

Årsredovisning

för

Örja Kontorslokaler AB

559289-3035

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-31.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Eva Sigurgeirsdottir, Styrelseledamot
2024-06-10

Styrelsen för Örja Kontorslokaler AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fast egendom samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Örja 34:37 i Landskrona kommun. Bolaget har inga anställda.

Bolaget ingår sedan januari 2023 i en skatterättslig kommission med moderbolaget Fastighets AB Balder. Bolagets skattemässiga resultat överförs därmed till moderbolaget och redovisas som en bokslutsdisposition.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året som gått har till stor del präglats av geopolitiska oroshärddar, vilket även har påverkat inflationen som stigit kraftigt under året. Det har medfört stigande räntor, ökade finansieringskostnader samt högre priser vilket lett till ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna.

Den rådande konjunkturen har medfört åtstramningar vad gäller investeringar i fastigheter som skjutits på framtiden.

Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Bolaget ingår i Balder-koncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020 (1 mån)
Nettoomsättning	4 106	2 935	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 655	-103	-699	-2
Soliditet (%)	9,6	6,7	0,3	0,3

Bolaget färdigställde under 2022 nybyggnationen av bl.a. kontorslokaler. Omsättningen för räkenskapsåret 2023 avser helår, medan 2022 avser del av år.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	99	3 389	3 538
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		3 389	-3 389	0
Årets resultat			1 413	1 413
Belopp vid årets utgång	50	3 488	1 413	4 951

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 487 904
årets vinst	1 413 002
	4 900 906
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 900 906
	4 900 906

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

4 106

2 934

Övriga rörelseintäkter

36

0

Summa rörelseintäkter

4 142

2 934

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-1 162

-1 187

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 251

-669

Summa rörelsekostnader

-3 413

-1 856

Rörelseresultat

729

1 078

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

2

-2 391

-1 181

Summa finansiella poster

-2 384

-1 181

Resultat efter finansiella poster

-1 655

-103

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

0

3 956

Övriga bokslutsdispositioner

3

2 604

0

Summa bokslutsdispositioner

2 604

3 956

Resultat före skatt

949

3 853

Skatter

Skatt på årets resultat

464

-464

Årets resultat

1 413

3 389

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	38 655	39 251
Mark- och byggnadsinventarier	5	12 195	13 860
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 850	53 111

Summa anläggningstillgångar 50 850 53 111

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1	15
Övriga fordringar		781	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3	3
Summa kortfristiga fordringar		785	67

Summa omsättningstillgångar 785 67

SUMMA TILLGÅNGAR 51 635 53 178

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

Summa bundet eget kapital

50

50

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 488

99

Årets resultat

1 413

3 389

Summa fritt eget kapital

4 901

3 488

Summa eget kapital

4 951

3 538

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

16

37

Skulder till koncernföretag

45 126

47 169

Skatteskulder

156

464

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 386

1 970

Summa kortfristiga skulder

46 684

49 640

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 635

53 178

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Markinventarier	5 år

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-2 391	-1 180
	-2 391	-1 180

Not 3 Övriga bokslutsdispositioner

	2023	2022
Skattemässigt kommittentresultat, vinst/förlust	2 604	0
	2 604	0

Bolaget ingår sedan januari 2023 i skatterättslig kommission med moderbolaget Fastighets AB Balder. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår från och med april 2023 i en mervärdesskattegrupp. Bolaget lämnar kommittentresultat till moderbolaget.

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 646	17 000
Omklassificeringar	-10	22 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 636	39 646
Ingående avskrivningar	-395	-142
Årets avskrivningar	-586	-253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-981	-395
Utgående redovisat värde	38 655	39 251

Not 5 Mark- och byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 276	0
Omklassificeringar	0	14 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 276	14 276
Ingående avskrivningar	-416	0
Årets avskrivningar	-1 665	-416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 081	-416
Utgående redovisat värde	12 195	13 860

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	30 977
Inköp	0	5 945
Omklassificeringar	10	-36 922
Kostnadsförd del av projekt	-10	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fastighets AB Balder med organisationsnummer 556525-6905 med säte i Göteborg.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2024-05-28

Eva Sigurgeirsdottir
Eva Sigurgeirsdottir
Ordförande

Petra Sprangers
Petra Sprangers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-31

PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Örja Kontorslokaler AB, org.nr 559289-3035

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Örja Kontorslokaler AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Örja Kontorslokaler AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Örja Kontorslokaler AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Örja Kontorslokaler AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 31 maj 2024
PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor