

C1-Real Estate AB
Org nr 556685-1936

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen upprättar följande årsredovisning.

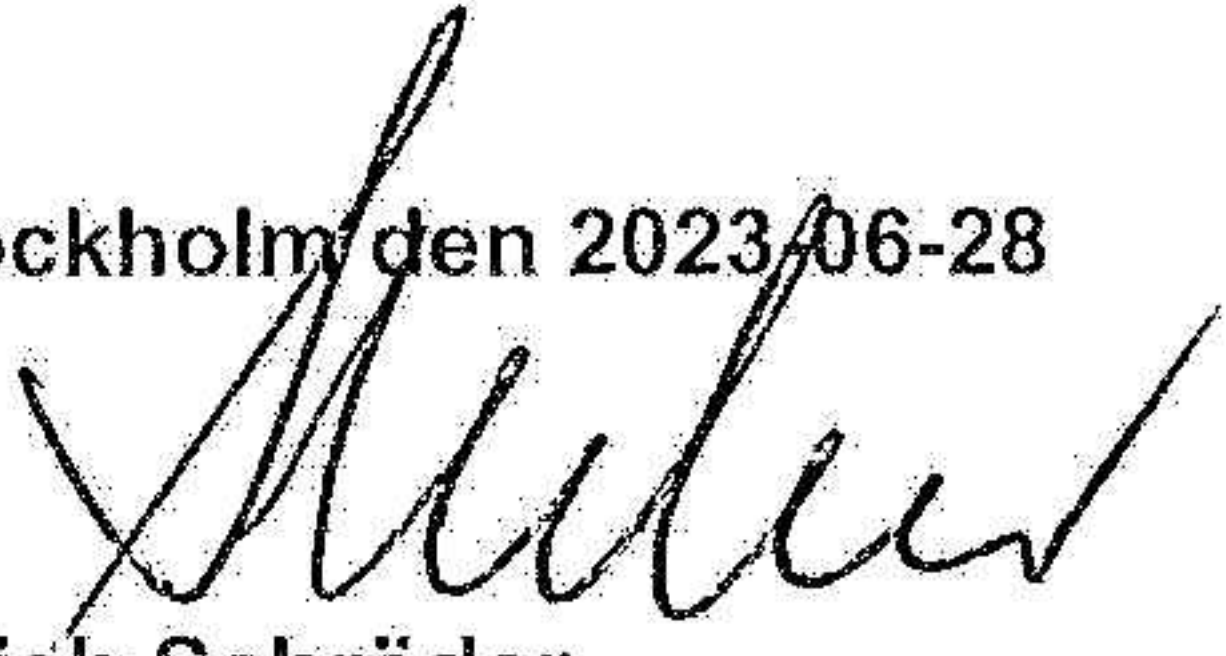
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- noter	8

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

Undertecknad styrelseledamot i C1-Real Estate AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-06-28.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-06-28


Ulrich Schröder

C1-Real Estate AB
Org nr 556685-1936

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen upprättar följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i 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 € 530.248 (502.126).

SN

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	t€	2 588	2 443	2 421	2 409	2 348
Resultat efter finansiella poster	t€	1 549	1 543	1 507	1 471	1 470
Balansomslutning	t€	19 792	20 171	20 571	21 141	21 614
Soliditet	%	17	17	16	15	15
Avkastning på totalt kapital	%	9,6	9,4	9,1	8,8	8,6
Avkastning på eget kapital	%	46,3	46,2	45,6	44,9	44,2

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	2 105 820
Årets resultat	1 229 577
	<hr/>
Euro	3 335 397

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägaren utdelas totalt (1.229 Euro per aktie)	1 229 000
i ny räkning överförs	2 106 397
	<hr/>
Euro	3 335 397

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen

Den föreslagna värdeöverföringen, i form av utdelning, reducerar bolagets soliditet till 11 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

EN

2023070541574

Resultaträkning	Not	2022	2021
Nettoomsättning		2 588 353	2 442 817
Övriga rörelseintäkter		3 257	-
		<u>2 591 610</u>	<u>2 442 817</u>
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader		-357 308	-198 802
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-339 589	-339 589
		<u>-696 897</u>	<u>-538 391</u>
Summa rörelsens kostnader			
Rörelseresultat		1 894 713	1 904 426
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 252	-361 704
		<u>-346 118</u>	<u>-361 704</u>
Summa resultat från finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster		1 548 595	1 542 722
Skatt på årets resultat	3	-319 018	-317 961
		<u>1 229 577</u>	<u>1 224 761</u>
Årets resultat			

SN

2023070541575

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	18 367 910	18 708 499
Inventarier, verktyg och installationer	5	820 807	820 807
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	10 776	10 775
		<u>19 199 493</u>	<u>19 540 081</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 199 493</u>	<u>19 540 081</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		-	100 092
Övriga kortfristiga fordringar		-	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 555	28 683
		<u>62 555</u>	<u>128 879</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>530 248</u>	<u>502 126</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>592 803</u>	<u>631 005</u>
Summa tillgångar		<u>19 792 296</u>	<u>20 171 086</u>

EW

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		<u>10 651</u>	<u>10 651</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		2 105 820	2 105 059
Årets resultat		<u>1 229 577</u>	<u>1 224 761</u>
		<u>3 335 397</u>	<u>3 329 820</u>
Summa eget kapital		<u>3 346 048</u>	<u>3 340 471</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	7	<u>1 265 309</u>	<u>1 203 022</u>
Summa avsättningar		<u>1 265 309</u>	<u>1 203 022</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	<u>14 687 160</u>	<u>15 142 164</u>
Summa långfristiga skulder		<u>14 687 160</u>	<u>15 142 164</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		455 004	455 004
Leverantörsskulder		4 435	796
Aktuella skatteskulder		17 711	14 449
Övriga kortfristiga skulder		36	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>16 593</u>	<u>15 180</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>493 779</u>	<u>485 429</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>19 792 296</u>	<u>20 171 086</u>

sv

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2021-12-31	11	3 330	3 341
Utdelning enligt beslut av årsstämman		-1 224	-1 224
Årets resultat	—	<u>1 230</u>	<u>1 230</u>
Eget kapital 2022-12-31	11	3 336	3 347

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

EN

2023070541577

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

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, 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

EN

extern värderingsbyrå eller intern bedömning bl a baserat på diskonterade kassaflöden. Det verkliga värdet (marknadsvärdet), utgörs av det mest sannolika priset vid en försäljning av fastigheterna på en fungerande marknad.

Finansiella instrument

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

EW

Not 3 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt för året	-257 000	-248 000
Uppskjuten skatt	-62 000	-70 000
Skatt på årets resultat	<u>-319 000</u>	<u>-318 000</u>
Redovisat resultat före skatt	1 549 000	1 543 000
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-319 000	-318 000
Redovisad skattekostnad	<u>-319 000</u>	<u>-318 000</u>

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	23 856 000	23 856 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 856 000	23 856 000
Ingående avskrivningar	-5 148 000	-4 808 000
Avskrivningar	-340 000	-340 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 488 000</u>	<u>-5 148 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>18 368 000</u>	<u>18 708 000</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 642 000	1 642 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 642 000	1 642 000
Ingående avskrivningar	-821 000	-821 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-821 000</u>	<u>-821 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>821 000</u>	<u>821 000</u>

SW

2023070541581

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	11 000	11 000
Utgående nedlagda kostnader	11 000	11 000

Not 7 Uppskjuten skatt

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter	1 110 000	1 042 000
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till inventarier	163 000	161 000
Uppskjuten skattefordran hänförlig till kundfordringar	-8 000	-
Summa uppskjutna skatteskulder	<u>1 265 000</u>	<u>1 203 000</u>

Not 8 Långfristiga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	<u>13 117 000</u>	<u>4 140 000</u>

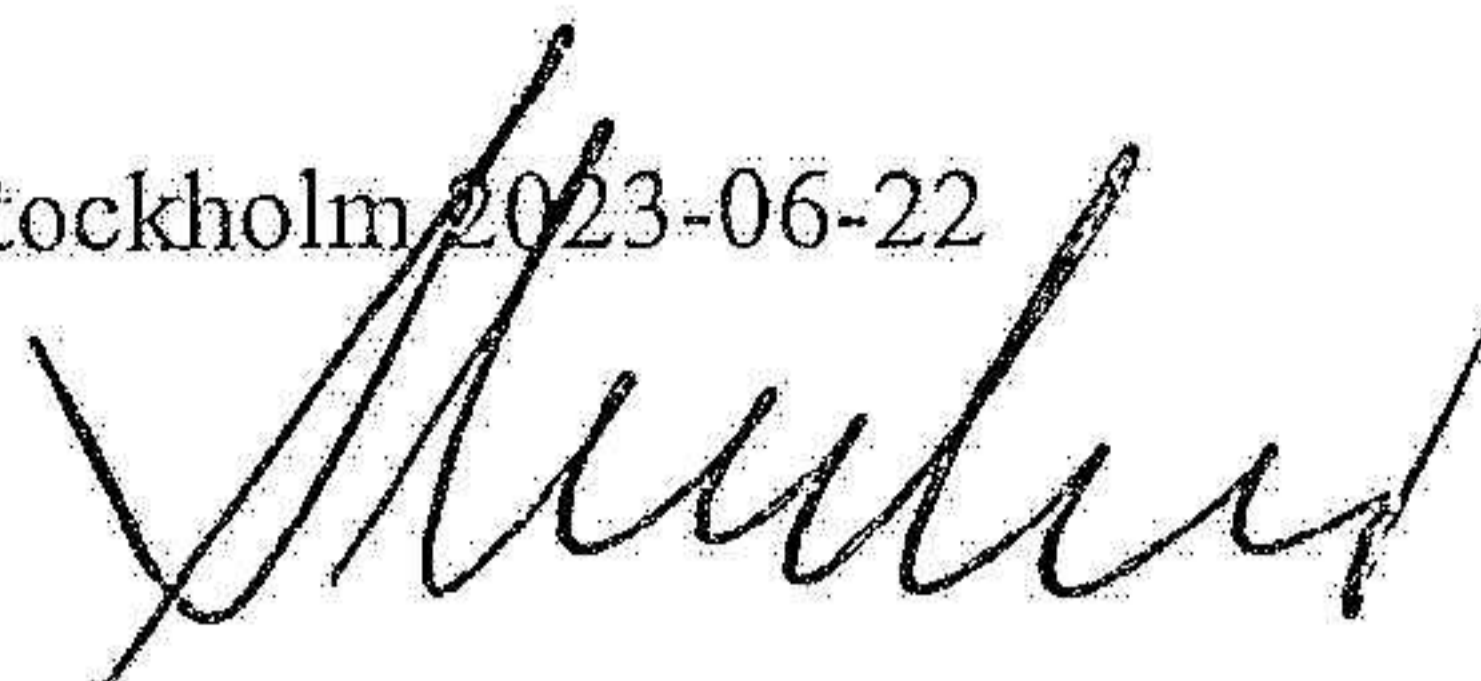
Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
För egna skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>19 207 000</u>	<u>19 207 000</u>

EW

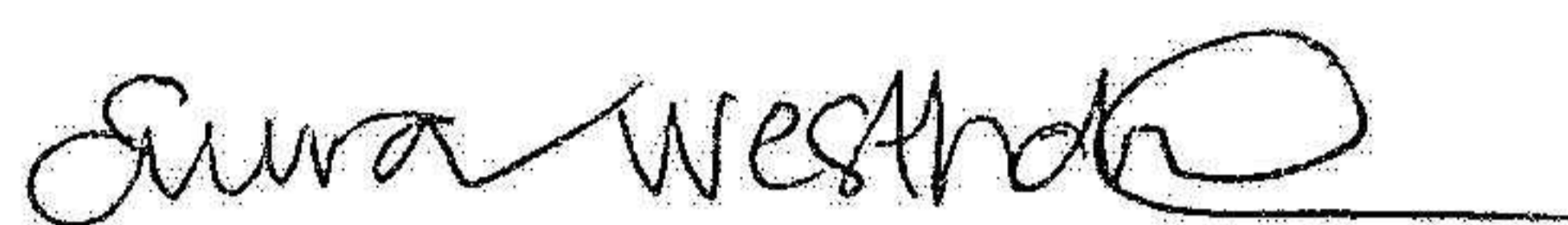
2023070541582

Stockholm 2023-06-22



Ulrich Schröder

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28



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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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 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.

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till C1-Real Estate AB 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 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 revisions sed 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 2023-06-28

Emma Westholm

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: