

Årsredovisning för
Controllern Real Estate Örebro AB
556984-4573

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Controllern Real Estate Örebro AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Örebro 2024-06-27


Anders Jacobson
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Controllern Real Estate Örebro AB, 556984-4573, med säte i Örebro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Örebro registrerades år 2014 och bedriver sedan dess förvaltning och uthyrning av egenägda fastigheter.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	4 057	3 498	3 264	3 172	2 399
Rörelsemarginal %	27,5	34,1	32,6	21,7	24
Balansomslutning	24 233	25 457	26 697	28 894	28 657
Avkastning på sysselsatt kapital %	5,1	5,3	4,6	2,9	2,4
Avkastning på eget kapital %	48,3	84,1	77,8	33,5	31,7
Soliditet %	3,6	3,4	3	2,6	2,5

Definitioner: se not 6

Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	50 000		643 125	57 662
Omföring av föreg års vinst			57 662	-57 662
Årets resultat				54 321
Vid årets slut	50 000		700 787	54 321

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 755 108, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	755 108
Summa	755 108

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning		4 057 172	3 497 974
Övriga rörelseintäkter		74 537	0
		<u>4 131 709</u>	<u>3 497 974</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 816 185	-1 105 759
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 200 636	-1 200 636
Rörelseresultat		<u>1 114 888</u>	<u>1 191 579</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		178	338
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-691 660	-471 451
Resultat efter finansiella poster		<u>423 406</u>	<u>720 466</u>
Bokslutsdispositioner		-356 000	-650 000
Resultat före skatt		<u>67 406</u>	<u>70 466</u>
Skatt på årets resultat		-13 085	-12 804
Årets resultat		<u>54 321</u>	<u>57 662</u>

ark=20240628;202407010234

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	23 697 715	24 898 351
		<u>23 697 715</u>	<u>24 898 351</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 697 715</u>	<u>24 898 351</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		81 111	155 551
Övriga fordringar		890	712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 362	39 578
		<u>116 363</u>	<u>195 841</u>
Kassa och bank		419 421	362 757
Summa omsättningstillgångar		<u>535 784</u>	<u>558 598</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 233 499</u>	<u>25 456 949</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		700 787	643 125
Årets resultat		54 321	57 662
		<u>755 108</u>	<u>700 787</u>
Summa eget kapital		<u>805 108</u>	<u>750 787</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		90 000	134 000
		<u>90 000</u>	<u>134 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	19 957 500	20 827 500
		<u>19 957 500</u>	<u>20 827 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		870 000	870 000
Leverantörsskulder		168 583	124 641
Skulder till koncernföretag		1 953 310	2 259 835
Skatteskulder		4 026	3 745
Övriga kortfristiga skulder		20 452	165 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		364 520	321 054
		<u>3 380 891</u>	<u>3 744 662</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 233 499</u>	<u>25 456 949</u>



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme	50
Stomkompletteringar, innerväggar mm	50
Installationer, värme, el, VVS, ventilation	20-25
Yttre ytskikt, fasader, yttertak	16-20
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	20

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	691 660	471 451
Summa	691 660	471 451

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	32 709 491	32 709 491
Vid årets slut	32 709 491	32 709 491
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 811 140	-6 610 504
-Årets avskrivning	-1 200 636	-1 200 636
Vid årets slut	-9 011 776	-7 811 140
Redovisat värde vid årets slut	23 697 715	24 898 351

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	2 470 000	2 470 000
Redovisat värde vid årets slut	2 470 000	2 470 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	16 477 500	17 347 500

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000

Not 6 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

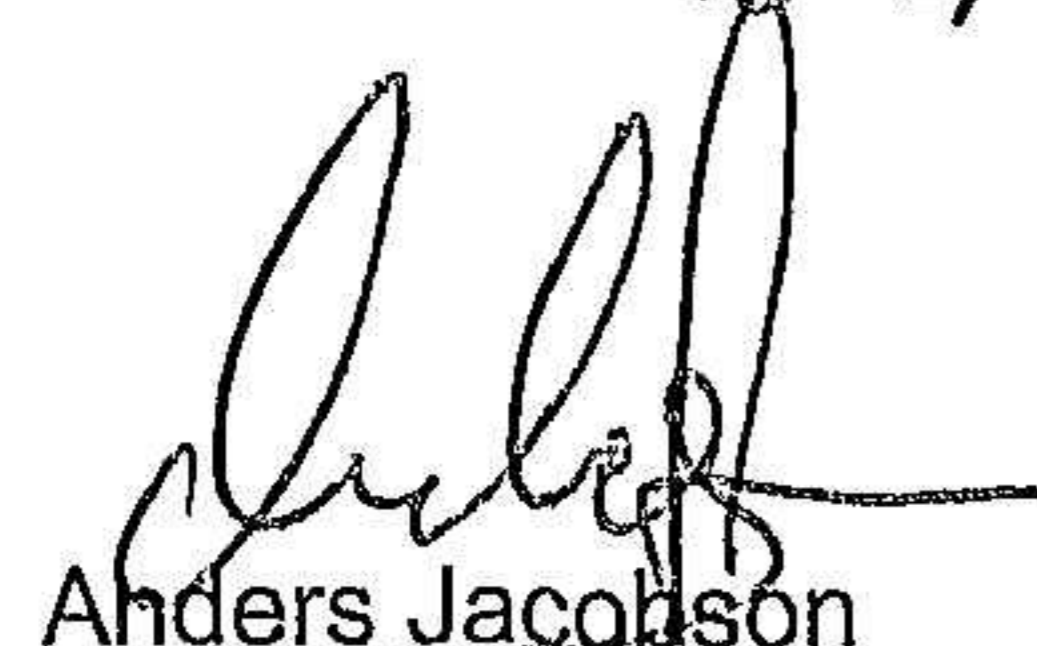
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Underskrifter

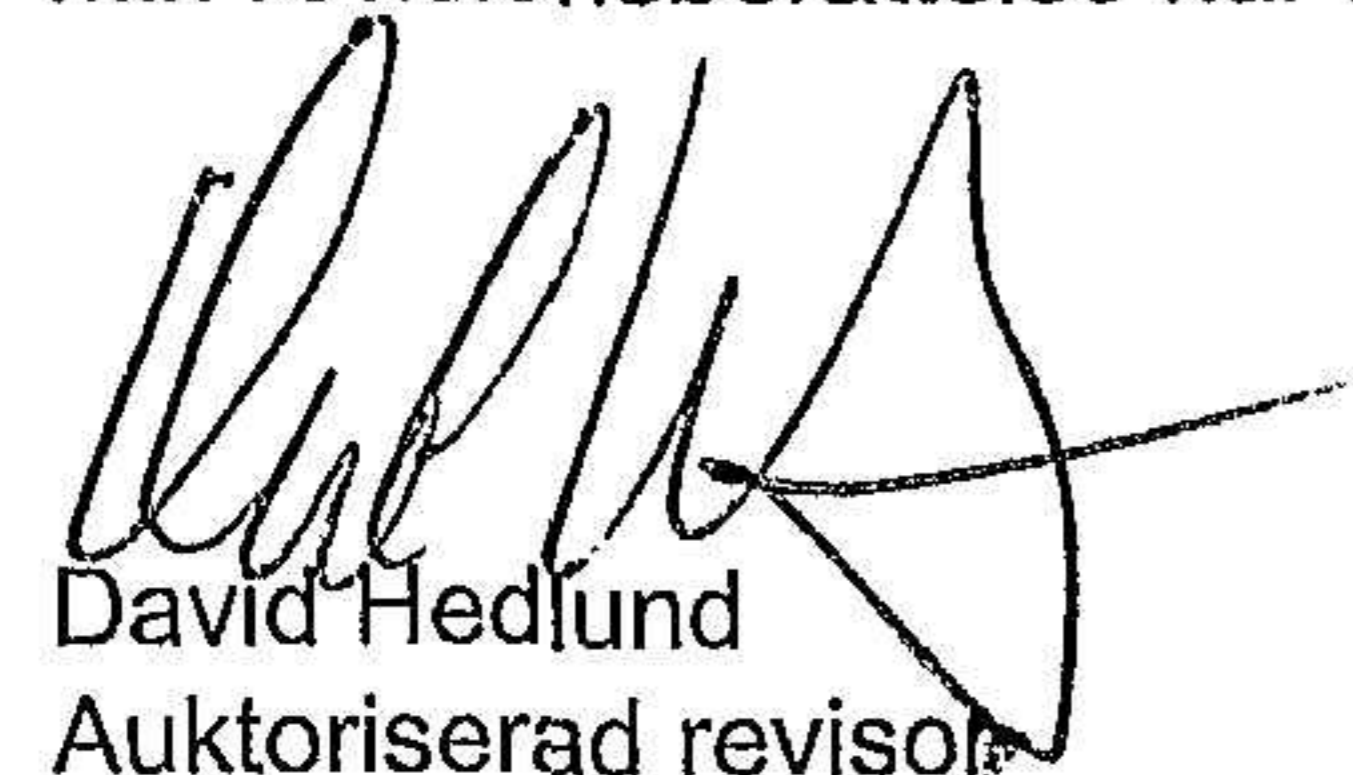
Örebro 2024-06-27



Anders Jacobson
VD

Min revisionsberättelse har lämnats den

27/6-24



David Hedlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Controllern Real Estate Örebro AB, org.nr 556984-4573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Controllern Real Estate Örebro AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Controllern Real Estate Örebro 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 för Controllern Real Estate Örebro AB.

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 Controllern Real Estate Örebro 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 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 av årsredovisningen 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 och verkställande direktörens förvaltning för Controllern Real Estate Örebro 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Controllern Real Estate Örebro 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

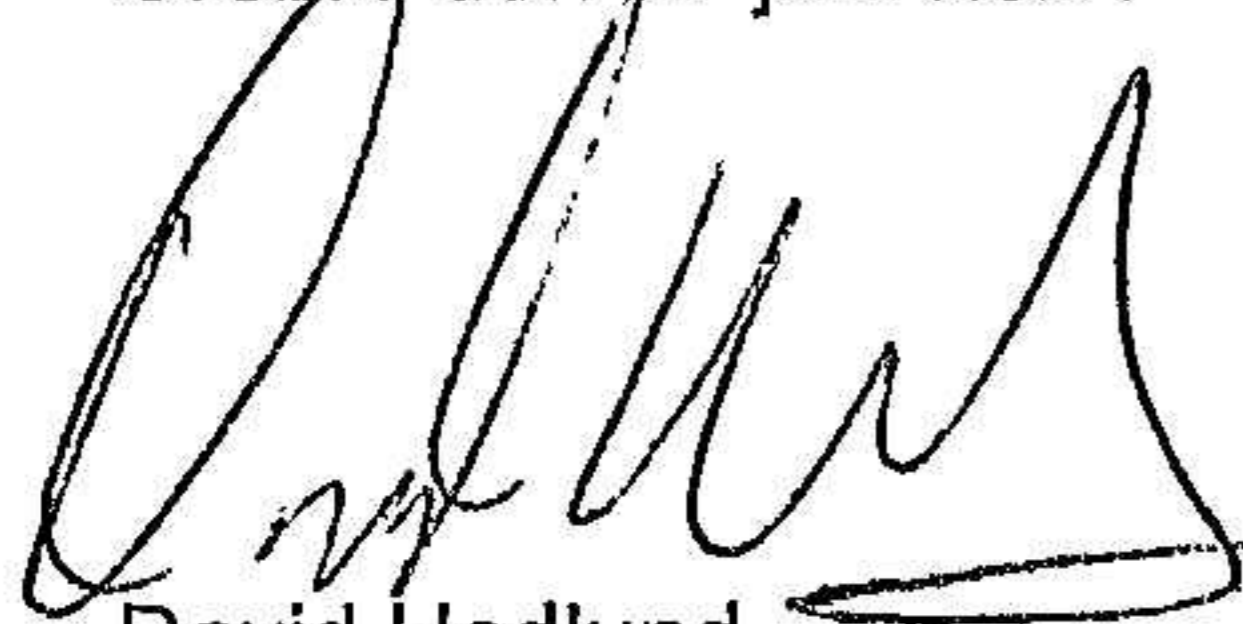
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionssed 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/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 27 juni 2024



David Hedlund
Auktoriserad revisor