

Årsredovisning för  
**Immobilien Europa Direkt Rotebro AB**  
559079-9002

Räkenskapsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Immobilien Europa Direkt Rotebro AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. (06-29)

Stockholm 2023 -06-29



Lars Blanke  
Styrelseledamot

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Immobilien Europa Direkt Rotebro AB, 559079-9002, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Alpha Z Immo Europa S.á.r.l., org.nr B 176103, med säte i Luxemburg.

Bolaget äger samtliga aktier i dotterbolaget Immobilien Europa Direkt Rotundan AB, org.nr 556791-7124, med säte i Stockholm.

Ingen koncernårsredovisning har upprättats med stöd av ÄRL 7 kap. 3 §.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-18 420 401	-6 152 498	3 122 875	-5 451 223
Soliditet, %	27	31	33	33

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	50 000		95 153 366	-3 275 697
Omföring av föreg års vinst			-3 275 697	3 275 697
Årets resultat				-5 255 219
Vid årets slut	50 000		91 877 669	-5 255 219

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 86 622 450, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	91 877 669
årets resultat	-5 255 219
Totalt	<hr/> 86 622 450
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<hr/> 86 622 450
Summa	86 622 450

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

2023071133513

31

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		-	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		-	-
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-7 240	-5 053
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-7 240	-5 053
<b>Rörelseresultat</b>		-7 240	-5 053
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	5 597 724	5 346 255
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-24 010 885	-11 493 700
<b>Summa finansiella poster</b>		-18 413 161	-6 147 445
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-18 420 401	-6 152 498
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		13 165 182	2 876 801
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		13 165 182	2 876 801
<b>Resultat före skatt</b>		-5 255 219	-3 275 697
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		-5 255 219	-3 275 697

2023071133514

m

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	173 462 552	168 462 552
Fordringar hos koncernföretag	6	110 399 355	110 399 355
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>283 861 907</u>	<u>278 861 907</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>283 861 907</u>	<u>278 861 907</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		34 099 655	15 336 749
Övriga fordringar		671 257	671 257
Summa kortfristiga fordringar		<u>34 770 912</u>	<u>16 008 006</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		748 796	754 074
Summa kassa och bank		<u>748 796</u>	<u>754 074</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>35 519 708</u>	<u>16 762 080</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>319 381 615</u>	<u>295 623 987</u>

2023071133515

AN

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		91 877 669	95 153 366
Årets resultat		-5 255 219	-3 275 697
Summa fritt eget kapital		86 622 450	91 877 669
<b>Summa eget kapital</b>		<b>86 672 450</b>	<b>91 927 669</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	7	185 278 018	170 759 703
Summa långfristiga skulder		185 278 018	170 759 703
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		47 108 397	32 613 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		322 750	322 750
Summa kortfristiga skulder		47 431 147	32 936 615
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>319 381 615</b>	<b>295 623 987</b>

2023071133516

M

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Personal

Bolaget har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättning till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	5 597 724	5 346 255
<b>Summa</b>	<b>5 597 724</b>	<b>5 346 255</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-8 665 326	-7 871 939
Räntekostnader, övriga	-15 345 559	-3 621 761
<b>Summa</b>	<b>-24 010 885</b>	<b>-11 493 700</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	168 462 552	168 462 552
-Lämnade aktieägartillskott	5 000 000	-
Redovisat värde vid årets slut	173 462 552	168 462 552

### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	110 399 355	103 767 210
-Reglerade fordringar	-	6 632 145
Redovisat värde vid årets slut	110 399 355	110 399 355

### Not 7 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	185 278 018	170 759 703

*Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen*

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga

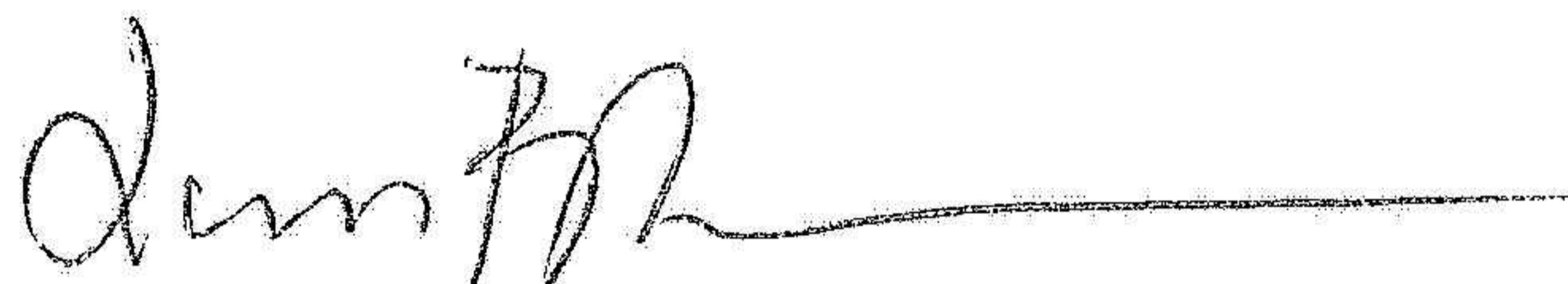
### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

## Underskrifter

2023 - 06 - 16

Edit Rözsahgyi  
Styrelseordförande



Roger Hennig  
Styrelseledamot

Lars Blanke  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 2023 - 06 - 21  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga


### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

## Underskrifter

2023 - 06 - 16

Edit Rozsahegyi  
Styrelseordförande



Roger Hennig  
Styrelseledamot

Lars Blanke  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

2023071133520

m

## Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter


	2022-12-31	2021-12-31
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga

### Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

### Underskrifter

2023 - 06 - 16

  
Edit Rozsahegyi  
Styrelseordförande

Roger Hennig  
Styrelseledamot

Lars Blanke  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

2023071133521

W

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Immobilien Europa Direkt Rotebro AB, org.nr 559079-9002

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Immobilien Europa Direkt Rotebro AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Immobilien Europa Direkt Rotebro 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 Immobilien Europa Direkt Rotebro 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 Immobilien Europa Direkt Rotebro 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](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 Immobilien Europa Direkt Rotebro 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 Immobilen Europa Direkt Rotebro 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.

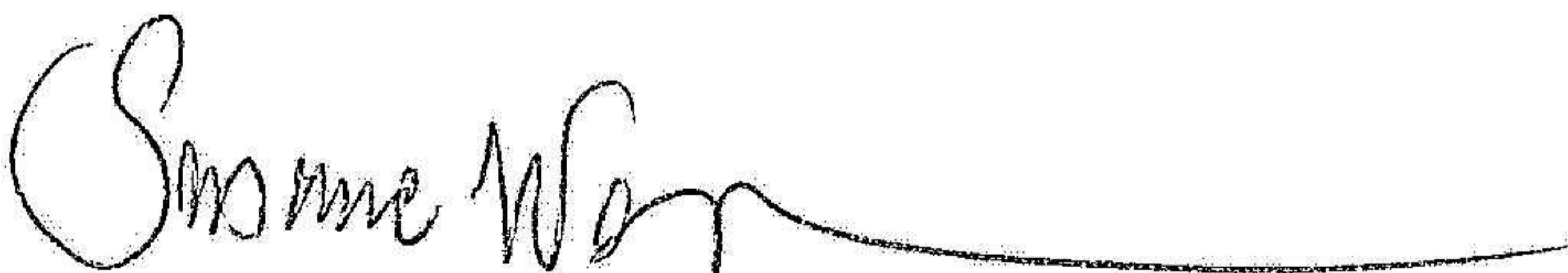
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.


Stockholm den 21/6 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Suanne Westman  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



JAN FALLESTRÖM

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

RETTA AB

073-745 2892