

C1-Real Estate AB
Org nr 556685-1936

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen upprättar följande årsredovisning.

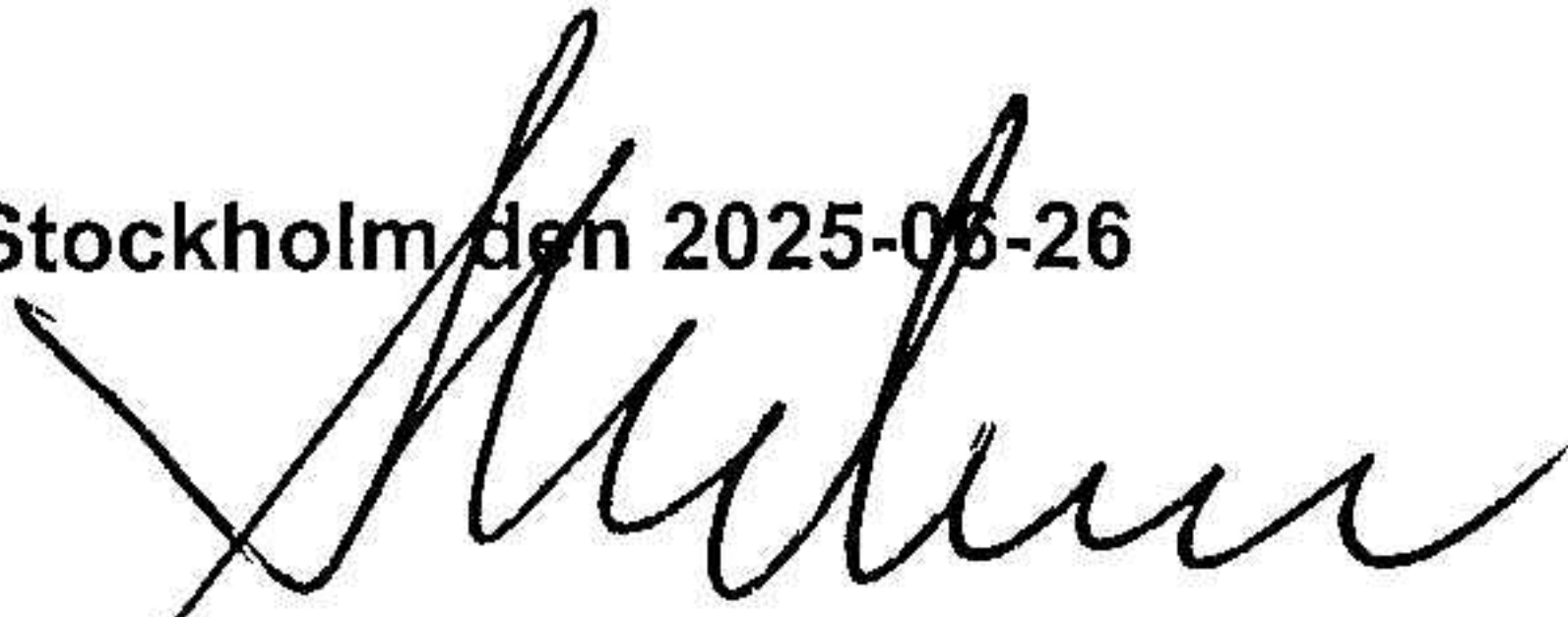
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- förändringar i eget kapital	8
- noter	9

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

Undertecknad styrelseledamot i C1-Real Estate AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025-06-26.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm, den 2025-06-26


Ulrich Schröder

C1-Real Estate AB
Org nr 556685-1936

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen upprättar följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- förändringar i eget kapital	8
- noter	9

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 för äldreboende i Hamm (3.441 kvm, 76 vårdplatser), vilken tillträdde 19.01.2006. Förvärvspriset, exklusive transaktionskostnader, uppgick till € 7.020.000. 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.

Bolaget äger en fastighet för äldreboende i Dresden (5.398 kvm, 175 vårdplatser, hyresavtal 20 år), vilken tillträdde 29.06.2006. Förvärvspriset, exklusive transaktionskostnader, uppgick till € 8.500.000. RBI-finansieringen löpte ut i maj 2016 och förnyades. I april 2022 förnyades RBI-finansieringen igen och bolaget valde att binda räntan fram till 2031.

Bolaget äger en fastighet för äldreboende i Chemnitz (6.488 kvm, 115 vårdplatser, hyresavtal 20 år), vilken tillträdde 19.12.2007. Förvärvspriset, exklusive transaktionskostnader, uppgick till € 7.830.000 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 € 19.207.313 från kreditinstitut samtidigt som aktieägaren tillsköt totalt € 6.402.436 i form av ägartillskott. År 2010 återbetalades € 170.000 av tidigare erhållet ägartillskott. Under 2016 har bolaget, genom utdelning, återbetalt € 1.200.000 av tidigare erhållet ägartillskott. Under perioden 2015-2017 valde bolaget att förnya hela lånestocken. Nya lån togs upp med totalt € 18.000.000 samtidigt som bolaget löste lån om € 16.326.216. Under 2018 återbetalde bolaget, genom utdelning, € 2.935.000 av tidigare erhållet ägartillskott. Återbetalningen gjordes genom reglering av aktieägarens skuld till bolaget. Bolaget har under året amorterat € 455.004 (455.004). Likviditeten uppgick vid årsskiftet till € 307.604 (82.753).

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	t€	2 787	2 702	2 588	2 443	2 421
Resultat efter finansiella poster	t€	1 742	1 728	1 549	1 543	1 507
Balansomslutning	t€	18 924	19 576	19 792	20 171	20 571
Soliditet	%	17	18	17	17	16
Avkastning på totalt kapital	%	10,9	10,5	9,6	9,4	9,1
Avkastning på eget kapital	%	54,4	49,5	46,3	46,2	45,6

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Resultat och ställning

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

Förslag och motivering till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	2 107 054
Årets resultat	1 083 097
	<hr/>
Euro	3 190 151

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägaren utdelas totalt (1.083 Euro per aktie)	1 083 000
i ny räkning överförs	2 107 151
	<hr/>
Euro	3 190 151

Koncernbidrag

C1-Real Estate AB har lämnat koncernbidrag till B1-Real Estate AB med EUR 378.030.

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen

Den föreslagna värdeöverföringen, i form av utdelning och lämnat koncernbidrag, reducerar bolagets soliditet till 12 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen och det lämnade koncernbidraget ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen och det lämnade koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Resultaträkning	Not	2024	2023
Nettoomsättning		2 787	2 702
Övriga rörelseintäkter		10	43
		<u>2 797</u>	<u>2 745</u>
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader		-386	-346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-340	-340
		<u>-726</u>	<u>-686</u>
Summa rörelsens kostnader		-726	-686
Rörelseresultat		2 071	2 059
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330	-337
		<u>-329</u>	<u>-331</u>
Summa resultat från finansiella poster		-329	-331
Resultat efter finansiella poster		1 742	1 728
Bokslutsdispositioner	3	-378	-
Skatt på årets resultat	4	-281	-356
		<u>-659</u>	<u>-356</u>
Årets resultat		<u>1 083</u>	<u>1 372</u>

ark=20250702:2025070424829

ank=20250702;2025070424830

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	17 688	18 028
Inventarier, verktyg och installationer	6	821	821
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	11	11
		<u>18 520</u>	<u>18 860</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 520</u>	<u>18 860</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		-	-
Fordringar hos koncernföretag		-	580
Aktuella skattefordringar		52	-
Övriga kortfristiga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45	53
		<u>97</u>	<u>633</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>307</u>	<u>83</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>404</u>	<u>716</u>
Summa tillgångar		<u>18 924</u>	<u>19 576</u>

du

ank=20250702:2025070424831

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		11	11
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		2 107	2 107
Årets resultat		1 083	1 372
		<u>3 190</u>	<u>3 479</u>
Summa eget kapital		<u>3 201</u>	<u>3 490</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	8	1 410	1 341
Summa avsättningar		<u>1 410</u>	<u>1 341</u>
Långfristiga skulder	9, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 777	14 232
Summa långfristiga skulder		<u>13 777</u>	<u>14 232</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		455	455
Leverantörsskulder		6	-
Skulder till koncernföretag		14	-
Aktuella skatteskulder		44	41
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17	17
Summa kortfristiga skulder		<u>536</u>	<u>513</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>18 924</u>	<u>19 576</u>

du

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2023-12-31	11	3 478	3 489
Utdelning enligt beslut av årsstämman		-1 371	-1 371
Årets resultat	—	<u>1 083</u>	<u>1 083</u>
Eget kapital 2024-12-31	11	3 190	3 201

Aktieägaren har lämnat villkorat aktieägarettillskott som uppgår till totalt € 2.097.436 (2.097.436).

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

C1-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

Hyresintäkter 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, 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. 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	5-7 år

Förvaltningsfastigheter

För att bedöma fastigheternas verkliga värde görs löpande en bedömning av marknadsvärdet antingen genom extern värderingsbyrå eller intern bedömning 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 C1-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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

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

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Uppgifter om moderbolaget

Moderföretag i den koncern där C1-Real Estate AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är B1-Real Estate AB, 556687-5950, Stockholm.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

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

Not 2 Medelantalet anställda

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

Not 3 Bokslutsdispositioner

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lämnat koncernbidrag	-378	-

Not 4 Skatt på årets resultat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktuell skatt för året	-212	-280
Uppskjuten skatt	-69	-76
Skatt på årets resultat	<u>-281</u>	<u>-356</u>
Redovisat resultat före skatt	1 364	1 728
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-281	-356
Redovisad skattekostnad	<u>-281</u>	<u>-356</u>

ark=20250702_2025070424835

en

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	23 856	23 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 856	23 856
Ingående avskrivningar	-5 828	-5 488
Avskrivningar	-340	-340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 168	-5 828
Utgående restvärde enligt plan	<u>17 688</u>	<u>18 028</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 642	1 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 642	1 642
Ingående avskrivningar	-821	-821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-821	-821
Utgående restvärde enligt plan	<u>821</u>	<u>821</u>

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	11	11
Utgående nedlagda kostnader	<u>11</u>	<u>11</u>

Not 8 Uppskjuten skatt

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter	1 244	1 177
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till inventarier	166	165
Uppskjuten skattefordran hänförlig till kundfordringar	-	-1
	<u>1 410</u>	<u>1 341</u>
Summa uppskjutna skatteskulder		

Not 9 Långfristiga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	<u>12 577</u>	<u>12 847</u>

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
För egna skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>19 207</u>	<u>19 207</u>

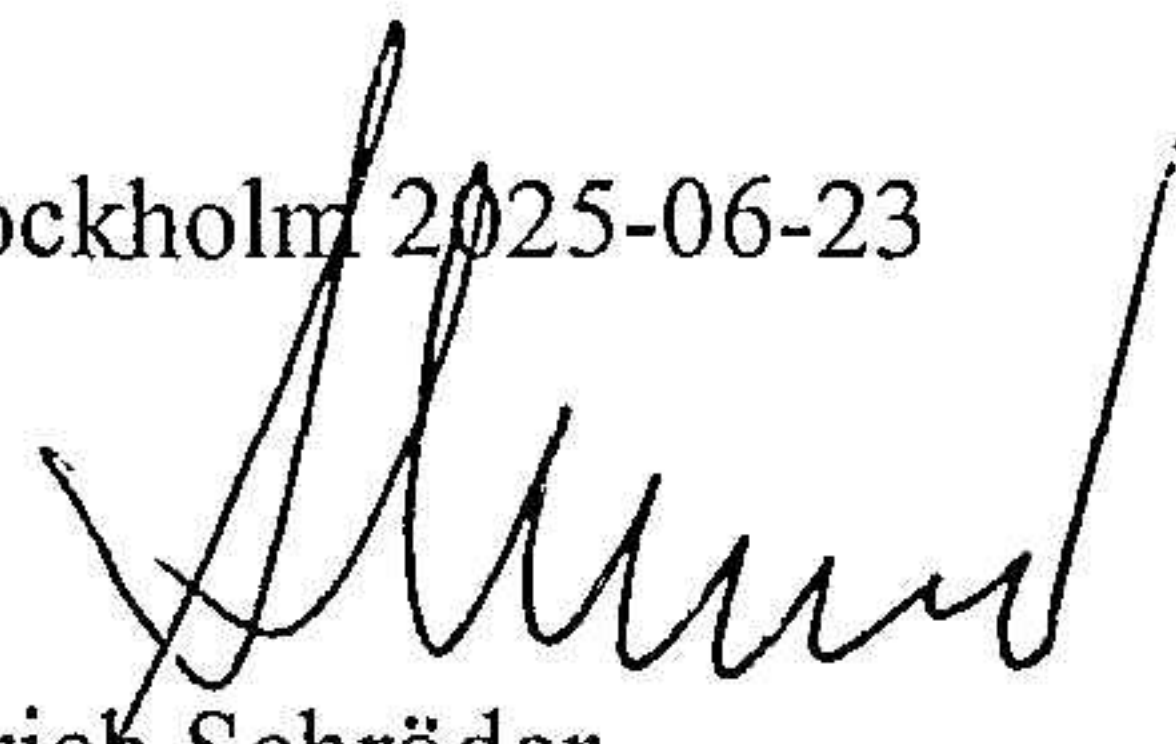
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I april 2025 ansökte en större hyresgäst om konkurs i egen regi i Tyskland. Hyresavtalen är giltiga. Koncernen, som hyresgästbolaget tillhör, kommer mest sannolikt att säljas inom de närmaste månaderna.

aw


ank=20250702:2025070424837

Stockholm 2025-06-23



Ulrich Schröder

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-26



Emma Westholm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i C1-Real Estate AB, org.nr 556685-1936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för C1-Real Estate AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av C1-Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till C1-Real Estate AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för C1-Real Estate AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till C1-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

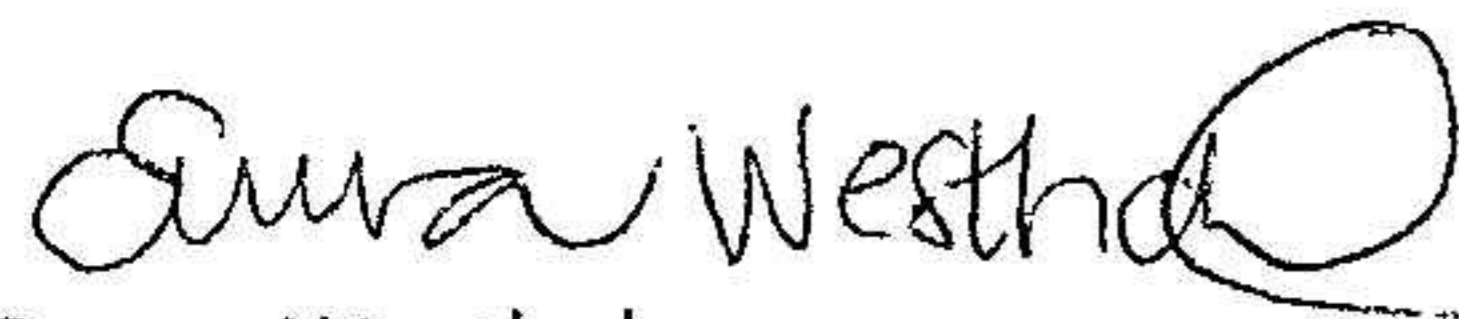
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som 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 finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping 2025-06-26



Emma Westholm

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

