

**B1-Real Estate AB**  
**Org nr 556687-5950**

## **Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021**

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 2022-06-28.

Arsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2022-06-28

  
Ulrich Schröder

**B1-Real Estate AB**  
**Org nr 556687-5950**

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021

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.

## 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.

24 augusti 2021 fusionerades A-Real Estate AB in i B1-Real Estate AB. A-Real Estate AB sålde alla sina bostads- och kommersiella fastigheter under 2017.

### Finansiering och likviditet

#### Koncernen

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

Koncernen har inte tagit upp några nya lån under året eller under föregående år. Koncernen har under året amorterat på lånen med t€ 3.738 (3.724). Likviditeten uppgick vid årsskiftet till t€ 8.864 (8.586).

#### 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€ 215 (785).

Under året fick moderbolaget, i samband med reglering av koncernmellanhavanden, del av tidigare lämnat ägartillskott återbetalt till ett belopp om t€ 0 (725).

Likviditeten uppgick vid årsskiftet till t€ 2.394 (2.637).

## Flerårsjämförelse

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	23 676	23 139	22 862	22 268	25 245
Resultat efter fin poster	12 827	12 766	12 368	11 637	60 524
Balansomslutning	219 531	222 625	224 557	230 154	232 577
Soliditet	% 33	32	32	31	31
Avkastning på totalt kapital	% 7,3	7,1	7,1	6,8	28,4
Avkastning på eget kapital	% 17,9	17,7	16,1	16,3	83,6

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Bolagets kärnverksamhet för 2022 bedöms ligga i linje med innevarande år.

Fastigheterna är fullt uthyrda med långa avtal. Vi bedömer inte att det föreligger någon risk för ökad vakansgrad varför hyresförlusterna bedöms bli marginella. För att säkra kassaflöden och minimera ränterisk är 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.

2022070612430

### Förslag och motivering till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	67 102 542
Årets resultat	10 300 894
	<hr/>
Euro	<u>77 403 436</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas totalt (10.300 Euro per aktie)	10 300 000
i ny räkning överförs	67 103 436
	<hr/>
Euro	<u>77 403 436</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.

2022070612431

<b>Koncernresultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4	23 676	23 139
Övriga rörelseintäkter		301	107
		<u>23 977</u>	<u>23 246</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	5	-4 412	-4 059
Personalkostnader	7	-111	-100
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 8, 10	-3 514	-3 471
Övriga rörelsekostnader		-2	-1
		<u>-8 039</u>	<u>-7 631</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>			
		-8 039	-7 631
<b>Rörelseresultat</b>		15 938	15 615
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	17	209
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-3 128	-3 058
		<u>-3 111</u>	<u>-2 849</u>
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>			
		-3 111	-2 849
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		12 827	12 766
Skatt på årets resultat	14	-2 681	-2 736
		<u>10 146</u>	<u>10 030</u>
<b>Årets resultat</b>			
		10 146	10 030
Hänförligt till moderföretagets ägare		10 146	10 030

EW

2022070612432

<b>Koncernbalansräkning</b>	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	6	-	-
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	203 141	207 170
Inventarier, verktyg och installationer	10	5 563	5 585
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	28	11
		<u>208 732</u>	<u>212 766</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>208 732</u>	<u>212 766</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 478	651
Övriga kortfristiga fordringar		247	307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	210	315
		<u>210 667</u>	<u>214 039</u>
<u>Kassa och Bank</u>		8 864	8 586
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>10 799</u>	<u>9 859</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>219 531</u>	<u>222 625</u>

2022070612433

<b>Koncernbalansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		11	11
Annat eget kapital inklusive årets resultat		71 610	72 028
		<u>71 621</u>	<u>72 039</u>
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	17	10 139	9 562
		<u>10 139</u>	<u>9 562</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	18, 19		
Övriga skulder till kreditinstitut		119 146	123 362
Övriga långfristiga skulder		11 813	11 808
		<u>130 959</u>	<u>135 170</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 766	3 757
Leverantörsskulder		340	267
Aktuella skatteskulder		139	284
Övriga kortfristiga skulder		429	246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 138	1 300
		<u>6 812</u>	<u>5 854</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			
		<u>6 812</u>	<u>5 854</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>219 531</u>	<u>222 625</u>

RW

### Koncernens förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>11</b>	<b>72 028</b>	<b>72 039</b>
Utdelning enligt beslut av årsstämman		-10 243	-10 243
Förändring omräkningsdifferens avseende befintliga dotterföretag		-321	-321
Årets resultat	—	<u>10 146</u>	<u>10 146</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>11</b>	<b>71 610</b>	<b>71 621</b>

Akkumulerade omräkningsdifferenser som redovisats direkt mot eget kapital uppgår till t€ -3.426 (-3.105).

2022070612434

en

2022070612435

<b>Kassaflödesanalys för koncernen</b>	<b>Not</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		15 938	15 615
Avskrivningar		3 514	3 471
Erhållen ränta		17	4
Erlagd ränta		-2 952	-3 024
Betald inkomstskatt		-2 215	-2 698
		<u>14 302</u>	<u>13 368</u>
Förändring av kundfordringar		-840	-291
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		132	-256
Förändring av leverantörsskulder		75	-54
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		1 027	-110
		<u>14 696</u>	<u>12 657</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>14 696</b>	<b>12 657</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	21	-407	-983
		<u>-407</u>	<u>-983</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-407</b>	<b>-983</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		-3 738	-3 724
Förändring av övriga långfristiga skulder		5	-
Utbetald utdelning		-10 243	-9 902
		<u>-13 976</u>	<u>-13 626</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-13 976</b>	<b>-13 626</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>313</b>	<b>-1 952</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>8 586</b>	<b>10 496</b>
<b>Kursdifferens/omräkningsdifferens i likvida medel</b>		<b>-35</b>	<b>42</b>
		<u>8 864</u>	<u>8 586</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 864</b>	<b>8 586</b>

EW

2022070612436

<b>Moderbolagets resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Övriga rörelseintäkter	3	85	84
<b>Rörelsens kostnader</b>	3		
Övriga externa kostnader	5	-67	-63
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-67	-63
<b>Rörelseresultat</b>		18	21
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	10 302	10 092
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	17	172
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-111	-
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		10 208	10 264
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		10 226	10 285
Bokslutsdispositioner	22	75	-
Skatt på årets resultat	14	-	-41
<b>Årets resultat</b>		<u>10 301</u>	<u>10 244</u>

20

2022070612437

<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	-
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	12	59 652	59 448
Fordringar hos koncernföretag		391	398
Uppskjutna skattefordringar	17	-	-
		<hr/>	<hr/>
		60 043	59 846
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 043</b>	<b>59 846</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		-	-
Fordringar hos koncernföretag		15 035	14 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	20	4
		<hr/>	<hr/>
		15 055	14 901
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		2 394	2 637
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 449</b>	<b>17 538</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>77 492</b>	<b>77 384</b>

2022070612438

<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	23		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		11	11
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		67 103	66 894
Årets resultat		10 301	10 244
		<u>77 404</u>	<u>77 138</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>77 415</u>	<u>77 149</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		7	9
Skulder till koncernföretag		-	168
Aktuella skatteskulder		43	40
Övriga kortfristiga skulder		10	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	17	12
		<u>77</u>	<u>235</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>77</u>	<u>235</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>77 492</u>	<u>77 384</u>

EW

**Moderbolagets förändringar i eget kapital**

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>11</b>	<b>77 138</b>	<b>77 149</b>
Utdelning enligt beslut av årsstämman		-10 243	-10 243
Fusionsresultat		208	208
Årets resultat	—	<u>10 301</u>	<u>10 301</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>11</b>	<b>77 404</b>	<b>77 415</b>

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

2022070612439

EW

## 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, utangeras 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
Hyresgästanpassningar	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 437.500 (394.000).

### **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 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 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) %

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>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar:		
Uthyrning fastighetslokaler	<u>23 676</u>	<u>23 139</u>
Nettoomsättningens fördelning på geografiska marknader:		
Tyskland	19 121	18 871
Sverige	<u>4 555</u>	<u>4 268</u>
Summa	<u>23 676</u>	<u>23 139</u>

**Not 5 Ersättning till revisorerna**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Baks & co AB				
Revisionsuppdraget	24	25	6	6
Skatterådgivning	9	9	3	3
Övriga tjänster	10	11	5	7
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa	<u>43</u>	<u>45</u>	<u>14</u>	<u>16</u>

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

	Koncernen	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	<u>140</u>	<u>140</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140	140
Ingående avskrivningar	<u>-140</u>	<u>-140</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-140</u>	<u>-140</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen <u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	1	1
	—	—
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till övriga anställda	83	77
	—	—
Sociala avgifter enligt lag och avtal	27	23
	—	—
Totalt	<u>110</u>	<u>100</u>

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

2022070612444

an

2022070612445

**Not 8 Byggnader och mark**

	Koncernen	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	245 546	242 444
Inköp	390	87
Omklassificeringar	-	858
Omräkningsdifferenser	-1 043	2 157
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	244 893	245 546
Ingående avskrivningar	-38 376	-34 694
Avskrivningar	-3 495	-3 452
Omräkningsdifferenser	119	-230
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 752	-38 376
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>203 141</u>	<u>207 170</u>

**Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anticiperade utdelningar	<u>10 302</u>	<u>10 092</u>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 989	10 855	3	3
Inköp	-	124	-	-
Omräkningsdifferenser	-5	10	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 984	10 989	3	3

*EW*

2022070612446

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående avskrivningar	-5 404	-5 383	-3	-3
Avskrivningar	-19	-19	-	-
Omräkningsdifferenser	2	-2	-	-
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 421	-5 404	-3	-3
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 563</u>	<u>5 585</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ränteintäkter	17	4	17	-
Kursdifferenser	-	205	-	172
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Summa	<u>17</u>	<u>209</u>	<u>17</u>	<u>172</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

2022070612447

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 21-12-31</u>	<u>Bokfört värde 20-12-31</u>
A-Real Estate AB	-	-	-	-	11
C1-Real Estate AB	100	100	1 000	2 108	2 108
D1-Real Estate AB	100	100	1 000	2 060	2 060
E-Real Estate AB	100	100	1 000	4 063	4 063
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	2 308	2 093
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>59 652</u>	<u>59 448</u>

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	59 459	59 399
Lämnade kapitaltillskott	215	785
Återbetalda kapitaltillskott	-	-725
Infusionerat dotterbolag	-11	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>59 663</u>	<u>59 459</u>
Ingående nedskrivningar	-11	-11
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-11</u>	<u>-11</u>
Utgående redovisat värde	<u>59 652</u>	<u>59 448</u>

22

2022070612448

**Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Räntekostnader	-2 992	-3 058	-	-
Kursdifferenser	-136	-	-111	-
<b>Summa</b>	<u>-3 128</u>	<u>-3 058</u>	<u>-111</u>	<u>0</u>

**Not 14 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aktuell skatt för året	-2 060	-2 090	-	-40
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-10	-	-	-
Uppskjuten skatt	-611	-646	-	-1
<b>Skatt på årets resultat</b>	<u>-2 681</u>	<u>-2 736</u>	<u>0</u>	<u>-41</u>
Redovisat resultat före skatt	12 827	12 766	10 301	10 285
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6/21,4%)	-2 643	-2 732	-2 122	-2 201
Effekt ändrade skattesatser	-	24	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-	2 122	2 160
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-10	-	-	-
Effekt av skatt hänförlig till substansförvärv	-27	-28	-	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<u>-2 681</u>	<u>-2 736</u>	<u>0</u>	<u>-41</u>

dr

2022070612449

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	Koncernen	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	11	97
Under året nedlagda kostnader	17	772
Under året återbetalda förskott	-	-858
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>28</u>	<u>11</u>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Förutbetalda bankavgifter	178	210	-	-
Förutbetalda försäkringar	12	10	1	-
Förutbetalda hyror	19	4	19	4
Upplupna hyror	-	90	-	-
Övriga poster	1	1	-	-
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa	<u>210</u>	<u>315</u>	<u>20</u>	<u>4</u>

**Not 17 Uppskjuten skatt**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter	9 103	8 559	-	-
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till inventarier	1 015	984	-	-
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till obeskattade reserver	23	19	-	-
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskottsavdrag	-2	-	-	-
<b>Summa</b>	<u>10 139</u>	<u>9 562</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 18 Långfristiga skulder**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>				
Skulder till kreditinstitut	35 240	35 404	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	11 709	-	-
<b>Summa</b>	<u>35 240</u>	<u>47 113</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

2022070612450

W

2022070612451

**Not 19 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>För egna skulder</b>				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	161 971	162 652	-	-
<b>För egna skulder/koncernföretag</b>				
Avseende Övriga långfristiga skulder				
Aktier i dotterbolag	4 810	4 646	3 487	3 487
<b>Summa</b>	<u>166 781</u>	<u>167 298</u>	<u>3 487</u>	<u>3 487</u>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Upplupna semesterlöner	7	4	-	-
Upplupna sociala avgifter	5	3	-	-
Upplupna räntekostnader	8	-	-	-
Förutbetalda hyror	1 268	1 147	-	-
Förutbetald försäkringsersättning	413	-	-	-
Övriga poster	437	146	17	12
<b>Summa</b>	<u>2 138</u>	<u>1 300</u>	<u>17</u>	<u>12</u>

**Not 21 Investeringar i materiella anläggningstillgångar**

	Koncernen	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årets investeringar	-407	-983
Påverkan på likvida medel	<u>-407</u>	<u>-983</u>

**Not 22 Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Mottagna koncernbidrag	<u>75</u>	-

*aw*

**Not 23 Eget kapital**

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

**Not 25 Eventualförpliktelser**

	Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<u>Eventualförpliktelser</u>		
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	<u>25 938</u>	<u>27 187</u>

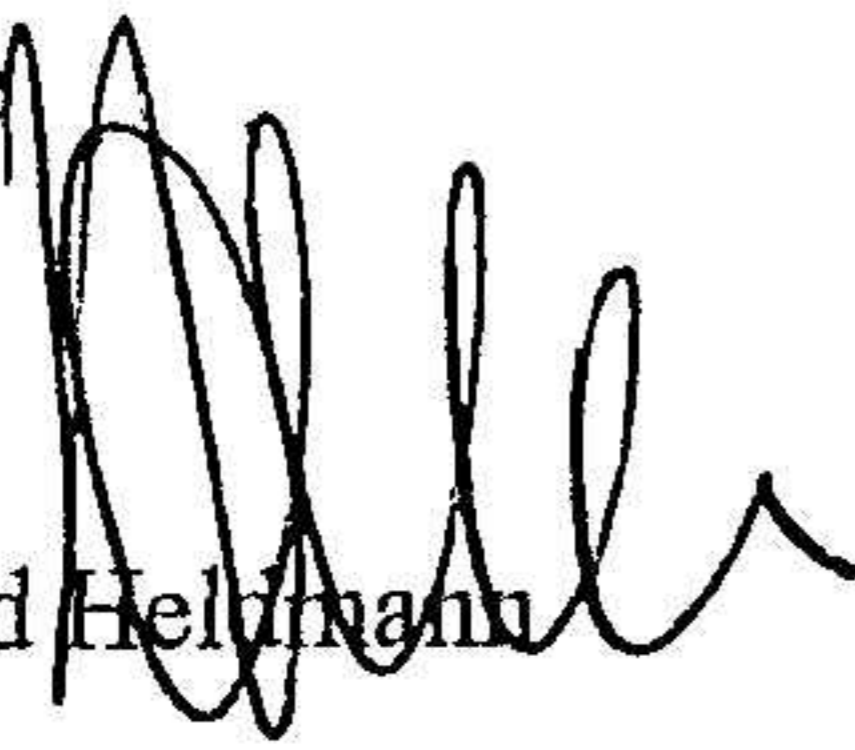
2022070612452

EW

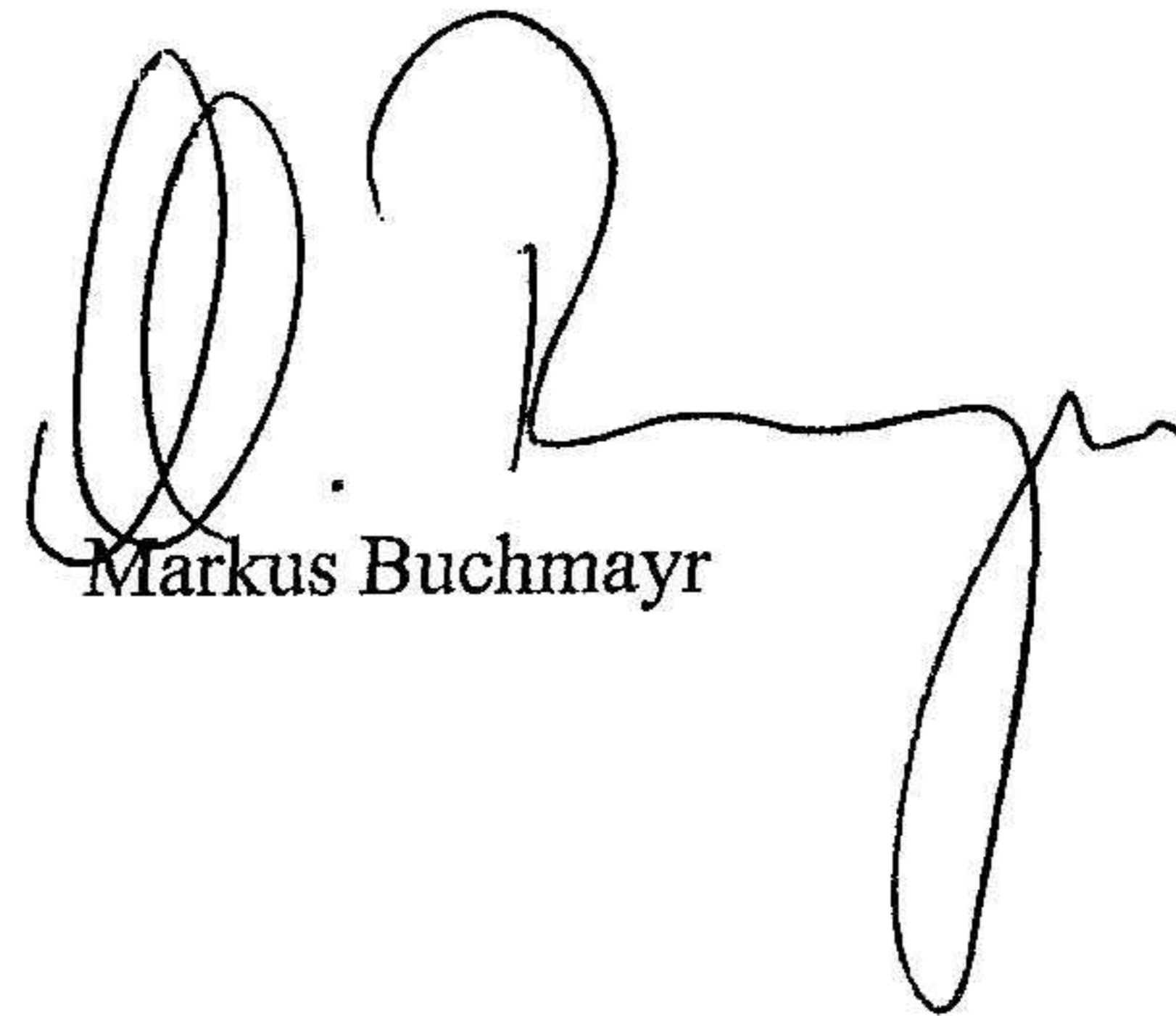
Stockholm 2022-06-22



Ulrich Schröder  
Ordförande

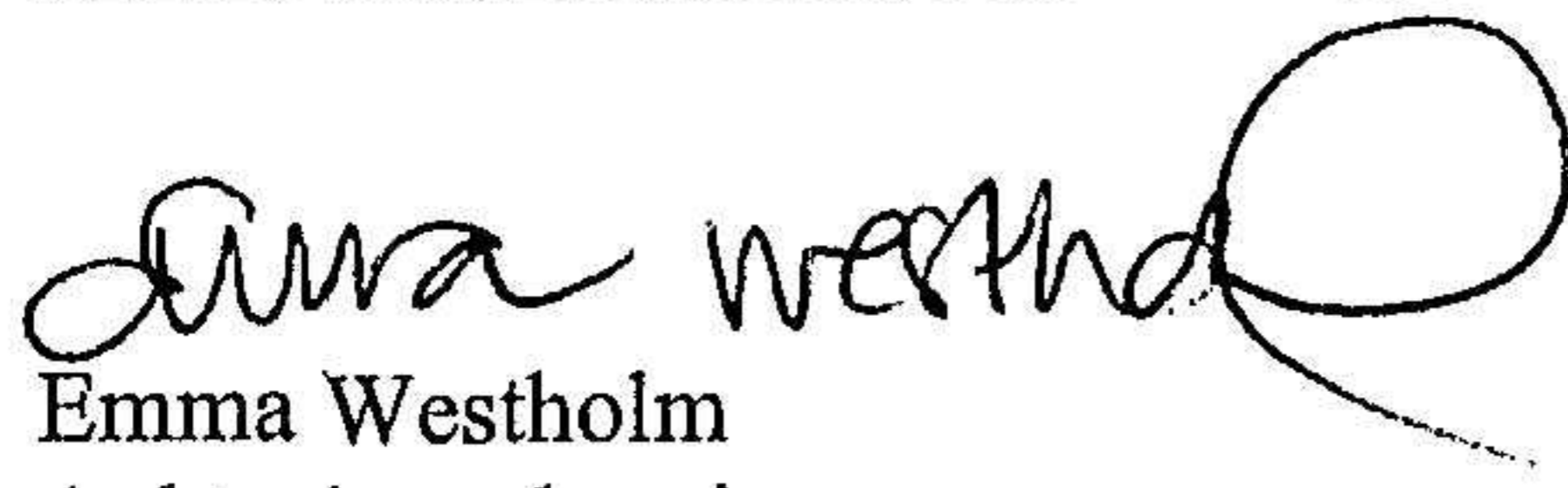


Dr. Gerhard Helfmann



Markus Buchmayr

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-06-28



Emma Westholm  
Auktoriserad revisor

2022070612453

## 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 2021.

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 2021 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](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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för B1-Real Estate AB för år 2021 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](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping 2022-06-28



Emma Westholm

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

