

B1-Real Estate AB
Org nr 556687-5950

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023

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.

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 2024-06-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2024-06-27


Ulrich Schröder

B1-Real Estate AB
Org nr 556687-5950

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023

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.

D1-Real Estate AB

Hyreskontraktet avseende fastigheten i Leipzig förlängdes under 2023 med 10 år.

I juli 2021 drabbade enorma översvämningar västra Tyskland och särskilt Ahrtal-regionen, vilket medförde att delar av äldreboendet i Altenahr drabbades. Återuppbyggnaden startade 2022 och kommer avslutas i början av 2024. Kostnaden för återuppbyggnaden täcks av försäkringsbolaget och återvinningsfonden Rheinland-Pfalz. Beslut om stöd ur återvinningsfonden Rheinland-Pfalz fattades under 2023 och uppgår till totalt M€ 9. Stödet kommer börja utbetalas med start i början av 2024. Hyresbortfallet täcks som en del i försäkringsersättningen i 24 månader.

E-Real Estate AB

I slutet av 2022 flyttade hyresgästen till äldreboendet i Frankfurt ut. Under 2024 och 2025 kommer del av äldreboendet att byggas om till seniorboende och resten kommer renoveras. Under 2023 tecknades ett nytt hyreskontrakt avseende äldreboendet/seniorboendet med en ny hyresgäst. Hyreskontraktet löper på 20 år och kommer starta i början av 2025 efter att ombyggnaden är klar.

F3-Real Estate AB

Hyreskontraktet avseende fastigheten i Bremerhaven/Langen förlängdes 2023 i förtid med 15 år.

Under 2024 avslutades hyreskontraktet avseende fastigheten i Schliersee och vårdboendet kommer byggas om till seniorboende.

G1-Real Estate AB

Under 2022 valde hyresgästen att avsluta hyreskontraktet avseende fastigheten i Inzell i förtid. Under 2024 kommer äldreboendet att byggas om till seniorboende.

H1-Real Estate AB

Under 2023 valde hyresgästen avseende äldreboendet i Peine att flytta ut i förtid. Legitimiteten i agerandet kommer avgöras i domstol. Under tiden kommer en ny hyresgäst sökas.

L1-Real Estate AB

Hyreskontraktet avseende fastigheten i Augsburg avslutades under 2024 och arbetet med att hitta en ny hyresgäst har startat.

EW

Finansiering och likviditet

Koncernen

Koncernen har under året amorterat på lånen med t€ 3.886 (3.871). Likviditeten uppgick vid årsskiftet till t€ 5.822 (12.155).

Moderbolaget

Likviditeten uppgick vid årsskiftet till t€ 1.310 (1.670).

Flerårsjämförelse

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	21 745	26 518	23 676	23 139	22 862
Resultat efter fin poster	9 341	12 749	12 827	12 766	12 368
Balansomslutning	207 644	214 536	219 531	222 625	224 557
Soliditet	% 32	33	33	32	32
Avkastning på totalt kapital	% 5,9	7,6	7,3	7,1	7,1
Avkastning på eget kapital	% 13,9	18,2	17,9	17,7	16,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Bolagets kärnverksamhet för 2024 bedöms i stort ligga i linje med innevarande år.

Två hyresgästkontrakt har under 2023 förlängts i förtid med långa avtal. Några hyresgäster flyttade ut under 2023 och i början av 2024. För dessa fastigheter kommer nya hyresgäster sökas. Under 2024 kommer vissa fastigheter att delvis byggas om till seniorbeonde. Till följd av vakanser kommer det uppstå vissa hyresförluster. Hyresförlusterna kommer delvis kompenseras av engångsbetalningar som en följd av uppsagda hyreskontrakt. Inom koncernen bedöms uppkomna hyresförluster som hanterbara.

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 kassaflödesanalys med noter.

EW

Förslag och motivering till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	67 103 915
Årets resultat	7 472 589
	<hr/>
Euro	<u>74 576 504</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas totalt (7.472 Euro per aktie)	7 472 000
i ny räkning överförs	67 104 504
	<hr/>
Euro	<u>74 576 504</u>

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.

EN

Koncernresultaträkning	Not	2023	2022
Nettoomsättning	4	21 745	26 518
Övriga rörelseintäkter	5	4 569	1 819
		<u>26 314</u>	<u>28 337</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-9 656	-8 052
Personalkostnader	8	-113	-109
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 10, 11	-4 476	-3 943
Övriga rörelsekostnader		-2	-2
		<u>-14 247</u>	<u>-12 106</u>
Summa rörelsens kostnader		-14 247	-12 106
Rörelseresultat		12 067	16 231
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	204	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-2 930	-3 507
		<u>-2 726</u>	<u>-3 482</u>
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 726	-3 482
Resultat efter finansiella poster		9 341	12 749
Skatt på årets resultat	15	-1 950	-2 643
		<u>7 391</u>	<u>10 106</u>
Årets resultat		7 391	10 106
Hänförligt till moderföretagets ägare		7 391	10 106

SN

Koncernbalansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	6	-	-
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	192 506	195 825
Inventarier, verktyg och installationer	11	4 253	5 099
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	386	105
		<u>197 145</u>	<u>201 029</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>197 145</u>	<u>201 029</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Råvaror och förnödenheter		31	-
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		731	794
Aktuella skattefordringar		466	-
Övriga kortfristiga fordringar		2 874	133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	575	425
		<u>4 677</u>	<u>1 352</u>
<u>Kassa och Bank</u>		5 822	12 155
Summa omsättningstillgångar		<u>10 499</u>	<u>13 507</u>
Summa tillgångar		<u>207 644</u>	<u>214 536</u>

Koncernbalansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		11	11
Annat eget kapital inklusive årets resultat		67 274	69 963
		<u>67 285</u>	<u>69 974</u>
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	18	10 794	10 428
Övriga avsättningar		289	251
		<u>11 083</u>	<u>10 679</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19, 20	99 109	124 792
Övriga långfristiga skulder		53	98
		<u>99 162</u>	<u>124 890</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 20	25 746	3 923
Leverantörsskulder		589	264
Aktuella skatteskulder		-	217
Övriga kortfristiga skulder		392	292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 387	4 297
		<u>30 114</u>	<u>8 993</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>30 114</u>	<u>8 993</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>207 644</u>	<u>214 536</u>

EW

Koncernens förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Annat eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2022-12-31	11	69 963	69 974
Utdelning enligt beslut av årsstämman		-10 189	-10 189
Förändring omräkningsdifferens avseende befintliga dotterföretag		109	109
Årets resultat	—	<u>7 391</u>	<u>7 391</u>
Eget kapital 2023-12-31	11	67 274	67 285

Akkumulerade omräkningsdifferenser som redovisats direkt mot eget kapital uppgår till t€ -4.770 (-4.879).

EW

2024070109611

Kassaflödesanalys för koncernen	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		12 067	16 231
Avskrivningar och nedskrivningar		4 476	3 943
Övriga ej likviditetspåverkande poster		38	-
Erhållen ränta		204	25
Erlagd ränta		-2 787	-3 164
Betald inkomstskatt		-2 277	-2 118
		<u>11 721</u>	<u>14 917</u>
Förändring av varulager		-31	-
Förändring av kundfordringar		67	628
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-2 914	104
Förändring av leverantörsskulder		324	-65
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		-901	2 311
		<u>8 266</u>	<u>17 895</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	22	-507	-299
		<u>-507</u>	<u>-299</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	11 709
Amortering av skuld		-3 886	-15 580
Förändring av övriga långfristiga skulder		-45	-4
Utbetald utdelning		-10 189	-10 300
		<u>-14 120</u>	<u>-14 175</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		-6 361	3 421
Likvida medel vid årets början		12 155	8 864
Kursdifferens/omräkningsdifferens i likvida medel		28	-130
		<u>5 822</u>	<u>12 155</u>
Likvida medel vid årets slut			

aw

2024070109613

Moderbolagets resultaträkning	Not	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	3, 5	79	84
Rörelsens kostnader	3		
Övriga externa kostnader	7	-57	-90
Summa rörelsens kostnader		-57	-90
Rörelseresultat		22	-6
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	7 433	10 213
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	144	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-140	-527
Summa resultat från finansiella poster		7 437	9 700
Resultat efter finansiella poster		7 459	9 694
Bokslutsdispositioner	23	14	495
Skatt på årets resultat	15	-	-
Årets resultat		<u>7 473</u>	<u>10 189</u>

EW

Moderbolagets balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	12	60 712	60 712
Uppskjutna skattefordringar	18	-	-
		<u>60 712</u>	<u>60 712</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>60 712</u>	<u>60 712</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		-	-
Fordringar hos koncernföretag		14 083	14 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	10	14
		<u>14 093</u>	<u>14 972</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 310</u>	<u>1 670</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>15 403</u>	<u>16 642</u>
Summa tillgångar		<u>76 115</u>	<u>77 354</u>

SW

Moderbolagets balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	24		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		11	11
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		67 104	67 104
Årets resultat		7 473	10 189
		<u>74 577</u>	<u>77 293</u>
Summa eget kapital		<u>74 588</u>	<u>77 304</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1	2
Skulder till koncernföretag		1 505	-
Övriga kortfristiga skulder		9	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	12	38
		<u>1 527</u>	<u>50</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>76 115</u>	<u>77 354</u>

EW

Moderbolagets 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 2022-12-31	11	77 293	77 304
Utdelning enligt beslut av årsstämman		-10 189	-10 189
Årets resultat	—	<u>7 473</u>	<u>7 473</u>
Eget kapital 2023-12-31	11	74 577	74 588

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 netto redovisas 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.

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
Hysesgästanpassningar	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 365.000 (431.100).

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar, övriga fordringar, låneskulder och leverantörsskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när B1-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 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 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.

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 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) %

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

Not 4 Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar:		
Uthyrning fastighetslokaler	<u>21 745</u>	<u>26 518</u>
Ersättning förtida lösen av kontrakt TEUR 0 (3.300).		
Nettoomsättningens fördelning på geografiska marknader:		
Tyskland	16 826	21 812
Sverige	4 919	4 706
Summa	<u>21 745</u>	<u>26 518</u>

EW

2024070109620

Not 5 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Statligt stöd	2 739	-	-	-
Försäkringsersättning	1 690	1 748	-	-
Övrigt	140	71	79	84
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>4 569</u>	<u>1 819</u>	<u>79</u>	<u>84</u>

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

	Koncernen	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	140	140
	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140	140
Ingående avskrivningar	-140	-140
	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140	-140
	<u> </u>	<u> </u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 7 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Baks & co AB				
Revisionsuppdraget	23	23	7	6
Skatterådgivning	8	9	3	3
Övriga tjänster	9	10	3	5
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>40</u>	<u>42</u>	<u>13</u>	<u>14</u>

EV

2024070109621

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen <u>2023</u>	<u>2022</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	85	82
	—	—
Sociala avgifter enligt lag och avtal	28	27
	—	—
Totalt	<u>113</u>	<u>109</u>

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

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget <u>2023</u>	<u>2022</u>
Anticiperade utdelningar	<u>7 433</u>	<u>10 213</u>

EV

Not 10 Byggnader och mark

2024070109623

	Koncernen	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	240 444	244 893
Inköp	141	189
Omklassificeringar	91	-
Omräkningsdifferenser	124	-4 638
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 800	240 444
Ingående avskrivningar	-44 619	-41 752
Avskrivningar	-3 408	-3 467
Omräkningsdifferenser	-45	600
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 072	-44 619
Ingående nedskrivningar	-	-
Nedskrivningar	-222	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-222	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>192 506</u>	<u>195 825</u>

EW

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 990	10 984	3	3
Omklassificeringar	-	28	-	-
Omräkningsdifferenser	1	-22	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 991	10 990	3	3
Ingående avskrivningar	-5 443	-5 421	-3	-3
Avskrivningar	-22	-28	-	-
Omräkningsdifferenser	-1	6	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 466	-5 443	-3	-3
Ingående nedskrivningar	-448	-	-	-
Nedskrivningar	-824	-448	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 272	-448	0	0
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 253</u>	<u>5 099</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>	<u>Bokfört värde</u>
				<u>23-12-31</u>
				<u>22-12-31</u>
C1-Real Estate AB	100	100	1 000	2 108
D1-Real Estate AB	100	100	1 000	2 060
E-Real Estate AB	100	100	1 000	4 818

dw

	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 23-12-31	Bokfört värde 22-12-31
F3-Real Estate AB	100	100	1 000	3 149	3 149
G1-Real Estate AB	100	100	1 000	1 490	1 490
H1-Real Estate AB	100	100	1 000	6 912	6 912
I1-Real Estate AB	100	100	1 000	1 663	1 663
J-Real Estate AB	100	100	1 000	8 852	8 852
K1-Real Estate AB	100	100	1 000	2 613	2 613
L1-Real Estate AB	100	100	1 000	3 232	3 232
M1-Real Estate AB	100	100	1 000	1 427	1 427
N2-Real Estate AB	100	100	1 000	11	11
O1-Real Estate AB	100	100	1 000	10 935	10 935
P2-Real Estate AB	100	100	1 000	<u>11 442</u>	<u>11 442</u>
Summa				<u>60 712</u>	<u>60 712</u>

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 723	59 663
Lämnade kapitaltillskott	-	1 060
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>60 723</u>	<u>60 723</u>
Ingående nedskrivningar	-11	-11
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-11</u>	<u>-11</u>
Utgående redovisat värde	<u>60 712</u>	<u>60 712</u>

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	<u>204</u>	<u>25</u>	<u>144</u>	<u>14</u>

EW

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader	-2 808	-2 946	-10	-1
Kursdifferenser	-122	-561	-130	-526
Summa	<u>-2 930</u>	<u>-3 507</u>	<u>-140</u>	<u>-527</u>

Not 15 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktuell skatt för året	-1 592	-2 203	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	1	10	-	-
Uppskjuten skatt	-359	-450	-	-
Skatt på årets resultat	<u>-1 950</u>	<u>-2 643</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisat resultat före skatt	9 341	12 749	7 473	10 189
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-1 924	-2 626	-1 539	-2 099
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-	1 531	2 104
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	1	10	-	-
Valutakurseffekt koncernbidrag	-	-	8	-5
Effekt av skatt hänförlig till substansförvärv	-27	-27	-	-
Redovisad skattekostnad	<u>-1 950</u>	<u>-2 643</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

EW

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	105	28
Under året nedlagda kostnader	366	110
Under året genomförda omfördelningar	-91	-28
Omräkningsdifferenser	6	-5
	<u> </u>	<u> </u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>386</u>	<u>105</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda bankavgifter	367	388	-	-
Ombyggnadsbidrag hyresgäst	95	-	-	-
Förutbetalda försäkringar	12	11	-	-
Förutbetalda hyror	5	10	5	10
Vidarefakturerade kostnader	30	-	-	-
Övriga poster	66	16	5	4
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>575</u>	<u>425</u>	<u>10</u>	<u>14</u>

Not 18 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter	10 048	9 526	-	-
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till inventarier	794	946	-	-
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till obeskattade reserver	27	24	-	-
Uppskjuten skattefordran hänförlig till kundfordringar	-75	-66	-	-
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskottsavdrag	-	-2	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>10 794</u>	<u>10 428</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

EW

Not 19 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	88 279	90 573	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-
Summa	<u>88 279</u>	<u>90 573</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Lånen i O1-Real Estate AB och P2-Real Estate AB ska omförhandlas under 2024.

Not 20 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
För egna skulder				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	<u>172 808</u>	<u>172 732</u>	-	-

SW

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna semesterlöner	12	8	-	-
Upplupna sociala avgifter	6	5	-	-
Förutbetalda hyror	1 398	1 371	-	-
Förutbetald försäkringsersättning	-	934	-	-
Kostnader för att iordningställa fastigheter	1 656	1 656	-	-
Övriga poster	315	323	12	38
Summa	<u>3 387</u>	<u>4 297</u>	<u>12</u>	<u>38</u>

Not 22 Investeringar i materiella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årets investeringar	-507	-299
Påverkan på likvida medel	<u>-507</u>	<u>-299</u>

Not 23 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Mottagna koncernbidrag	1 200	495
Lämnade koncernbidrag	-1 186	-
Summa	<u>14</u>	<u>495</u>

EW

Not 24 Eget kapital

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

Not 25 Eventualförpliktelser

	Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<u>Eventualförpliktelser</u>		
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	<u>22 513</u>	<u>23 174</u>

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

E-Real Estate AB

Under 2024 och 2025 kommer del av äldreboendet i Frankfurt att byggas om till seniorboende och resten kommer renoveras. Under 2023 tecknades ett nytt hyreskontrakt avseende äldreboendet/seniorboendet med en ny hyresgäst. Hyreskontraktet löper på 20 år och kommer starta i början av 2025 efter att ombyggnaden är klar.

F3-Real Estate AB

Under 2024 avslutades hyreskontraktet för fastigheten i Schliersee och vårdboendet kommer byggas om till seniorboende.

G1-Real Estate AB

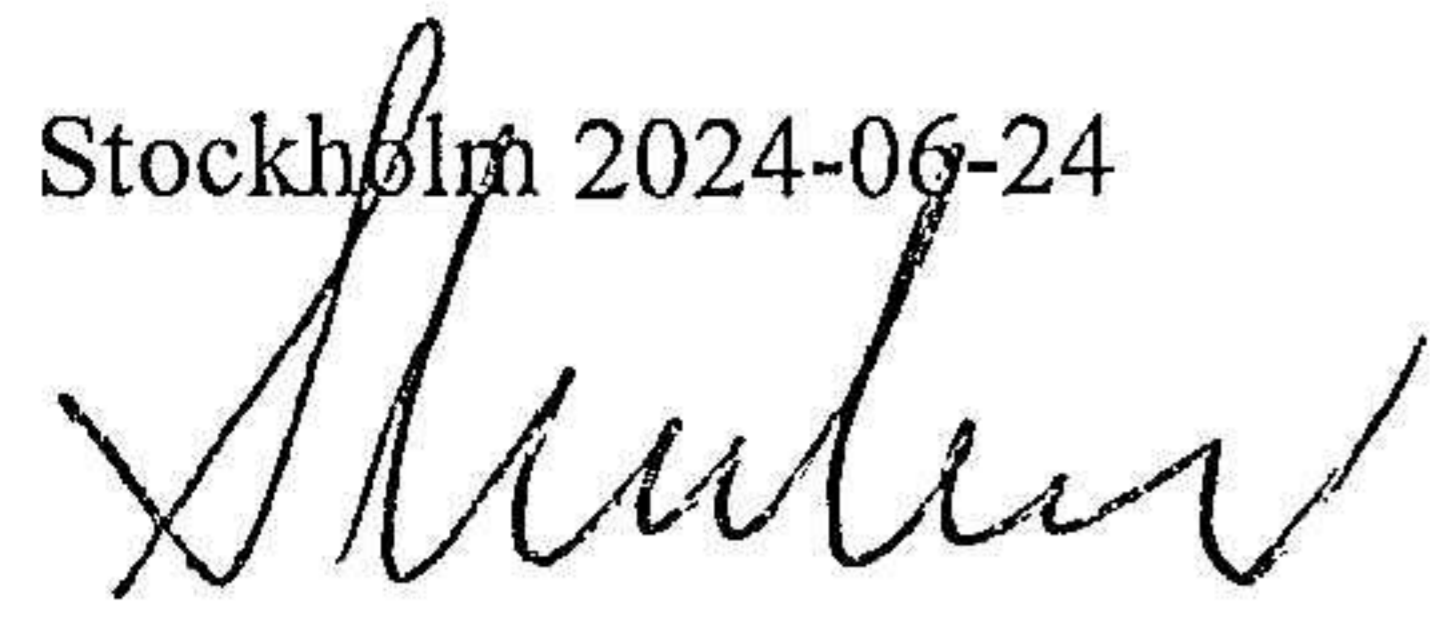
Under 2024 kommer äldreboendet i Inzell att byggas om till seniorboende.

L1-Real Estate AB

Under 2024 avslutades hyreskontraktet för fastigheten i Augsburg och arbetet med att hitta en ny hyresgäst har startat.

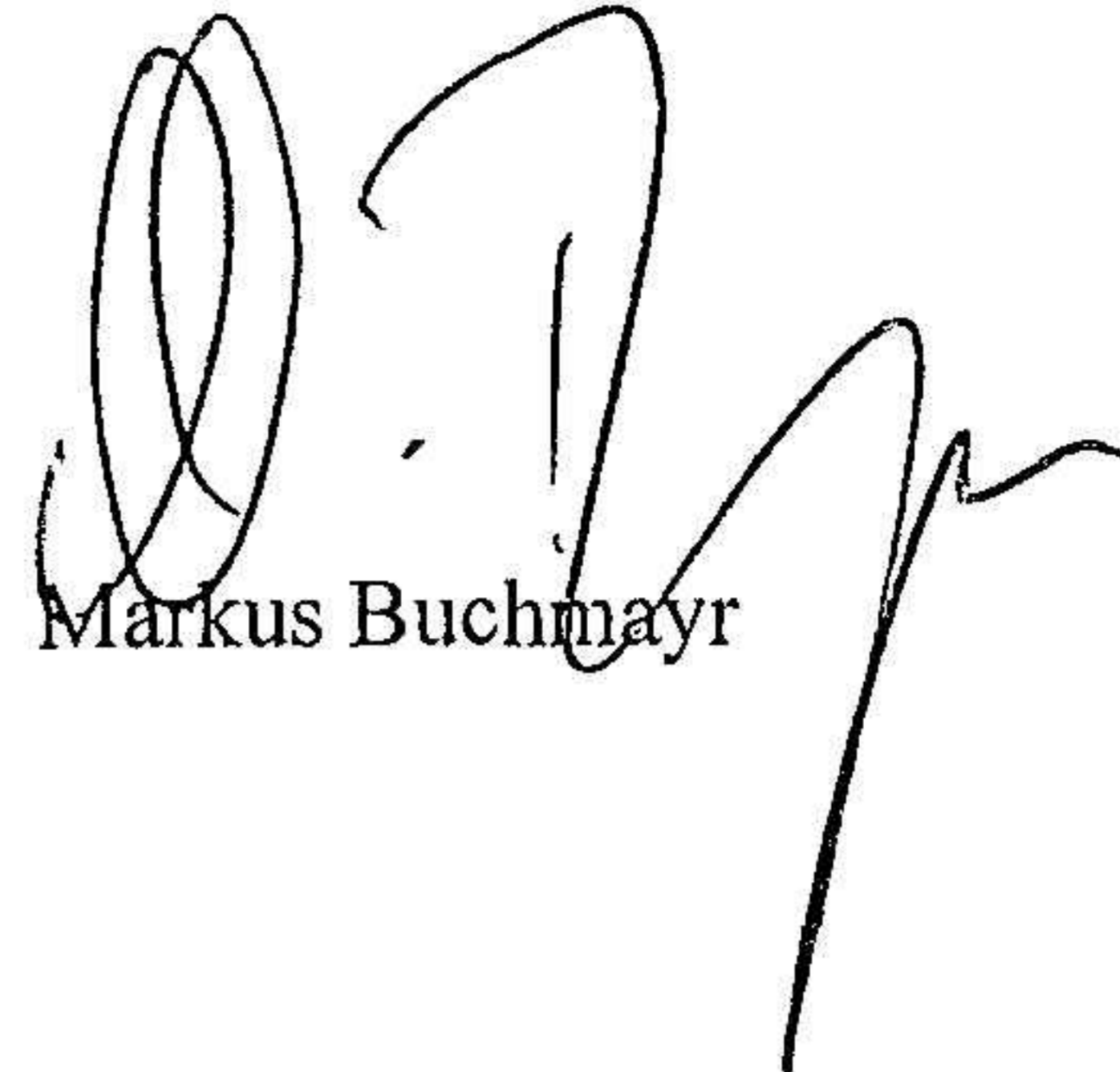
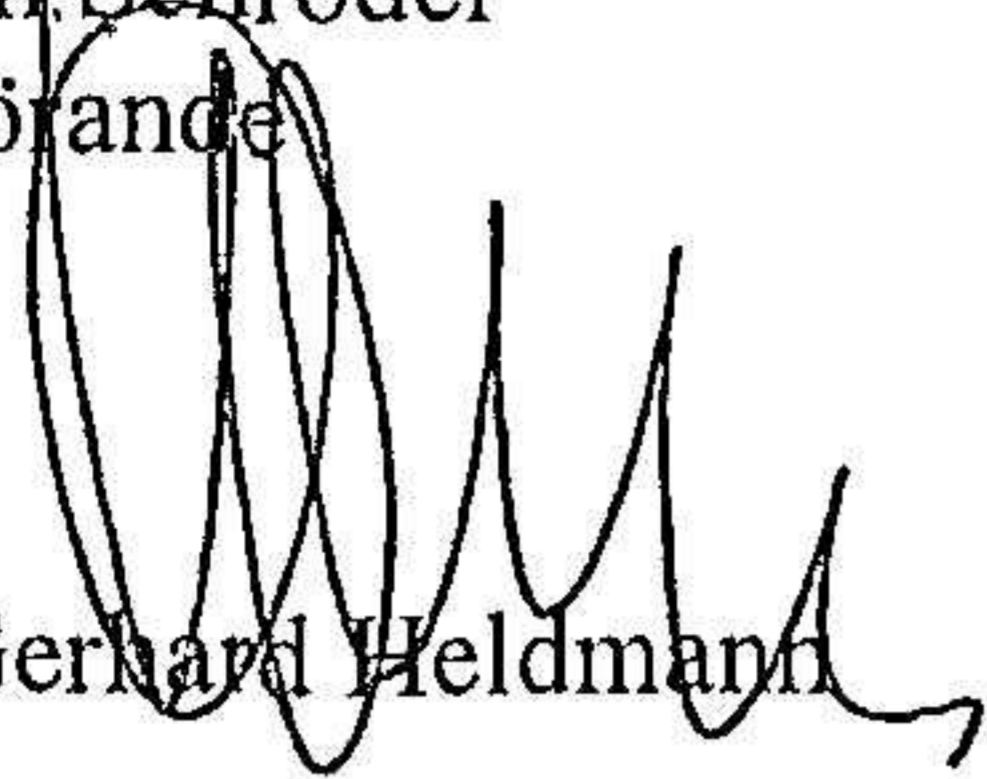
EW

Stockholm 2024-06-24



Ulrich Schröder
Ordförande

Dr. Gerhard Heldmann



Markus Buchmayr

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-27



Emma Westholm
Auktoriserad revisor

2024070109631



2024070109632

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 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 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 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 2023 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 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 revisions sed 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 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 2024-06-27

Emma Westholm

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: