

**E-Real Estate AB**  
**Org nr 556688-7955**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 E-Real Estate AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-06-28.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-06-28

  
Ulrich Schröder

**E-Real Estate AB**  
**Org nr 556688-7955**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

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 fastighet i Frankfurt (totalt 17.109 kvm, varav äldreboende 9.200 kvm, 180 vårdplatser, resterande yta är butiker, kontor, lägenheter och supermarkets), vilken tillträdde 01.01.2006. Förvärvspriset, exklusive transaktionskostnader, uppgick till € 19.165.000. Finansieringen via Raiffeisen Bank International AG (RBI) löpte ut i slutet av 2015 och förnyades. I april 2022 förnyades RBI-finansieringen igen och bolaget valde att binda räntan fram till 2031. I slutet av 2022 flyttade hyresgästen till äldreboendet ut. Förhandling med ny hyresgäst pågår.

Bolaget äger en fastighet för äldreboende i Gerolstein (5.521 kvm, 119 bäddar, hyresavtal 20 år), vilken tillträdde 01.10.2007. Förvärvspriset, exklusive transaktionskostnader, uppgick till € 8.300.000 och finansierades i enlighet med ett centralt kreditavtal med RBI i Wien. RBI-finansieringen löpte ut i slutet av 2017 och förnyades. I april 2022 förnyades RBI-finansieringen igen och bolaget valde att binda räntan fram till 2031.

### Finansiering och likviditet

Bolaget lånade inför förvärven av fastigheterna totalt € 22.925.400 från kreditinstitut samtidigt som aktieägaren tillsköt totalt € 7.641.230 i form av ägartillskott. Under 2015 förnyade bolaget del av lånestocken. Nya lån togs upp till ett totalt belopp om € 15.200.000 samtidigt som bolaget löste lån till ett totalt belopp om € 13.817.090. Under 2016 återbetalde bolaget, genom utdelning, € 1.400.000 av tidigare erhållet ägartillskott. Under 2017 förnyade bolaget resterande del av lånestocken. Nya lån togs upp till ett totalt belopp om € 5.700.000 samtidigt som bolaget löste lån till ett totalt belopp om € 5.669.500. Under 2018 återbetalde bolaget, genom utdelning, € 2.189.000 av tidigare erhållet ägartillskott. Återbetalningen gjordes genom reglering av aktieägarens skuld till bolaget. I samband med reglering av skuld till ägaren har bolaget under året erhållit ägartillskott om € 755.000. Bolaget har under året amorterat € 524.000 (524.000). Likviditeten uppgick vid årsskiftet till € 374.646 (61.067).

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	t€	2 921	3 057	3 115	3 141	3 001
Resultat efter finansiella poster	t€	1 007	1 333	1 483	1 514	1 279
Balansomslutning	t€	24 736	24 745	25 338	26 238	26 484
Soliditet	%	23	21	21	20	19
Avkastning på totalt kapital	%	5,7	7,1	7,5	7,4	6,5
Avkastning på eget kapital	%	17,9	26,0	28,3	28,8	24,8

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.

EW

### Förslag och motivering till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	4 813 612
Årets resultat	799 700
	<hr/>
Euro	5 613 312

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägaren utdelas totalt (799 Euro per aktie)	799 000
i ny räkning överförs	4 814 312
	<hr/>
Euro	5 613 312

### Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen

Den föreslagna värdeöverföringen, i form av utdelning, reducerar bolagets soliditet till 20 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 ej hindrar bolaget 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).

EW

2023070541540

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning		2 921	3 057
Övriga rörelseintäkter		<u>15</u>	<u>46</u>
		2 936	3 103
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>2</b>		
Övriga externa kostnader		-1 120	-979
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-412</u>	<u>-377</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-1 532	-1 356
<b>Rörelseresultat</b>		1 404	1 747
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-397</u>	<u>-414</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-397	-414
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 007	1 333
Skatt på årets resultat	<b>3</b>	<u>-207</u>	<u>-275</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>800</u>	<u>1 058</u>

EW

2023070541541

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	23 665	24 042
Inventarier, verktyg och installationer	5	451	486
		<u>24 116</u>	<u>24 528</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>24 116</u>	<u>24 528</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1	69
Aktuella skattefordringar		129	42
Övriga kortfristiga fordringar		49	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66	30
		<u>245</u>	<u>156</u>
<u>Kassa och bank</u>		375	61
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>620</u>	<u>217</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>24 736</u>	<u>24 745</u>

EW

2023070541542

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		11	11
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		4 813	4 057
Årets resultat		800	1 058
		<u>5 613</u>	<u>5 115</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>5 624</u>	<u>5 126</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	6	1 462	1 413
		<u>1 462</u>	<u>1 413</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 996	17 520
Övriga långfristiga skulder		59	59
		<u>17 055</u>	<u>17 579</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>17 055</u>	<u>17 579</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		524	541
Leverantörsskulder		58	55
Övriga kortfristiga skulder		-	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13	22
		<u>595</u>	<u>627</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>595</u>	<u>627</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>24 736</u>	<u>24 745</u>

EW

### Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>11</b>	<b>5 115</b>	<b>5 126</b>
Erhållet ägartillskott		755	755
Utdelning enligt beslut av årsstämman		-1 057	-1 057
Årets resultat	—	<u>800</u>	<u>800</u>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>11</b>	<b>5 613</b>	<b>5 624</b>

Aktieägaren har lämnat villkorat  
aktieägaretillskott som uppgår till totalt €  
4.807.230 (4.052.230).

EW

2023070541543

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

E-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 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.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar, övriga fordringar, låneskulder och leverantörsskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när E-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 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.

#### 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 E-Real Estate AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är B1-Real Estate AB, 556687-5950, Stockholm.

EW

### 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 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt för året	-158	-206
Uppskjuten skatt	-49	-69
Skatt på årets resultat	<u>-207</u>	<u>-275</u>
Redovisat resultat före skatt	1 007	1 333
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-207	-275
Redovisad skattekostnad	<u>-207</u>	<u>-275</u>

SW

2023070541547

**Not 4 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	29 762	29 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 762	29 762
Ingående avskrivningar	-5 720	-5 343
Avskrivningar	-377	-377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 097	-5 720
Utgående restvärde enligt plan	<u>23 665</u>	<u>24 042</u>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	973	973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	973	973
Ingående avskrivningar	-487	-487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-487	-487
Ingående nedskrivningar	-	-
Nedskrivningar	-35	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-35	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>451</u>	<u>486</u>

8W

2023070541548

**Not 6 Uppskjuten skatteskuld**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter	1 384	1 316
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till inventarier	90	97
Uppskjuten skattefordran hänförlig till kundfordringar	-12	-
Summa	<u>1 462</u>	<u>1 413</u>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Förfallotider</b>		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	<u>15 204</u>	<u>4 404</u>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>För egna skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>22 925</u>	<u>22 925</u>

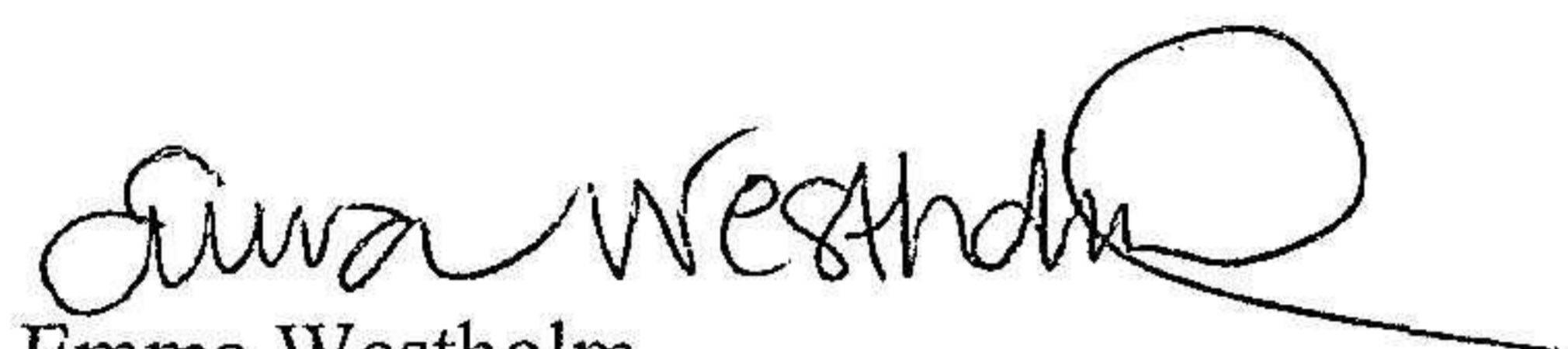
EW

Stockholm 2023-06-22



Ulrich Schröder

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28



Emma Westholm  
Auktoriserad revisor

2023070541549

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i E-Real Estate AB, org.nr 556688-7955

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för E-Real Estate AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av E-Real Estate 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 E-Real Estate 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.

#### 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 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.

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

[www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://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 har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för E-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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

### 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 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 revisionsred 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 Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://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: