

# Årsredovisning

## *Theol Fastigheter Fyra AB*

559344-3418

Styrelsen för Theol Fastigheter Fyra AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	8

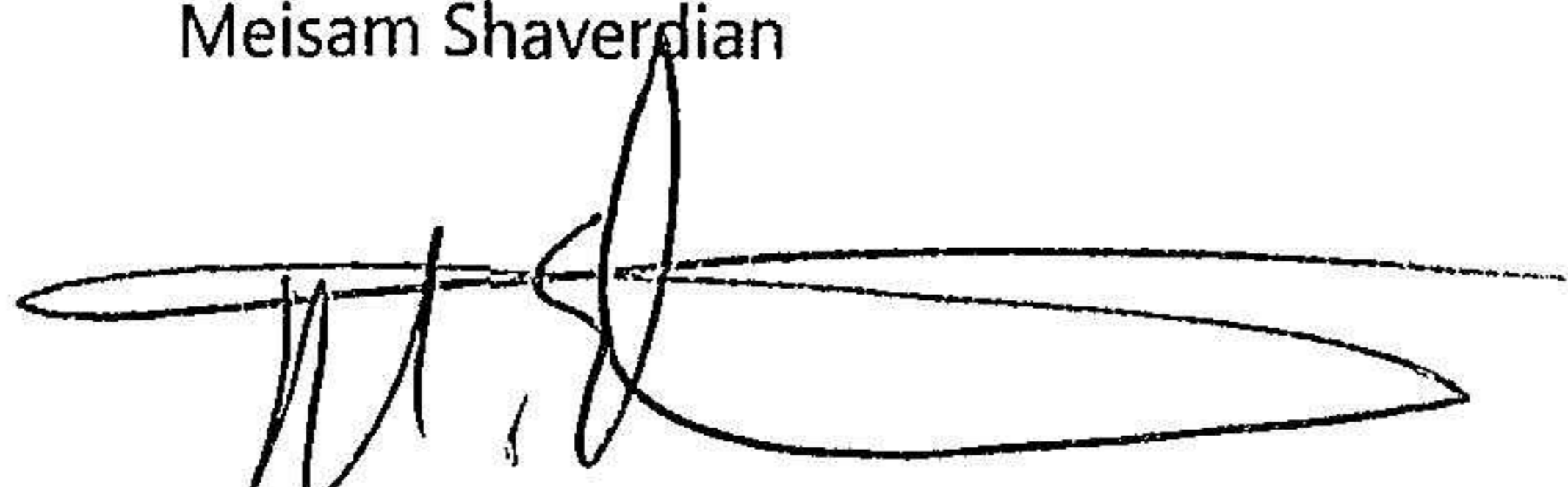
### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Theol Fastigheter Fyra AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Örebro

24/6-24

Meisam Shaverdian



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Bolaget ska äga och förvalta fast egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.  
Bolaget har säte i Örebro.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2111-2212
Nettoomsättning	2 750	2 087
Resultat efter finansiella poster	547	585
Balansomslutning	19 203	19 233
Avkastning på eget kapital %	59	120
Soliditet %	5	3

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% då bolaget efter uppstart har haft möjlighet att utöka med fler hyresgäster.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000		353 356	378 356
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		353 356	-353 356	0
Årets resultat			326 932	326 932
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>353 356</b>	<b>326 932</b>	<b>705 288</b>

### RESULTATDISPOSITION

#### Medel att disponera:

Balanserat resultat	353 356
Årets resultat	326 932
<i>Summa</i>	<i>680 288</i>

#### Förslag till disposition:

Utdelning	300 000
Balanseras i ny räkning	380 288
<i>Summa</i>	<i>680 288</i>

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att utdelningen är försvarbar (enligt ABL 17 kap 3 §) med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2021-11-03 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		
Nettoomsättning	2 750 466	2 087 062
Övriga rörelseintäkter	134 226	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2 884 692</b>	<b>2 087 062</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-1 427 330	-972 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-174 404	-129 148
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 601 734</b>	<b>-1 101 607</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 282 958</b>	<b>985 455</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	493	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	-736 122	-400 442
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-735 629</b>	<b>-400 427</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>547 329</b>	<b>585 028</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av periodiseringsfond	-135 000	-140 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-135 000</b>	<b>-140 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>412 329</b>	<b>445 028</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-85 397	-91 672
<b>Årets resultat</b>	<b>326 932</b>	<b>353 356</b>

2024071809497

# BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

11 348 967

11 405 055

Summa materiella anläggningstillgångar

11 348 967

11 405 055

#### Finansiella anläggningstillgångar

3

Fordringar hos koncernföretag

5 669 995

–

Summa finansiella anläggningstillgångar

5 669 995

–

**Summa anläggningstillgångar**

**17 018 962**

**11 405 055**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

711 515

821 749

Fordringar hos koncernföretag

–

5 669 995

Aktuella skattefordringar

–

50 415

Övriga fordringar

–

15

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 168

7 448

Summa kortfristiga fordringar

718 683

6 549 622

#### Kassa och bank

Kassa och bank

1 465 291

1 278 569

Summa kassa och bank

1 465 291

1 278 569

**Summa omsättningstillgångar**

**2 183 974**

**7 828 191**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**19 202 936**

**19 233 246**

2024071809498

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	25 000	25 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>25 000</i>	<i>25 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	353 356	—
Årets resultat	326 932	353 356
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>680 288</i>	<i>353 356</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>705 288</b>	<b>378 356</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder	275 000	140 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>275 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 16 100 000	16 820 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>16 100 000</b>	<b>16 820 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 720 000	720 000
Förskott från kunder	1 350	—
Leverantörsskulder	174 413	266 417
Aktuella skatteskulder	88 894	10 563
Övriga skulder	267 141	158 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	870 850	739 366
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 122 648</b>	<b>1 894 890</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>19 202 936</b>	<b>19 233 246</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **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.

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

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

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.

##### **Typ**

##### **Nyttjandeperiod**

Byggnader

70 ÅR

Inventarier, verktyg och installationer

10 ÅR

##### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

##### **Låneutgifter**

Företaget kostnadsför låneutgifter för egentillverkade materiella anläggningstillgångar det räkenskapsår de hänförs till.

2024071809501

Not 2	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	11 534 203	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	118 315	11 534 203
	Utgående anskaffningsvärden	11 652 518	11 534 203
	Ingående avskrivningar	-129 148	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-174 403	-129 148
	Utgående avskrivningar	-303 551	-129 148
	<b>Redovisat värde</b>	<b>11 348 967</b>	<b>11 405 055</b>

Not 3	Fordringar hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Långfristiga fordringar koncernföretag	5 669 995	–
		<b>5 669 995</b>	–

Not 4	Skulder som avser flera poster	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	16 100 000	16 820 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	720 000	720 000

Not 5	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

2024071809502

Not 6 Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster  
Resultat efter finansiella poster

Balansomslutning  
Totala tillgångar

Avkastning på eget kapital  
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital

Soliditet  
(Totalt eget kapital + 79,4% av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

*UNDERSKRIFTER*

Örebro

Meisam Shaverdian

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page  
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Meisam Shaverdian

3454b5e3-2d80-4bd4-816b-aaaed6f13856 - 2024-06-20 14:38:06 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 8d9aa413-827e-48ea-ac9f-c2005f791f51 - SE

2024071809503

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende