löpande en bedömning av marknadsvärdet antingen genom

extern värderingsbyrå eller intern bedömning bl a baserat på diskonterade kassaflöden. Det verkliga värdet (marknadsvärdet), utgörs av det mest sannolika priset vid en försäljning av fastigheten på en fungerande marknad.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar, övriga fordringar, låneskulder och leverantörsskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när G1-Real Estate AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och företaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Uppgifter om moderbolaget

Moderföretag i den koncern där G1-Real Estate AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är B1-Real Estate AB, 556687-5950, Stockholm.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Medelantalet anställda

Bolaget har, i likhet med föregående år, inte haft några anställda under räkenskapsåret. Inga löner eller andra ersättningar har därmed utbetalats. Några löner eller andra ersättningar har ej heller utbetalats till bolagets styrelse.

Not 3 Övriga externa kostnader

Bolaget redovisar i år en positiv post på 1 656 T€, avseende återförd reservering för återställningsarbete efter utflyttad hyresgäst. Bolaget har beslutat att genomföra en ombyggnation av fastigheten som aktiverats, se pågående nyanläggning (not 7), varför reserveringen har återförts.

Not 4 Bokslutsdispositioner

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lämnade koncernbidrag	-860	-
Erhållna koncernbidrag	-	491
	<u>-860</u>	<u>491</u>

Not 5 Skatt på årets resultat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-58	-
Uppskjuten skatt	-20	-19
Skatt på årets resultat	<u>-78</u>	<u>-19</u>
Redovisat resultat före skatt	352	93
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-73	-19
Effekt av tidigare ej redovisad "carry forward"	52	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	-
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-58	-
Redovisad skattekostnad	<u>-78</u>	<u>-19</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	6 970	6 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 970	6 970
Ingående avskrivningar	-1 579	-1 483
Avskrivningar	-96	-96
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 675	-1 579
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 295</u>	<u>5 391</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	825	825
Försäljningar och utrangeringar	-825	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	825
Ingående avskrivningar	-412	-412
Försäljningar och utrangeringar	412	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-412
Ingående nedskrivningar	-413	-413
Försäljningar och utrangeringar	413	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-413
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	-	-
Under året nedlagda kostnader	830	-
Utgående nedlagda kostnader	<u>830</u>	<u>0</u>

Not 9 Uppskjuten skatt

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter	<u>339</u>	<u>319</u>

Not 10 Långfristiga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förfallotider Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen Skulder till kreditinstitut	<u>3 823</u>	<u>3 906</u>

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
För egna skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>5 625</u>	<u>5 625</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

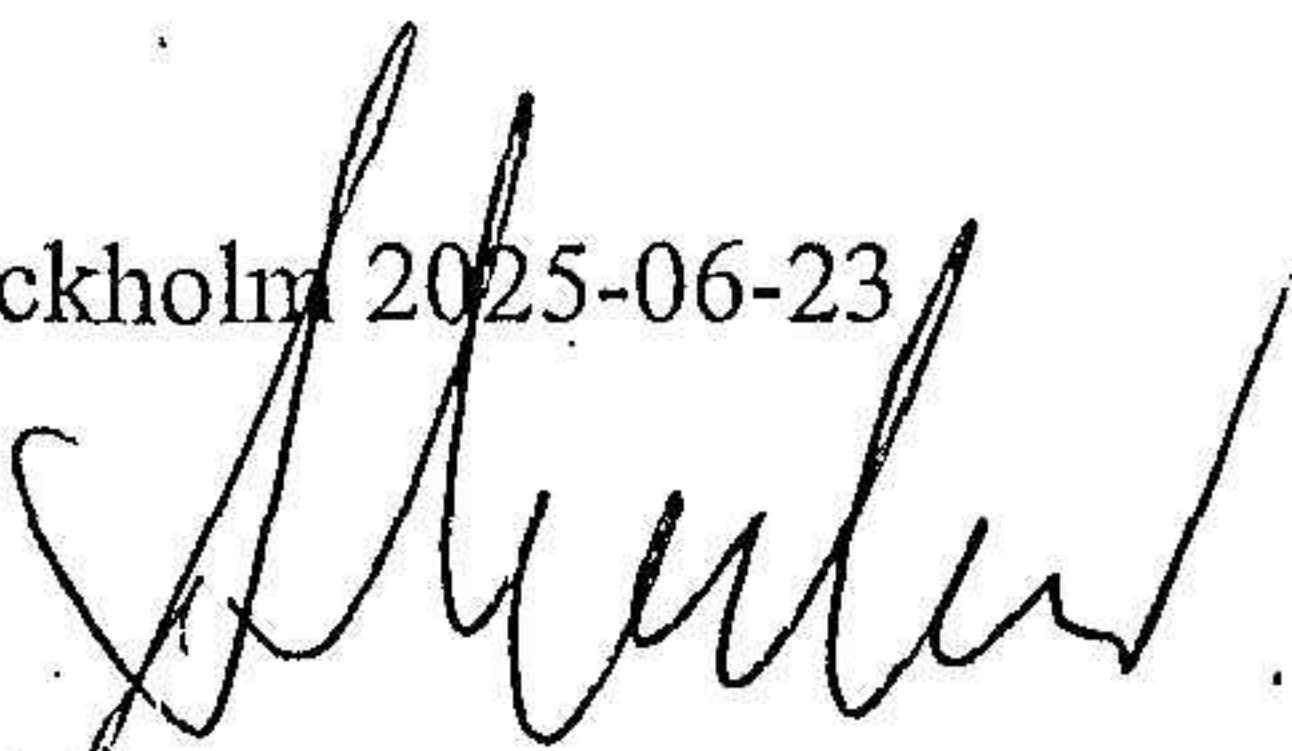
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Kostnader för att iordningställa fastigheten	-	1 656
Övriga poster	<u>25</u>	<u>12</u>
Summa	<u>25</u>	<u>1 668</u>

Bolaget har beslutat att genomföra en ombyggnation, se pågående nyanläggning (not 7), varför reserveringen har återförts.

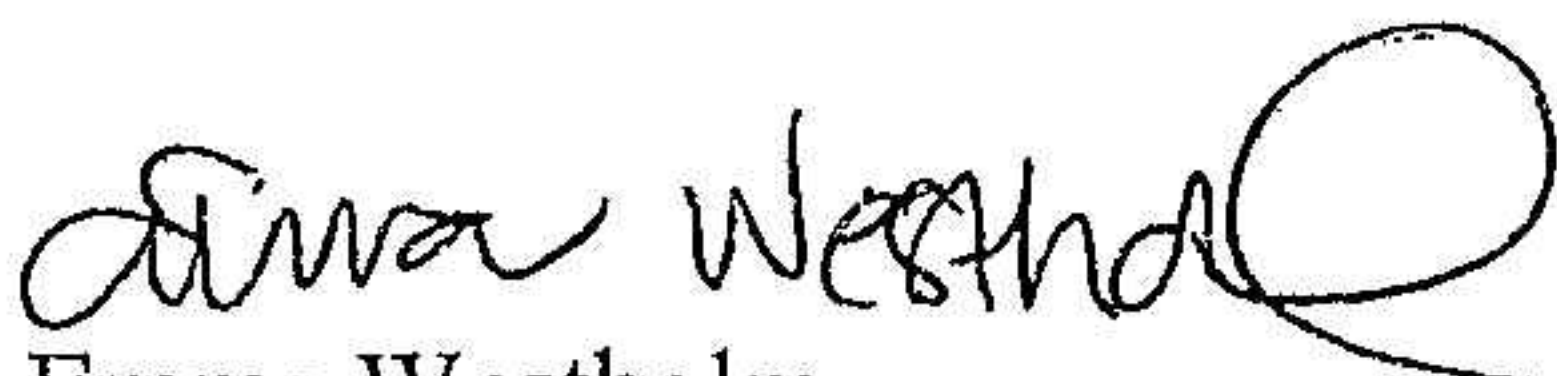
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2024 och 2025 kommer äldreboendet att byggas om till seniorboende. I början av 2025 har den tyska staten hyrt delar av byggnaden för musikskoleverksamhet.

Stockholm 2025-06-23


Ulrich Schröder

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-26


Emma Westholm
Auktoriserad revisor

ank=20250702;2025070323930



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i G1-Real Estate AB, org.nr 556688-6338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för G1-Real Estate AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av G1-Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till G1-Real Estate 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på 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 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 mitt ansvar för revisionen 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för G1-Real Estate AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till G1-Real Estate AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping 2025-06-26



Emma Westholm

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

