

Årsredovisning för  
**Controllern Real Estate Örebro AB**  
556984-4573

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

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 2025-05-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Örebro 2025-05-28

  
Anders Jacobsson  
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 2024-01-01 - 2024-12-31.

### 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

	<i>Belopp i Tkr</i>				
	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	4 420	4 057	3 498	3 264	3 172
Rörelsemarginal %	32,4	27,5	34,1	32,6	21,7
Balansomslutning	23 129	24 233	25 457	26 697	28 894
Avkastning på sysselsatt kapital %	6,4	5,1	5,3	4,6	2,9
Avkastning på eget kapital %	22,7	48,3	84,1	77,8	33,5
Soliditet %	10,4	3,6	3,4	3	2,6

Definitioner: se not 6

### Eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond övr bundna fonder</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	50 000		700 787	54 321
Villkorat aktieägartillskott			1 600 000	
Omföring av föreg års vinst			54 321	-54 321
Årets resultat				915
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>		<b>2 355 108</b>	<b>915</b>

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 1 600 000 kr (0 kr).

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 356 022, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	2 356 022
<b>Summa</b>	<b>2 356 022</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		4 419 644	4 057 172
Övriga rörelseintäkter		0	74 537
		<u>4 419 644</u>	<u>4 131 709</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 777 896	-1 816 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 211 731	-1 200 636
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 430 017</u>	<u>1 114 888</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	178
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-883 087	-691 660
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>546 939</u>	<u>423 406</u>
Bokslutsdispositioner		-450 000	-356 000
<b>Resultat före skatt</b>		<u>96 939</u>	<u>67 406</u>
Skatt på årets resultat		-96 024	-13 085
<b>Årets resultat</b>		<u>915</u>	<u>54 321</u>

2025060225308

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	22 497 079	23 697 715
Inventarier, verktyg och installationer		60 905	0
		<u>22 557 984</u>	<u>23 697 715</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>22 557 984</u>	<u>23 697 715</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		223 061	81 111
Fordringar hos koncernföretag		17 094	0
Övriga fordringar		161	890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 915	34 362
		<u>274 231</u>	<u>116 363</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>297 069</u>	<u>419 421</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>571 300</u>	<u>535 784</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>23 129 284</u>	<u>24 233 499</u>

2025060225309

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<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		2 355 108	700 787
Årets resultat		915	54 321
		<u>2 356 023</u>	<u>755 108</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 406 023</u>	<u>805 108</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		0	90 000
		<u>0</u>	<u>90 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	19 056 000	19 957 500
		<u>19 056 000</u>	<u>19 957 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		870 000	870 000
Leverantörsskulder		187 777	168 583
Skulder till koncernföretag		0	1 953 310
Skatteskulder		78 942	4 026
Övriga kortfristiga skulder		142 922	20 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		387 620	364 520
		<u>1 667 261</u>	<u>3 380 891</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>23 129 284</u>	<u>24 233 499</u>

2025060225310

## 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	883 087	691 660
<b>Summa</b>	<b>883 087</b>	<b>691 660</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<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	-9 011 776	-7 811 140
-Årets avskrivning	-1 200 636	-1 200 636
Vid årets slut	-10 212 412	-9 011 776
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 497 079</b>	<b>23 697 715</b>

### 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

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	15 576 000	16 477 500

### Ställda säkerheter för övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

## 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 2025-05-28



Anders Jacobson  
VD

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/5-28



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 2024.

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 2024 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](http://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 2024 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 revisionsred 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 revisionsred 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:

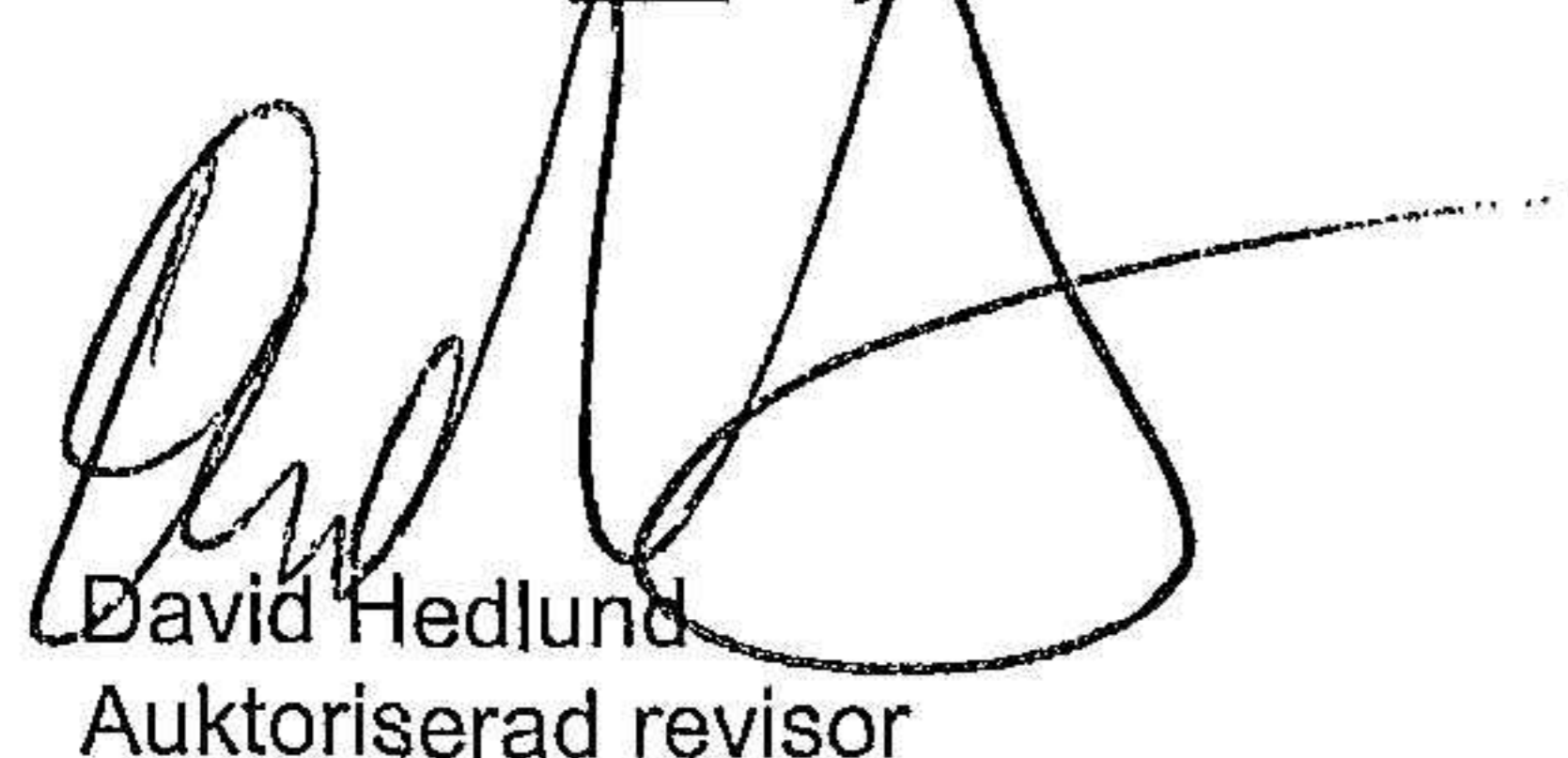
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 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/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 28 maj 2025



David Hedlund  
Auktoriserad revisor