

B1-Real Estate AB
Org nr 556687-5950

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

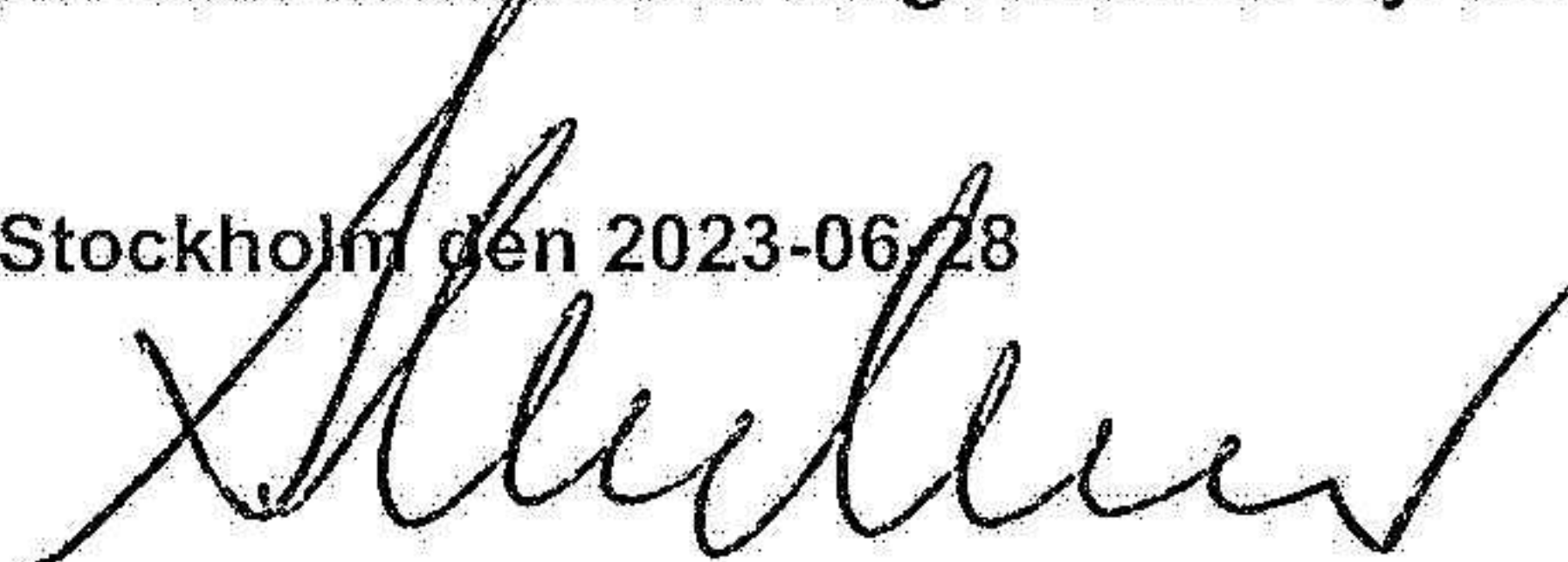
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernresultaträkning	5
- koncernbalansräkning	6
- koncernens förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys för koncernen	9
- moderbolagets resultaträkning	10
- moderbolagets balansräkning	11
- moderbolagets förändringar i eget kapital	13
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	14

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

Undertecknad styrelseledamot i B1-Real Estate AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-06-28.

Arsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-06-28


Ulrich Schröder

B1-Real Estate AB
Org nr 556687-5950

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen upprättar följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernresultaträkning	5
- koncernbalansräkning	6
- koncernens förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys för koncernen	9
- moderbolagets resultaträkning	10
- moderbolagets balansräkning	11
- moderbolagets förändringar i eget kapital	13
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	14

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, är ett holdingbolag som ägs av HMP Immobilien Holding GmbH (33,3%), GHM Holding GmbH (33,3%) och Gronda Holding GmbH (33,4%), samtliga bolag med säte i Wien. Bolaget skall genom sina 14 dotterbolag investera i fastigheter, huvudsakligen i Tyskland, med fokus på äldreboende som efterfrågar speciell vård. Fastigheterna hyrs ut till operatörer med långa hyresavtal.

Hyresgästen i G1-Real Estate AB har under 2022 sagt upp kontraktet i förtid och samtidigt löst ut kontraktet, vilket medfört en större intäkt under året. Större underhållsarbete sker och kommer ske för att åter kunna hyra ut fastigheten inom 1-2 år.

Hyresgästen till äldreboendet i Frankfurt i E-Real Estate AB flyttade ut i slutet av 2022. Förhandling med ny hyresgäst pågår.

Hyresgästen i I1-Real Estate AB har förlängt sitt hyreskontrakt i förtid med ytterligare 15 år och löper nu ut 2043.

Finansiering och likviditet

Koncernen

Koncernen har inte erhållit eller återbetalt några ägartillskott under året eller under föregående år.

Koncernen har under året löst aktieägarlån, t€ 11.709, och valt att åter lägga finansieringen hos RBI, t€ 11.709.

Koncernen har under året amorterat på lånen med t€ 3.871 (3.738). Likviditeten uppgick vid årsskiftet till t€ 12.155 (8.864).

Moderbolaget

Moderbolaget har inte erhållit eller återbetalt några ägartillskott under året eller under föregående år.

Under året har moderbolaget, i samband med reglering av koncernmellanhavanden, lämnat ägartillskott till ett belopp om t€ 1.060 (215).

Moderbolaget har inte fått några tidigare lämnade ägartillskott återbetalda under året eller under föregående år.

Likviditeten uppgick vid årsskiftet till t€ 1.670 (2.394).

EN

Flerårsjämförelse

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	26 518	23 676	23 139	22 862	22 268
Resultat efter fin poster	12 749	12 827	12 766	12 368	11 637
Balansomslutning	214 536	219 531	222 625	224 557	230 154
Soliditet	% 33	33	32	32	31
Avkastning på totalt kapital	% 7,6	7,3	7,1	7,1	6,8
Avkastning på eget kapital	% 18,2	17,9	17,7	16,1	16,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Bolagets kärnverksamhet för 2023 bedöms ligga i linje med innevarande år.

Fastigheterna är i stort sett fullt uthyrda med långa avtal. Vi bedömer inte att det föreligger någon påtaglig risk för ökad vakansgrad varför hyresförlusterna bedöms bli marginella. I slutet av 2022 flyttade två hyresgäster ut, men redan nu pågår förhandlingar med nya hyresgäster och renovering av lokalerna. För att säkra kassaflödena och minimera ränterisken är en stor del av refinansieringen upptagen till fast ränta.

Resultat och ställning

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

EW

Förslag och motivering till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	67 103 436
Årets resultat	10 189 479
	<hr/>
Euro	77 292 915

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas totalt (10.189 Euro per aktie)	10 189 000
i ny räkning överförs	67 103 915
	<hr/>
Euro	77 292 915

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen har marginell påverkan på bolagets soliditet. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

Utdelningen kommer att betalas efter årsstämman.

EW

Koncernresultaträkning	Not	2022	2021
Nettoomsättning	4	26 518	23 676
Övriga rörelseintäkter	5	1 819	301
		<u>28 337</u>	<u>23 977</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-8 052	-4 412
Personalkostnader	8	-109	-111
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 10, 11	-3 943	-3 514
Övriga rörelsekostnader		-2	-2
		<u>-12 106</u>	<u>-8 039</u>
Summa rörelsens kostnader			
Rörelseresultat		16 231	15 938
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	25	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-3 507	-3 128
		<u>-3 482</u>	<u>-3 111</u>
Summa resultat från finansiella investeringar			
Resultat efter finansiella poster		12 749	12 827
Skatt på årets resultat	15	-2 643	-2 681
		<u>10 106</u>	<u>10 146</u>
Årets resultat			
Hänförligt till moderföretagets ägare		10 106	10 146

EV

2023070541592

Koncernbalansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	6	-	-
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	195 825	203 141
Inventarier, verktyg och installationer	11	5 099	5 563
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	105	28
		<u>201 029</u>	<u>208 732</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>201 029</u>	<u>208 732</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		794	1 478
Övriga kortfristiga fordringar		133	247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	425	210
		<u>202 381</u>	<u>210 667</u>
<u>Kassa och Bank</u>		12 155	8 864
Summa omsättningstillgångar		<u>13 507</u>	<u>10 799</u>
Summa tillgångar		<u>214 536</u>	<u>219 531</u>

EW

Koncernbalansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		11	11
Annat eget kapital inklusive årets resultat		69 963	71 610
		<u>69 974</u>	<u>71 621</u>
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	18	10 428	10 139
		<u>10 428</u>	<u>10 139</u>
Långfristiga skulder	19, 20		
Övriga skulder till kreditinstitut		124 792	119 146
Övriga långfristiga skulder		98	11 813
		<u>124 890</u>	<u>130 959</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 923	3 766
Leverantörsskulder		264	340
Aktuella skatteskulder		217	139
Övriga kortfristiga skulder		292	429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	4 548	2 138
		<u>9 244</u>	<u>6 812</u>
Summa kortfristiga skulder			
		<u>9 244</u>	<u>6 812</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>214 536</u>	<u>219 531</u>

en

Koncernens förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Annat eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2021-12-31	11	71 610	71 621
Utdelning enligt beslut av årsstämman		-10 300	-10 300
Förändring omräkningsdifferens avseende befintliga dotterföretag		-1 453	-1 453
Årets resultat	—	<u>10 106</u>	<u>10 106</u>
Eget kapital 2022-12-31	11	69 963	69 974

Akkumulerade omräkningsdifferenser som redovisats direkt mot eget kapital uppgår till t€ -4.879 (-3.426).

EW

Kassaflödesanalys för koncernen	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		16 231	15 938
Avskrivningar och nedskrivningar		3 943	3 514
Erhållen ränta		25	17
Erlagd ränta		-3 164	-2 952
Betald inkomstskatt		-2 118	-2 215
		<u>14 917</u>	<u>14 302</u>
Förändring av kundfordringar		628	-840
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		104	132
Förändring av leverantörsskulder		-65	75
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		2 311	1 027
		<u>17 895</u>	<u>14 696</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	22	-299	-407
		<u>-299</u>	<u>-407</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		11 709	-
Amortering av skuld		-15 580	-3 738
Förändring av övriga långfristiga skulder		-4	5
Utbetald utdelning		-10 300	-10 243
		<u>-14 175</u>	<u>-13 976</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		3 421	313
Likvida medel vid årets början		8 864	8 586
Kursdifferens/omräkningsdifferens i likvida medel		-130	-35
		<u>12 155</u>	<u>8 864</u>

EW

2023070541596

Moderbolagets resultaträkning	Not	2022	2021
Övriga rörelseintäkter	3, 5	84	85
Rörelsens kostnader	3		
Övriga externa kostnader	7	-90	-67
Summa rörelsens kostnader		-90	-67
Rörelseresultat		-6	18
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	10 213	10 302
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	14	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-527	-111
Summa resultat från finansiella poster		9 700	10 208
Resultat efter finansiella poster		9 694	10 226
Bokslutsdispositioner	23	495	75
Skatt på årets resultat	15	-	-
Årets resultat		<u>10 189</u>	<u>10 301</u>

EW

2023070541597

Moderbolagets balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	-	-
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	12	60 712	59 652
Fordringar hos koncernföretag		-	391
Uppskjutna skattefordringar	18	-	-
		<u>60 712</u>	<u>60 043</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>60 712</u>	<u>60 043</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		-	-
Fordringar hos koncernföretag		14 958	15 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	14	20
		<u>14 972</u>	<u>15 055</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 670</u>	<u>2 394</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>16 642</u>	<u>17 449</u>
Summa tillgångar		<u>77 354</u>	<u>77 492</u>

SW

2023070541598

Moderbolagets balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	24		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		11	11
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		67 104	67 103
Årets resultat		10 189	10 301
		<u>77 293</u>	<u>77 404</u>
Summa eget kapital		<u>77 304</u>	<u>77 415</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2	7
Aktuella skatteskulder		-	43
Övriga kortfristiga skulder		10	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	38	17
		<u>50</u>	<u>77</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>50</u>	<u>77</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>77 354</u>	<u>77 492</u>

EW

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2021-12-31	11	77 404	77 415
Utdelning enligt beslut av årsstämman		-10 300	-10 300
Årets resultat	—	<u>10 189</u>	<u>10 189</u>
Eget kapital 2022-12-31	11	77 293	77 304

Aktieägarna har lämnat villkorade
aktieägartillskott som uppgår till totalt €
66.830.426 (66.830.426).

SN

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

B1-Real Estate ABs årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning

B1-Real Estate AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 12. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Dotterföretag med bokslut i annan redovisningsvaluta än moderbolaget har omräknats enligt dagskursmetoden. Detta innebär att dotterföretagens tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs. Samtliga poster i resultaträkningen omräknas till årets genomsnittskurs. De omräkningsdifferenser som uppkommer redovisas i koncernens egna kapital.

Utländska valutor

Monetära tillgångs- och skuldposter i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs.

Intäkter

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i företaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

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 skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

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 nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än 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.

EW

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden.

Immateriella anläggningstillgångar 10 år

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, utrangeras 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. Koncernens 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	50-60 år
El, tak	40 år
Ventilation, hiss	25-30 år
Hyresgäst Anpassningar	25 år
Teknik, inre ytskikt	15-25 år
Övrigt	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

Förvaltningsfastigheter

För att bedöma fastigheternas 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 fastigheterna på en fungerande marknad. Fastigheterna är värderade till tEUR 431.100 (437.500).

Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och företaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna 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.

EW

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning)

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

Rapportering för verksamhetsgrenar och geografiska marknader

Koncernen har en verksamhetsgren vilken utgörs av uthyrning av lokaler. Koncernens verksamhet äger rum på två geografiska marknader, nämligen Tyskland och Sverige.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital 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.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Företaget bedömer att det inte föreligger några väsentliga uppskattningar och bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i årsredovisningen.

Not 3 Transaktioner med närstående

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp	0 (0) %
Försäljning	100 (100) %

EW

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

2023070541603

Not 4 Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar:		
Uthyrning fastighetslokaler	<u>26 518</u>	<u>23 676</u>
TEUR 3.300 avser ersättning förtida lösen av kontrakt.		
Nettoomsättningens fördelning på geografiska marknader:		
Tyskland	21 812	19 121
Sverige	<u>4 706</u>	<u>4 555</u>
Summa	<u>26 518</u>	<u>23 676</u>

Not 5 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Försäkringsersättning	1 748	82	-	-
Övrigt	<u>71</u>	<u>219</u>	<u>84</u>	<u>85</u>
	<u>1 819</u>	<u>301</u>	<u>84</u>	<u>85</u>

SW

Not 6 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	140	140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140	140
Ingående avskrivningar	-140	-140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140	-140
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 7 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Baks & co AB				
Revisionsuppdraget	23	24	6	6
Skatterådgivning	9	9	3	3
Övriga tjänster	10	10	5	5
Summa	<u>42</u>	<u>43</u>	<u>14</u>	<u>14</u>

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	-	-
Män	1	1
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till övriga anställda	82	83
Sociala avgifter enligt lag och avtal	27	27
Totalt	<u>109</u>	<u>110</u>

Moderbolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret eller föregående räkenskapsår.

SW

2023070541605

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anticiperade utdelningar	<u>10 213</u>	<u>10 302</u>

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	244 893	245 546
Inköp	189	390
Omräkningsdifferenser	<u>-4 638</u>	<u>-1 043</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 444	244 893
Ingående avskrivningar	-41 752	-38 376
Avskrivningar	-3 467	-3 495
Omräkningsdifferenser	<u>600</u>	<u>119</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-44 619</u>	<u>-41 752</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>195 825</u>	<u>203 141</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 984	10 989	3	3
Omklassificeringar	28	-	-	-
Omräkningsdifferenser	<u>-22</u>	<u>-5</u>	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 990	10 984	3	3
Ingående avskrivningar	-5 421	-5 404	-3	-3
Avskrivningar	-28	-19	-	-
Omräkningsdifferenser	<u>6</u>	<u>2</u>	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 443</u>	<u>-5 421</u>	<u>-3</u>	<u>-3</u>

EW

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående nedskrivningar	-	-	-	-
Nedskrivningar	-448	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-448	0	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 099</u>	<u>5 563</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 12 Andelar i dotterföretag

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>			
C1-Real Estate AB	556685-1936	Stockholm			
D1-Real Estate AB	556688-7948	Stockholm			
E-Real Estate AB	556688-7955	Stockholm			
F3-Real Estate AB	556689-3003	Stockholm			
G1-Real Estate AB	556688-6338	Stockholm			
H1-Real Estate AB	556688-6957	Stockholm			
I1-Real Estate AB	556688-3434	Stockholm			
J-Real Estate AB	556688-3442	Stockholm			
K1-Real Estate AB	556688-3459	Stockholm			
L1-Real Estate AB	556740-1459	Stockholm			
M1-Real Estate AB	556751-8781	Stockholm			
N2-Real Estate AB	556751-8799	Stockholm			
O1-Real Estate AB	556901-7584	Stockholm			
P2-Real Estate AB	556926-7908	Stockholm			
			<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>
A-Real Estate AB			-	-	-
C1-Real Estate AB			100	100	1 000
D1-Real Estate AB			100	100	1 000
E-Real Estate AB			100	100	1 000
F3-Real Estate AB			100	100	1 000
G1-Real Estate AB			100	100	1 000
H1-Real Estate AB			100	100	1 000
I1-Real Estate AB			100	100	1 000
J-Real Estate AB			100	100	1 000
K1-Real Estate AB			100	100	1 000
L1-Real Estate AB			100	100	1 000
M1-Real Estate AB			100	100	1 000
N2-Real Estate AB			100	100	1 000
O1-Real Estate AB			100	100	1 000
P2-Real Estate AB			100	100	1 000
					<u>Bokfört värde 22-12-31</u>
					<u>Bokfört värde 21-12-31</u>
Summa					<u>60 712</u>
					<u>59 652</u>

EW

2023070541607

	Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	59 663	59 459
Lämnade kapitaltillskott	1 060	215
Infusionerat dotterbolag	-	-11
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 723	59 663
Ingående nedskrivningar	-11	-11
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11	-11
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	<u>60 712</u>	<u>59 652</u>

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter	<u>25</u>	<u>17</u>	<u>14</u>	<u>17</u>

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader	-2 946	-2 992	-1	-
Kursdifferenser	-561	-136	-526	-111
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>-3 507</u>	<u>-3 128</u>	<u>-527</u>	<u>-111</u>

EN

Not 15 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt för året	-2 203	-2 060	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	10	-10	-	-
Uppskjuten skatt	-450	-611	-	-
	<u>-2 643</u>	<u>-2 681</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisat resultat före skatt	12 749	12 827	10 189	10 301
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-2 626	-2 643	-2 099	-2 122
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-1	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-	2 104	2 122
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	10	-10	-	-
Valutakurseffekt koncernbidrag	-	-	-5	-
Effekt av skatt hänförlig till substansförvärv	-27	-27	-	-
Redovisad skattekostnad	<u>-2 643</u>	<u>-2 681</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	28	11
Under året nedlagda kostnader	110	17
Under året genomförda omfördelningar	-28	-
Omräkningsdifferenser	-5	-
	<u>105</u>	<u>28</u>
Utgående nedlagda kostnader		

EW

2023070541609

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda bankavgifter	388	178	-	-
Förutbetalda försäkringar	11	12	-	1
Förutbetalda hyror	10	19	10	19
Övriga poster	16	1	4	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>425</u>	<u>210</u>	<u>14</u>	<u>20</u>

Not 18 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter	9 526	9 103	-	-
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till inventarier	946	1 015	-	-
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till obeskattade reserver	24	23	-	-
Uppskjuten skattefordran hänförlig till kundfordringar	-66	-	-	-
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskottsavdrag	-2	-2	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>10 428</u>	<u>10 139</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 19 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	90 573	35 240	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>90 573</u>	<u>35 240</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

EW

Not 20 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
För egna skulder				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	172 732	161 971	-	-
För egna skulder/koncernföretag				
Avseende Övriga långfristiga skulder				
Aktier i dotterbolag	-	4 810	-	3 487
Summa	<u>172 732</u>	<u>166 781</u>	<u>0</u>	<u>3 487</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna semesterlöner	8	7	-	-
Upplupna sociala avgifter	5	5	-	-
Upplupna räntekostnader	-	8	-	-
Förutbetalda hyror	1 371	1 268	-	-
Förutbetald försäkringsersättning	934	413	-	-
Kostnader för att iordningställa fastigheter	1 656	-	-	-
Övriga poster	574	437	38	17
Summa	<u>4 548</u>	<u>2 138</u>	<u>38</u>	<u>17</u>

Not 22 Investeringar i materiella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årets investeringar	-299	-407
Påverkan på likvida medel	<u>-299</u>	<u>-407</u>

Not 23 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mottagna koncernbidrag	<u>495</u>	<u>75</u>

SW

Not 24 Eget kapital

Aktiekapitalet består av 1.000 st aktier med kvotvärde € 10,65.

Not 25 Eventualförpliktelser


	Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<u>Eventualförpliktelser</u>		
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	<u>23 174</u>	<u>25 938</u>

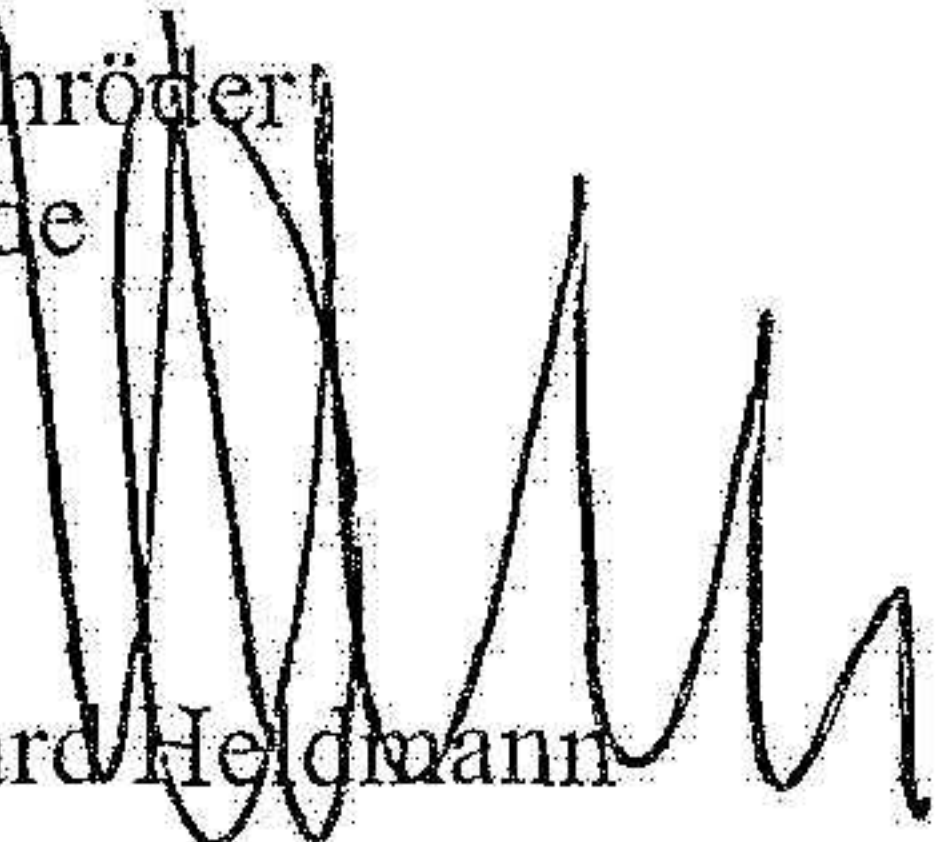
ew

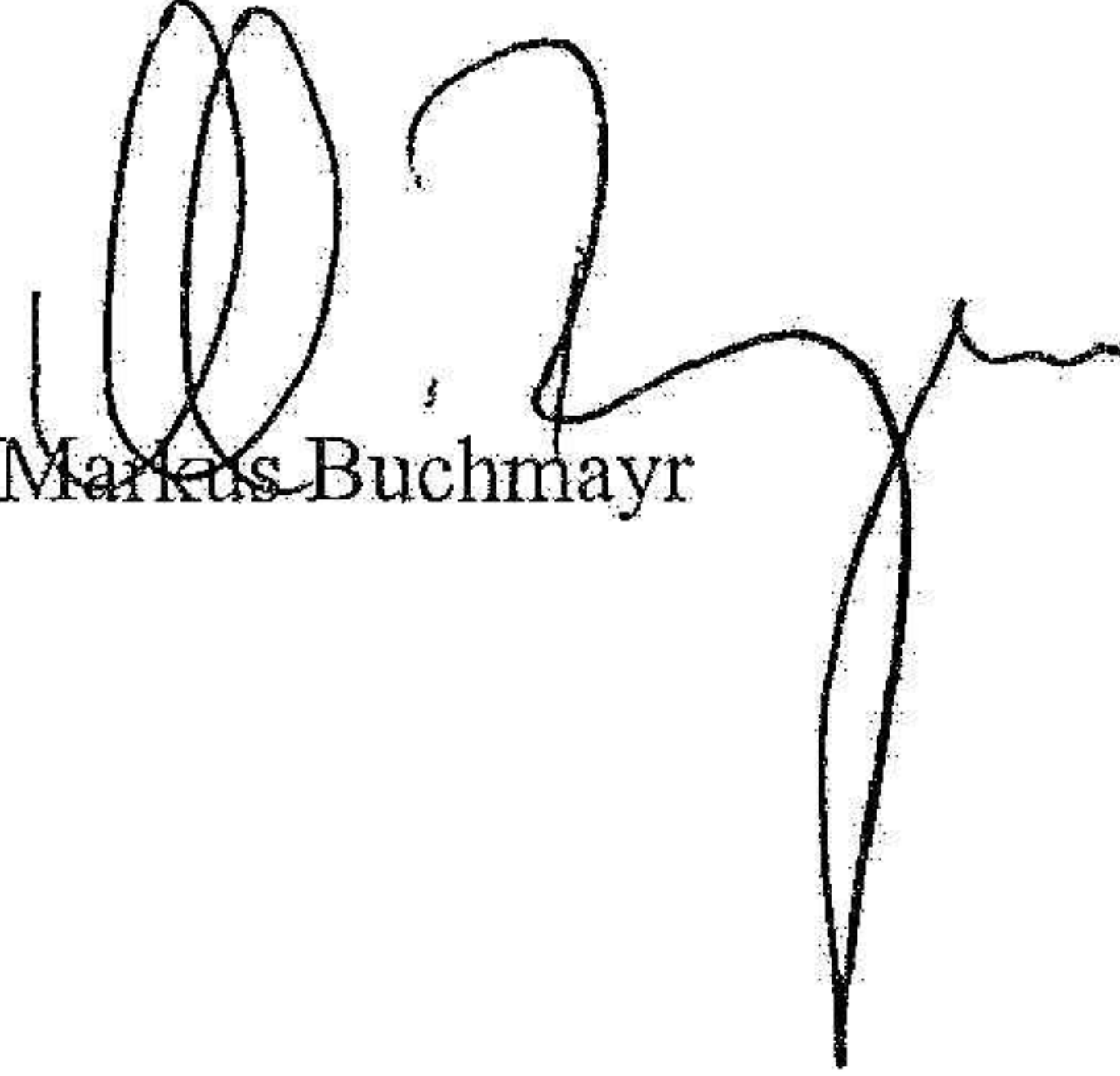
2023070541611

2023070541612

Stockholm 2023-06-22


Ulrich Schröder
Ordförande


Dr. Gerhard Heidmann


Markus Buchmayr

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28


Emma Westholm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i B1-Real Estate AB, org.nr 556687-5950

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för B1-Real Estate AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för B1-Real Estate 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping 2023-06-28

Emma Westholm

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: