

O1-Real Estate AB
Org nr 556901-7584

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i O1-Real Estate AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-06-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2024-06-27


Ulrich Schröder

O1-Real Estate AB
Org nr 556901-7584

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget, med säte i Stockholm, ägs till 100 % av B1-Real Estate AB.

Bolaget bildades 2012-08-23 och började sin verksamhet 2012-11-21 genom förvärvet av fastigheten Huddinge Polygonen 1. Fastigheten som uppfördes 2007 har en uthyrningsbar yta om ca 13.800 kvm och är belägen i Kungens kurva i Stockholm. Fastigheten är fullt uthyrd till MAN/Neoplan som bedriver rikstäckande service- och lagerverksamhet samt till Utbildningsnämnden, ett kommunalt utbildningscenter i Stockholm, med kontrakt som löper fram till 2022. Finansieringen är säkrad genom Swedbank.

Bolaget köpte under 2017 en angränsade tomt i Kungens kurva. Med start 2018 och avslut i början av 2019 gjorde bolaget en utbyggnad för Utbildningsnämnden Stockholm med en uthyrningsbar yta om ca 7.500 kvm. Kontrakt skrevs t o m 2029. Total investering uppgick till ca mkr 84.

Swedbank-finansieringen löpte ut under 2018 och förnyades i december samma år. Samtidigt utökades lånestocken med ca mkr 50 för att finansiera utbyggnaden. I december 2021 förnyades finansieringen igen och bolaget valde att binda räntan i ytterligare 3 år.

Med start i oktober 2020 hyrdes den återstående ytan om 530 kvm (extra våning i den nya skolbyggnaden) ut till Utbildningsnämnden till följd av ytterligare positiv tillväxt i antalet studenter.

I december 2020 möjliggjordes en förtida förlängning av hyresavtalet med MAN/Neoplan med ytterligare 8 år med start 1 juli 2022. I samband härmed framförhandlades en betydande hyreshöjning.

Finansiering och likviditet

Fastigheten finansierades genom ett banklån om tkr 140.000 samt ägartillskott om tkr 45.600. Under 2018 löpte finansieringen ut. Bolaget valde att förnya finansieringen samtidigt som lånestocken utökades med ca mkr 50 för att finansiera utbyggnaden. Under året har bolaget amorterat tkr 5.300 (5.300). Likviditeten uppgick vid årsskiftet till tkr 13.393 (5.129).

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	30 218	26 459	25 137	24 196	23 278
Resultat efter finansiella poster	tkr	17 776	14 500	11 959	12 675	12 068
Balansomslutning	tkr	266 447	259 866	262 880	264 260	273 278
Soliditet	%	18	20	21	21	20
Avkastning på totalt kapital	%	7,9	6,8	5,9	6,2	5,8
Avkastning på eget kapital	%	36,1	27,5	21,9	22,8	21,9

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 till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	45 607 919
Årets vinst	3 510 259
	<hr/>
kronor	<u>49 118 178</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägaren utdelas totalt (3.510 kr per aktie)	3 510 000
i ny räkning överförs	45 608 178
	<hr/>
kronor	<u>49 118 178</u>

Koncernbidrag

O1-Real Estate AB har lämnat koncernbidrag till B1-Real Estate AB med SEK 13.318.000.

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen

Den föreslagna värdeöverföringen, i form av utdelning och koncernbidrag, reducerar bolagets soliditet till 17 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 föreslagna 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 föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Resultaträkning	Not	2023	2022
Nettoomsättning		30 218	26 459
Övriga rörelseintäkter		-	60
		<u>30 218</u>	<u>26 519</u>
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader		-4 906	-4 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 674	-4 641
Övriga rörelsekostnader		-6	-6
		<u>-9 586</u>	<u>-8 767</u>
Summa rörelsens kostnader		-9 586	-8 767
Rörelseresultat		20 632	17 752
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		320	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 176	-3 276
		<u>-2 856</u>	<u>-3 252</u>
Summa resultat från finansiella poster		-2 856	-3 252
Resultat efter finansiella poster		17 776	14 500
Bokslutsdispositioner	3	-13 360	-5 571
Skatt på årets resultat	4	-906	-1 839
		<u>3 510</u>	<u>7 090</u>
Årets vinst		<u>3 510</u>	<u>7 090</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	245 596	248 964
Inventarier, verktyg och installationer	6	258	278
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	-	101
		<u>245 854</u>	<u>249 343</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>245 854</u>	<u>249 343</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		5 307	4 478
Aktuella skattefordringar		1 722	790
Övriga kortfristiga fordringar		107	72
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64	54
		<u>7 200</u>	<u>5 394</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>13 393</u>	<u>5 129</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>20 593</u>	<u>10 523</u>
Summa tillgångar		<u>266 447</u>	<u>259 866</u>

ad

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		45 608	45 607
Årets vinst		3 510	7 090
		—	—
		49 118	52 697
		—	—
Summa eget kapital		<u>49 168</u>	<u>52 747</u>
Obeskattade reserver	8	113	71
		—	—
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	9	6 469	5 873
		—	—
Summa avsättningar		<u>6 469</u>	<u>5 873</u>
Långfristiga skulder	10, 11		
Skulder till kreditinstitut		-	145 800
		—	—
Summa långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>145 800</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	145 800	5 300
Leverantörsskulder		605	713
Skulder till koncernföretag		53 373	40 115
Övriga kortfristiga skulder		2 719	1 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 200	7 620
		—	—
Summa kortfristiga skulder		<u>210 697</u>	<u>55 375</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>266 447</u>	<u>259 866</u>

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	50	52 697	52 747
Utdelning enligt beslut av årsstämman		-7 089	-7 089
Årets resultat	—	<u>3 510</u>	<u>3 510</u>
Eget kapital 2023-12-31	50	49 118	49 168

Aktieägaren har lämnat villkorat aktieägarettillskott som uppgår till totalt tkr 45.600 (45.600).

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

O1-Real Estate ABs årsredovisning har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

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

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Inga låneutgifter aktiveras. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar	100 år
Stomkompletteringar, VA, värme	50 år
El, tak	40 år
Hyresgästanpassningar	25 år
Ventilation, hiss	25 år
Teknik, inre ytskikt	15 år
Övrigt	50 år

Förvaltningsfastigheter

För att bedöma fastighetens 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 fastigheten på en fungerande marknad.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar, övriga fordringar, låneskulder och leverantörsskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när O1-Real Estate AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Uppgifter om moderbolaget

Moderföretag i den koncern där O1-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 Medelantal 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>2023</u>	<u>2022</u>
Lämnade koncernbidrag	-13 318	-5 500
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-42	-71
	<u>-13 360</u>	<u>-5 571</u>

Not 4 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktuell skatt för året	-310	-1 241
Uppskjuten skatt	-596	-598
Skatt på årets resultat	<u>-906</u>	<u>-1 839</u>
Redovisat resultat före skatt	4 416	8 929
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-910	-1 839
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	4	-
Redovisad skattekostnad	<u>-906</u>	<u>-1 839</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	283 618	282 987
Inköp	245	631
Omklassificeringar	1 041	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	284 904	283 618
Ingående avskrivningar	-34 654	-30 030
Årets avskrivningar	-4 654	-4 624
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 308	-34 654
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>245 596</u>	<u>248 964</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden	295	-
Omklassificeringar	-	295
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295	295
Ingående avskrivningar	-17	-
Avskrivningar	-20	-17
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37	-17
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>258</u>	<u>278</u>

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	101	177
Under året nedlagda kostnader	940	219
Under året genomförda omfördelningar	<u>-1 041</u>	<u>-295</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>0</u>	<u>101</u>

Not 8 Obeskattade reserver

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	<u>113</u>	<u>71</u>

Not 9 Uppskjuten skatt

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter	<u>6 469</u>	<u>5 873</u>

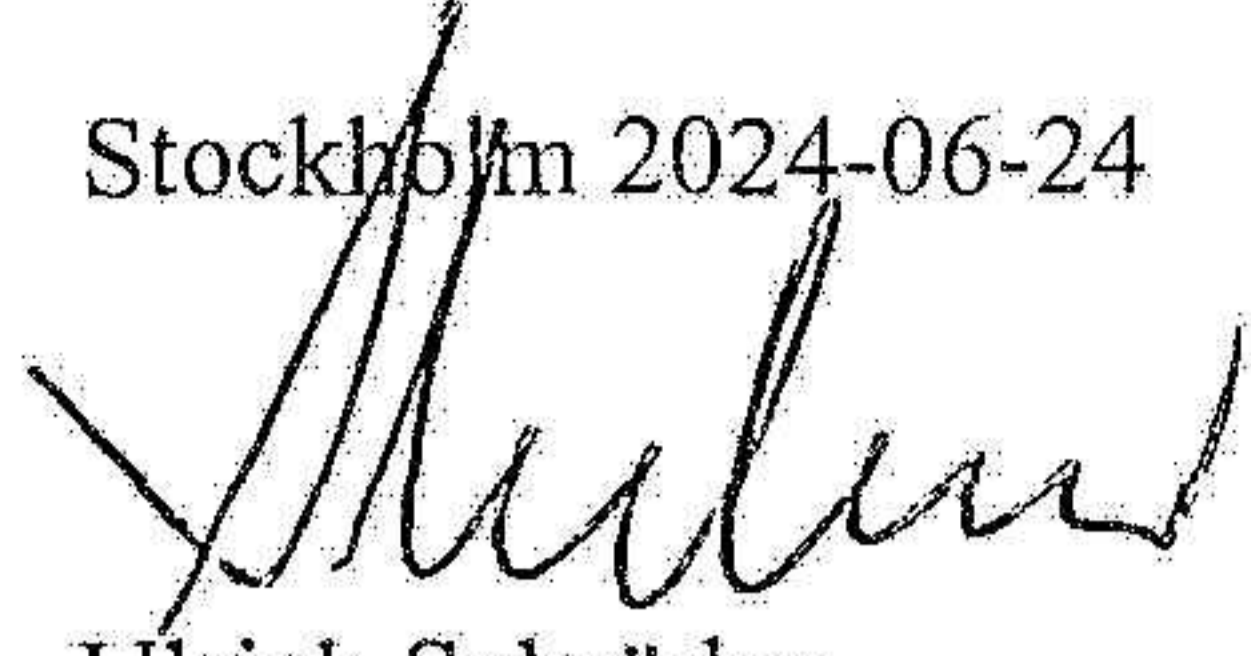
Not 10 Långfristiga skulder

Inga skulder förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.
Lånen ska omförhandlas under 2024.

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
För egna skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>175 000</u>	<u>175 000</u>

Stockholm 2024-06-24



Ulrich Schröder

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-27



Emma Westholm
Auktoriserad revisor



2024070109566

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i O1-Real Estate AB, org.nr 556901-7584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för O1-Real Estate AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av O1-Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till O1-Real Estate AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

2024070109567

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 O1-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 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 O1-Real Estate AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping 2024-06-27

Emma Westholm

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: