

# Årsredovisning

och

# Koncernredovisning

för

# Derome Förvaltning Holding AB

559040-3779

Räkenskapsåret

2022

## Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Derome Förvaltning Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Varberg 2023-06-21



Peter Mossbrant

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Derome Förvaltning Holding AB**  
559040-3779  
Räkenskapsåret  
2022

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning koncern	5
Balansräkning koncern	6
Kassaflödesanalys koncern	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen och verkställande direktören för Derome Förvaltning Holding AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av bröderna Bernt Göran, Ingemar och Karl-Erik Andersson med familjer, samt Peter och Thomas Mossbrant.

### Information om verksamheten

Verksamheten i koncernen avser i huvudsak fastighetsförvaltning. Kapitalförvaltning med innehav i noterade och onoterade bolag bedrivs också i mindre skala. I koncernen ingår även ett bolag som äger vindkraftverk samt två st bolag som förvaltar skog. Moderbolaget förvaltar aktier i dotterbolag.

Bolagets fordringar i intresseföretag består i huvudsak av utlåning till intresseföretag där byggnation av nya fastigheter pågår eller ska påbörjas.

Koncernen äger och förvaltar i dagsläget 1928 (1845) lägenheter och 20 007 (19 542) kvm lokaler.

I koncernen ingår 27 AB och 15 HB/KB vilka framgår i not 31. 15 av bolagen ingår i en momsgrupp där Derome Fastighet AB är moderbolag och kommittent.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 januari såldes dotterdotterbolagen Derome Skogsfastighet AB (556768-2728), Derome Vindkraft AB (556945-3573), Spånan Invest AB (559295-8705) och Spånan FFV AB (556429-2398) över till moderbolaget Derome Förvaltning Holding AB (559040-3779). Omstrukeringen har gjorts med syfte att tydligare särskilja de olika verksamhetsdelarna.

I Älvsåker FFV AB har investeringsstöd erhållits med 5 mkr för fastigheten Må 3:117 i Fjärås och byggnation har påbörjats av etapp 2 i samma område med beräknad inflytt mars 2023.

Pinnån Fastighetsförvaltning AB har för fastigheten Miniatyrosen 13 i Helsingborg erhållit ett investeringsstöd på 14 mkr och för fastigheten Klubbstugan 4 i Växjö 9 mkr.

I december 2022 stod 72 nya lägenheter klara för inflytt i Hambraeus 1 i Falkenberg.

I april förvärvades bolagen Derome Kungsäter AB och Derome Falkenbäck AB. I Derome Kungsäter finns 10 hyreslägenheter. I Derome Falkenbäck pågår byggnation av 43 st hyreslägenheter med beräknad inflytt årskiftet 2023/2024.

Stigande inflation påverkar direkt kostnaderna för drift och underhåll av fastighetsbeståndet. Energipriser och då främst för el och gas har bidragit till ökade uppvärmningskostnader. Högre styrränta bidrar till ökade finansieringskostnader, vilket är en utmaning för hela fastighetsbranschen. Kriget i Ukraina är en bidragande faktor till de breda kostnadsökningarna.

Planerade och godkända investeringar av styrelse, men ej ännu genomförda uppgår till ca 220 mkr.

Företaget har sitt säte i Varberg.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2023 har investeringsstöd erhållits för Hambraeus 1 som ligger i Kilugglan AB med 31 640 tkr.

I april 2023 inträffade en brand på fastigheten Rinken 1 i Mariefred. Branden orsakade främst yttre skador på fasaden.

I maj 2023 har investeringsstöd erhållits för Må 3:133 som ligger i Älvsåker FFV AB med 12 060 mkr.

## Investeringar

Under året har investeringar gjorts i byggnader och mark med 182 045 tkr (111 544 tkr) varav 36 608 tkr (163 337 tkr) låg rubricerat som pågående byggnation fg år.

## Hållbarhetsupplysningar

Hållbarhet har blivit allt viktigare gällande hyresbostäder, eftersom det har en betydande inverkan på miljön, ekonomin och samhället.

### *Ekonomisk hållbarhet*

Vår ambition är att fortsätta vår tillväxtresa genom kontinuerlig nyproduktion av hyresbostäder. Vi har fokus på ständiga förbättringar och ser att en god finansiell styrka ger oss möjlighet att investera

hållbart, vilket är till nytta för både våra hyresgäster och oss själva som bolag. I och med de kraftigt förändrade ekonomiska förutsättningarna för att driva fastighetsbolag har det skapats både en stor kostnadsmedvetenhet och ett engagemang för förbättringar hos samtlig personal.

### *Miljömässig hållbarhet*

Koncernens nyproduktion består till övervägande del av hus producerade i trä. Trä är ett helt förnyelsebart material som lagrar koldioxid under hela sin användningstid vilket leder till låg klimatpåverkan. Solceller installeras som standard i våra nyproducerade fastigheter. Under 2022 har dessutom koncernens första Svanenmärkta hus börjat byggas i Fjärås.

Genom att använda oss av grön teknik och metoder som minskar energiförbrukning, avfallsmängd och utsläpp av växthusgaser kan våra hyresbostäder få minskad miljöpåverkan. Exempel på detta är ett projekt i ett soprum i Varberg där vi genom "nudging" hjälpte hyresgästerna att minska restavfallet. Trevligare miljö, tydligare skyltar och information om sopsortering var några av de insatser som gjordes.

Inom koncernen arbetar vi löpande med att göra energibesparingar i vårt fastighetsbestånd. Exempel på åtgärder som görs i befintliga fastigheter är injusteringar av värme, att hålla rätt temperatur i allmänna utrymmen såsom trapphus, källare etc. Mycket av koncernens övriga fastighetsunderhåll såsom tak- och fönsterbyten, uppgradering av värmesystem och hissar leder till sänkta driftskostnader och förbättrad energiprestanda i bostäderna.

Samtliga fastigheter energideklarerar vart tionde år.

I en egen vindkraftsanläggning producerar koncernen förnybar energi. Produktionen under 2022 motsvarar ca 9 500 MWh, vilket motsvarar mer än dubbelt så mycket som koncernens sammanlagda elförbrukning.

### *Social hållbarhet*

Genom investeringsstödet för hyresbostäder har vi möjlighet att erbjuda bra boenden till lägre hyreskostnader. Stödet har dessutom medfört en bredare målgrupp med hjälp av kommunal förtur.

Vi skapar trygga utemiljöer där människor kan mötas, oavsett om det är för lek, sällskap eller vila. I våra bostadsområden i Göingegården och Pilgläntan i Varberg och i Mariefred har vi skapat motionsslingor, lekplatser och odlingslotter som bidrar till gemenskap grannar emellan.

Vi är professionella, vi tar ansvar, vi är omtänksamma så sammanfattar vi det värdegrundsarbete som vi fortsätter att arbeta med.

Den årliga medarbetarundersökningen hade en hög svarsfrekvens och visar på hög nöjdhet och trivsel. Resultatet från undersökningen är en viktig parameter i det fortsatta värdegrundsarbetet.

I koncernen arbetar 29 st medarbetare, varav 38 % är kvinnliga medarbetare, avser både kollektivanställda och tjänstemän.

Under året har vi samarbetat med gymnasium och yrkeshögskola och erbjudit praktikplatser i olika former.

Koncernen har under året även stöttat BRIS, Rosa Bandet och Mustaschkampen.

### **Kassaflöde och finansiell ställning**

Koncernens resultat efter finansiella poster per 221231 uppgick till 37 437 tkr, vilket är en minskning med 18 576 mkr mot fg år. Minskningen härleds i första hand till försäljningen av fastigheten Charleshill 1 som påverkade resultatet positivt 2021. Den högre styrräntan har lett till ökade finansieringskostnader vilket påverkat resultatet negativt.

Koncernens tillgångar uppgick per balansdagen till 2 572 537 tkr. Dessa har dels finansierats dels med eget kapital om 636 271 tkr, dels med skulder och avsättningar om 1 936 266 tkr varav 1 804 340 tkr är räntebärande. Av räntebärande skulder är 590 tkr (841 tkr) bundna i ränteswappar.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 66 916 tkr (70 209 tkr).

Marknadsvärdet av koncernens finansiella placeringar och likvida medel uppgick till 184 348 tkr. Marknadsvärdet på finansiella placeringar överstiger det bokförda värdet med 22 794 tkr.

2023062911751

**Flerårsöversikt (Tkr)**

<b>Koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	206 165	189 372	177 379	172 426
Rörelseresultat	56 816	50 354	55 818	44 254
Resultat efter finansiella poster	37 437	56 013	33 337	103 258
Balansomslutning	2 572 537	2 284 408	2 053 603	1 922 131
Skuldsättningsgrad (%)	75	72	73	70
Justerad skuldsättningsgrad (%)	47	46	45	45
Soliditet (%)	25	27	27	28
Justerad soliditet (%)	44	43	45	45
<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter avskrivningar	-336	-208	-369	-33
Resultat efter finansiella poster	-342	-214	-374	-38
Balansomslutning	509 162	518 976	477 169	397 649

Nyckeltalsdefinitioner framgår av Redovisningsprinciper.

**Koncernen**

Enligt upprättad koncernbalansräkning uppgick koncernens egna kapital 2022-12-31 till 636 271 tkr varav 30 047 tkr förs till årets resultat.

**Förändring av eget kapital**

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	606 174	606 224
Årets resultat		30 047	30 047
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>636 221</b>	<b>636 271</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	19 939	-208	19 780
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-208	208	0
Årets resultat			-337	-337
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>19 731</b>	<b>-337</b>	<b>19 444</b>

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

### *Framtida utveckling*

Koncernens nyproduktion ligger på en branschmässigt hög nivå under 2023. Borttagandet av det statliga investeringsstödet för hyresbostäder samt kraftigt ökade finansieringskostnader kommer att medföra behov av ökade avkastningskrav i projekten. För att bibehålla ett resultat krävs det större justeringar i den årliga hyresförhandlingen än vad vi har sett de senaste åren.

### *Operationella risker och osäkerhetsfaktor*

Efterfrågan på koncernens bostäder, både nyproduktion och befintligt, är fortsatt hög. För kommersiella lokaler ser vi en större osäkerhet gällande framtida efterfrågan. Den stigande inflationen bidrar till ökade kostnader för både drift och underhåll på våra fastigheter. Den stigande räntan påverkar också driftnettot negativt. Swapar och fasträntelån används som finansiella instrument för att delvis säkra räntor på längre sikt.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 730 478
årets förlust	-336 570
	<b>19 393 908</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	19 393 908

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	4	206 165	189 372
Övriga rörelseintäkter		297	1 143
		<b>206 462</b>	<b>190 515</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5, 6	-110 735	-103 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-29 826	-27 751
Övriga rörelsekostnader		-1 389	-1 341
Centrala administrationskostnader	7	-7 696	-7 494
		<b>-149 646</b>	<b>-140 161</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>56 816</b>	<b>50 354</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	180
Resultat från andelar i intresseföretag	9	-818	17 431
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-619
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	6 516	7 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-25 077	-19 010
		<b>-19 379</b>	<b>5 659</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>37 437</b>	<b>56 013</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>37 437</b>	<b>56 013</b>
Skatt på årets resultat	12	-730	-1 486
Uppskjuten skatt		-6 660	-6 848
<b>Årets resultat</b>		<b>30 047</b>	<b>47 679</b>
Moderbolagets andel av årets resultat		30 047	47 679

## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	13	2 173 928	2 009 994
Inventarier, verktyg och installationer	14	20 948	23 466
Pågående nyanläggningar	15	103 941	35 325
		<b>2 298 817</b>	<b>2 068 784</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag	16, 17	22 179	23 997
Fordringar hos intresseföretag	18	32 250	30 376
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	94 140	55 798
Andra långfristiga fordringar	20	32 593	6 618
		<b>181 162</b>	<b>116 789</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 479 979</b>	<b>2 185 573</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager*

Färdiga varor och handelsvaror		1 036	764
		<b>1 036</b>	<b>764</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 474	1 294
Aktuella skattefordringar		1 694	959
Övriga fordringar		2 456	1 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 766	1 947
		<b>10 390</b>	<b>5 902</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	22	50 184	44 333
		<b>50 184</b>	<b>44 333</b>

##### *Kassa och bank*

		30 948	47 835
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>104 187</b>	<b>98 834</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**2 572 537                      2 284 407**

2023062911755

## Koncernens

Not

2022-12-31

2021-12-31

## Balansräkning

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

50

50

Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat

636 221

606 174

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

636 271

606 224

#### Summa eget kapital

636 271

606 224

#### Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

23

72 635

64 324

Övriga avsättningar

24

15 163

15 164

87 798

79 488

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

25, 26

1 802 761

1 553 061

Skulder till intresseföretag

0

2 300

1 802 761

1 555 361

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

25, 26

1 579

1 558

Förskott från kunder

500

0

Leverantörsskulder

12 927

13 285

Skulder till närstående företag

27

236

534

Aktuella skatteskulder

1 808

2 065

Övriga skulder

1 751

2 848

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

28

26 906

23 044

45 707

43 335

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 572 537

2 284 407

2023062911756

## Koncernens

Not

2022-01-01

2021-01-01

## Kassaflödesanalys

-2022-12-31

-2021-12-31

Tkr

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		37 437	56 013
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	29	31 201	9 611
Betald skatt		-1 722	-1 188

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

66 916 64 436

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av varulager och pågående arbeten		-272	-636
Förändring kundfordringar		-180	-185
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 573	-404
Förändring leverantörsskulder		-358	4 568
Förändring av kortfristiga skulder		3 147	3 431
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>65 680</b>	<b>71 210</b>

### Investeringsverksamheten

Sålda dotterbolag		0	6923
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-260 857	-198 509
Sålda materiella anläggningstillgångar		1 980	4 921
Investeringar i intressebolag		-17 712	-970
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar och fordringar		-26 713	-13 098
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-28 986	-49 054
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar			4 400
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-332 288</b>	<b>-245 387</b>

### Finansieringsverksamheten

Förändring kortfristiga finansiella skulder		21	71
Förändring långfristiga finansiella skulder		249 700	168 056
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>249 721</b>	<b>168 127</b>

### Årets kassaflöde

-16 887 -6 050

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 47 835 53 886

### Likvida medel vid årets slut

30 948 47 835

2023062911757

**Moderbolagets  
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		0	0
		0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader		-6	-6
		-6	-6
<b>Rörelseresultat</b>		-6	-6
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	10	5 961	3 452
Räntekostnader	11	-6 297	-3 660
		-336	-208
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-342	-214
Bokslutsdispositioner	30	5	6
<b>Resultat före skatt</b>		-337	-208
<b>Årets resultat</b>		-337	-208



**Moderbolagets  
Balansräkning**

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	33		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 730	19 939
Årets resultat		-337	-208
		<b>19 394</b>	<b>19 730</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 444</b>	<b>19 780</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	34	104	104
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	35	489 614	499 025
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>489 614</b>	<b>499 025</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Aktuella skatteskulder		0	67
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>67</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>509 162</b>	<b>518 976</b>

2023062911760



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Derome Förvaltning Holding ABs årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hysesintäkterna linjärt över hyresperioden. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser.

#### Koncernredovisning

Derome Förvaltning Holding AB upprättar koncernredovisning. Företag där Derome Förvaltning Holding AB innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman och företag där Derome Förvaltning Holding AB genom avtal har ett bestämmande inflytande klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Uppgifter om koncernföretag finns i noten om finansiella anläggningstillgångar. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset, och värderas initialt till anskaffningsvärdet.

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 % och 50 % av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

### **Moderbolagets principer**

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

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 till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

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. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Komponentavskrivning på byggnader tillämpas med följande avskrivningsprocent:

Komponenter:	Avskrivningstid, år	Procentuell avskrivning
Stomme	100	1,0%
Fastighetskomplettering	55	2 %
Stomkomplettering	55	2 %
Installationer	50	2,0%
Byggnadskomplement	55	2 %
Övrigt	50	2,0%
HG-anpassning	Enskild bedömning	Enskild bedömning
Fastighetsinventarier	5-10	10-20%
Byggnadsinventarier	20	5%
Övriga inventarier	5	20%

### **Marknadsvärdering**

Marknadsvärdet har beräknats internt med en direktavkastningsmodell enligt branschpraxis där varje fastighet har åsatts ett bedömt marknadsvärde. Som stöd för marknadsvärderingen har analysverktyget Property Intel använts. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, attraktionskraft, hyresnivå och fastighetens skick. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 10 procent.

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där

det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument.

### **Säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning)**

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller koncernen en fast ränta och det är denna som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

### **Leasegivare**

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet hyresintäkter.

### **Varulager**

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som betalas eller erhålls avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skattesatser som är beslutade eller aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

I bolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflödet redovisas uppdelat på den löpande verksamheten, investeringsverksamheten och finansieringsverksamheten.

### **Ersättningar till anställda**

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och resultatpremie. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Driftsnetto**

Nettoomsättning med avdrag för fastighetskostnader.

#### **Skuldsättningsgrad**

Långfristiga skulder minskat med likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till bokfört värde på fastigheter.

#### **Justerad skuldsättningsgrad**

Långfristiga skulder minskat med likvida medel och marknadsvärde på kortfristiga placeringar i förhållande till marknadsvärde på fastigheter.

#### **Soliditet**

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.

#### **Justerad soliditet**

Eget kapital ökat med övervärde på fastigheter och kortfristiga placeringar efter skatt i förhållande till balansomslutning ökat med övervärde på fastigheter och kortfristiga placeringar.

### **Not 2 Eventualförpliktelser**

#### **Moderbolaget**

Bolaget har en generell borgensförbindelse gentemot dotterföretag rörande kreditengagemang i bank.

### **Not 3 Uppskattning och bedömningar**

#### **Koncernen**

Koncernen har inga väsentliga uppskattnings- och bedömningsposter bortsett från marknadsvärderingen av fastigheter för upplysningsändamål enligt ovan beskrivning.

**Not 4 Leasing, leasinggivaren  
Koncernen**

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Bostäder, parkering mm inom ett år	175 714	164 278
Kommersiella lokaler inom ett år	25 215	22 879
Kommersiella lokaler som förfaller efter ett år, men inom fem år	25 768	35 326
Jordbruksarrende inom ett år	94	148
Jordbruksarrende inom fem år	31	79
	<b>226 822</b>	<b>222 710</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	11	8
Män	18	22
	<b>29</b>	<b>30</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	-1 164	-84
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	-14 656	-15 375
	<b>-15 820</b>	<b>-15 459</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 126	-924
Övriga sociala kostnader	-3 614	-3 687
	<b>-4 740</b>	<b>-4 611</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-20 560</b>	<b>-20 070</b>

**Not 6 Fastighetskostnader  
Koncernen**

	2022	2021
Driftskostnader	-66 768	-58 547
Reparation och underhåll	-39 648	-40 877
Fastighetsskatt	-4 319	-4 152
	<b>-110 735</b>	<b>-103 576</b>

**Not 7 Arvode till revisorer  
Koncernen**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	-496	-432
Konsultation	-25	-60
	<b>-521</b>	<b>-492</b>

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag  
Koncernen**

	2022	2021
Koncernmässigt resultat avyttring andelar koncernföretag	0	180
	<b>0</b>	<b>180</b>

**Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag  
Koncernen**

	2022	2021
Resultat andelar i intresseföretag	-818	17 431
	<b>-818</b>	<b>17 431</b>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter från övriga	2 223	1 631
Utdelningar	4 318	990
Resultat kortfristiga placeringar	-25	5 056
	<b>6 516</b>	<b>7 677</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	5 961	3 453
	<b>5 961</b>	<b>3 453</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader till kreditinstitut	-24 047	-18 997
Övriga finansiella kostnader	-1 030	-13
	<b>-25 077</b>	<b>-19 010</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-6 297	-3 660
	<b>-6 297</b>	<b>-3 660</b>

2023062911768

**Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-730	-1 486
Uppskjuten skatt	-6 660	-6 848
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-7 390</b>	<b>-8 334</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

		2022		2021
	Procent	Belopp		Belopp
Redovisat resultat före skatt		39 226		56 013
Skatt enligt gällande skattesats		-8 081		-11 538
Schablonintäkt periodiseringsfond	0,07	-29	0,08	-47
Återläggning ej skattemässiga avskrivningar	-11,18	4 387	-6,42	3 596
Ej skattepliktiga intäkter	-0,11	43	-0,07	37
Ej avdragsgilla kostnader	0,05	-21	0,79	-441
Övriga skattemässiga justeringar	-7,89	3 096	-12,21	6 838
Restituerad skatt			0,00	0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	16,59	-6 508	12,09	-6 771
Skogsavdrag			0,00	0
Skatt underskott	0,71	-277	0,00	0
Schablonintäkt fonder			0,01	-8
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>18,84</b>	<b>-7 390</b>	<b>14,88</b>	<b>-8 334</b>

**Not 13 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 305 409	2 067 396
Inköp/Aktivering pantbrev	155 606	111 544
Försäljningar/utrangeringar	-2 598	-13 178
Omklassificeringar	36 608	163 337
Förvärvat via dotterföretag	30 925	0
Erhållet investeringsstöd	-28 845	-23 690
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 497 105</b>	<b>2 305 409</b>
Ingående avskrivningar	-294 089	-271 056
Försäljningar/utrangeringar	618	1 915
Årets avskrivningar	-28 380	-24 948
Avskrivningar pantbrev		0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-321 851</b>	<b>-294 089</b>
Ingående uppskrivningar	2 000	2 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
Ingående nedskrivning	-3 326	-3 326
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 326</b>	<b>-3 326</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 173 928</b>	<b>2 009 994</b>

Marknadsvärdet bedöms per den 31 december 2022 till 3 635 mkr (3 190).

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 227	42 937
Inköp	303	348
Försäljningar/utrangeringar	0	-58
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 530</b>	<b>43 227</b>
Ingående avskrivningar	-19 761	-16 935
Försäljningar/utrangeringar	0	18
Årets avskrivningar	-2 821	-2 844
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 582</b>	<b>-19 761</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 948</b>	<b>23 466</b>

**Not 15 Pågående nyanläggningar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 325	88 403
Inköp	105 224	110 307
Omklassificeringar	-36 608	-163 337
Försäljningar	0	-48
	<b>103 941</b>	<b>35 325</b>

**Not 16 Andelar i intresseföretag  
Koncernen**

Resultatandel för andel i Charleshill Fastighet AB som togs 2021 över resultaträkningen har under året 2022 betalats ut som utdelning (14 850 tkr). Även det aktieägartillskott som fanns har återbetalats.

Derome Falkenbäck AB har under året betalat in totalt 16 015 tkr som avser andelar i Falkenbäcks samfällighetsförening. Kvarstående belopp att betala till föreningen uppgår till 1 456 tkr.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	23 997	5 597
Inköp	17 712	970
Resultatandel	-19 530	17 430
	<b>22 179</b>	<b>23 997</b>

**Not 17 Specifikation andelar i intresseföretag  
Koncernen  
Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Bokfört värde</b>
Sjölärkan Holding AB	4 217
Anchora Invest AB	25
Charleshill Fastighet AB	102
Falkenbäcks Samfällighetsförening	16 015
Tattarkullen Fastighets AB	1 652
Granhall 93 Fast AB	168
	<b>22 179</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>
Sjölärkan Holding AB	559039-6254	Varberg	52
Anchora Invest AB	559003-1729	Varberg	270
Charleshill Fastighet AB	559002-8881	Varberg	153
Falkenbäcks Samfällighetsförening	769639-0066	Varberg	33
Tattarkullen Fastighets AB	559093-7321	Varberg	3 304
Granhall 93 Fast AB	559064-9629	Varberg	337

**Not 18 Fordringar hos intresseföretag  
Koncernen**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	30 376	35 576
Tillkommande fordringar	13 233	1 400
Avgående fordringar	-11 359	-6 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 250</b>	<b>30 376</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 250</b>	<b>30 376</b>

**Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

Avser inlåning och innehav i onoterade bolag.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 798	10 243
Inköp	38 342	45 555
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>94 140</b>	<b>55 798</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 140</b>	<b>55 798</b>

**Not 20 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 618	2 319
Inlåning	20 242	5 276
Försäljningar/utrangeringar	0	-977
Inköp	5 733	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 593</b>	<b>6 618</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 593</b>	<b>6 618</b>

**Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	1 228	824
Förutbetalda försäkringar	0	60
Upplupna ränteintäkter	1 565	0
Övriga poster	1 973	1 063
	<b>4 766</b>	<b>1 947</b>

**Not 22 Kortfristiga placeringar  
Koncernen**

Kortfristiga placeringar avser noterade värdepapper.

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Värdepapper	50 184	50 184	72 978
	<b>50 184</b>	<b>50 184</b>	<b>72 978</b>

**Not 23 Avsättningar för uppskjuten skatt  
Koncernen**

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångar eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader och obeskattade reserver har resulterat i uppskjutna skatteskulder avseende följande poster:

	2022-12-31	2021-12-31
Skillnad mellan bokföringsmässigt och skattemässigt värde på byggnader och mark	52 094	43 984
Obeskattade reserver	5 545	5 131
Övervärde i anläggningstillgångar	14 996	15 209
	<b>72 635</b>	<b>64 324</b>

**Not 24 Övriga avsättningar  
Koncernen**

Ersättningsfond avser erhållen ersättning för branden i Ekorren FFV HB 2018.

	2022-12-31	2021-12-31
Ersättningsfond	15 164	15 164
	<b>15 164</b>	<b>15 164</b>

**Not 25 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	1 793 278	1 612 297
Företagsinteckningar	1 000	1 000
	<b>1 794 278</b>	<b>1 613 297</b>

**Not 26 Långfristiga skulder  
Koncernen**

Skulder som förfaller inom 1 år uppgår till 1 616 443 tkr (1 296 207). Dessa redovisas som långfristiga skulder då de löpande refinansieras i takt med förfall. I dagsläget amorteras 1 579 tkr/år (1 558 ). Genomsnittlig ränta på skulder som förfaller inom ett år uppgår till 1,51 %.

Det nominella beloppet på koncernens ränteswappar per balansdagen uppgick till 596 000 tkr (736 000). Marknadsvärde swapar uppgår till 40 188 mkr.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än ett år men inom 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	258 422	257 888
	<b>258 422</b>	<b>257 888</b>

**Not 27 Skulder till närstående/transaktioner med närstående  
Koncernen**

Fakturering har under året skett från den närstående koncernen Derome AB med 190 478 tkr, varav fastighetsprojekt uppgår till 188 506 tkr.

**Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	456	705
Upplupna semesterlöner	1 612	1 612
Upplupna sociala avgifter	650	728
Upplupna räntor	4 298	1 568
Förutbetalda hyresintäkter	15 631	15 291
Övriga poster	4 259	3 140
	<b>26 906</b>	<b>23 044</b>

**Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	31 201	27 792
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-618
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	0	-180
Resultatandel intresseföretag	0	-17 383
	<b>31 201</b>	<b>9 611</b>

**Not 30 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	3 875	3 847
Lämnade koncernbidrag	-3 870	-3 841
	<b>5</b>	<b>6</b>

**Not 31 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
Förvärv andelar i koncernbolag	9 326	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 326</b>	<b>3 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 326</b>	<b>3 000</b>

**Not 32 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Derome Fastighet AB	100%	40 000	3 000
Madbo FFV AB	100%		
Fridbo FFV AB	100%		
Ekorrens FFV HB	100%		
Grimeton FFV HB	100%		
Gödestad FFV HB	100%		
Hornet FFV HB	100%		
Hulegården FFV HB	100%		
Hunnestad FFV HB	100%		
Klövern FFV HB	100%		
Lugnet FFV HB	100%		
Spannarp FFV HB	100%		
Valinge FFV HB	100%		
Viskastigen FFV HB	100%		
Viske HB	100%		
BIKE FFV AB	100%		
Derome Hyresfastighet AB	100%		
Södra Näs FFV AB	100%		
Älvsåker FFV AB	100%		
ÖstraLång AB	100%		
Varbergshägern Fastighets AB	100%		
KB Globen Nr 2	100%		
KB Strandskatan	100%		
Derome Mälardalen Fastighet AB	100%		
Kilugglan AB	100%		
KB Valnöten	100%		
Derome Charleshill Fastighet AB	100%		
Järngeten AB	100%		

Vabränna Fastighets AB	100%	
Pinnån FFV AB	100%	
Fastighets AB Maja	100%	
Dressin Fastighetsinvest AB	100%	
Dressin Fastighet AB	100%	
Snöstorps Fastighet AB	100%	
Spånan Invest AB	100%	1 550
Spånan FFV AB	100%	4 826
Derome Skogsfastighet AB	100%	2 900
Derome Vindkraft AB	100%	50
AB Maa Såg	100%	
Lilla Drottninggatan FFV AB	100%	
Derome Falkenbäck AB	100%	
Derome Kungsäter AB	100%	
		<b>12 326</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Derome Fastighet AB	556329-6572	Varberg
Madbo FFV AB	556580-1205	Varberg
Fridbo FFV AB	556580-1189	Varberg
Ekorrens FFV HB	916552-0991	Varberg
Grimeton FFV HB	916553-0826	Varberg
Gödestad FFV HB	916821-5706	Varberg
Hornet FFV HB	916552-3508	Varberg
Hulegården FFV HB	916821-6001	Varberg
Hunnestad FFV HB	916822-0284	Varberg
Klövern FFV HB	916552-3516	Varberg
Lugnet FFV HB	916553-6443	Varberg
Spannarp FFV HB	916821-5037	Varberg
Valinge FFV HB	916821-5714	Varberg
Viskastigen FFV HB	916553-8803	Varberg
Viske HB	916551-5421	Varberg
BIKE FFV AB	556539-3013	Varberg
Derome Hyresfastighet AB	556387-6647	Varberg
Södra Näs FFV AB	556768-2728	Varberg
Älvsåker FFV AB	556387-6696	Varberg
ÖstraLång AB	556409-8449	Varberg
Varbergshägern Fastighets AB	556043-0943	Varberg
KB Globen Nr 2	556817-2000	Varberg
KB Strandskatan	916835-2855	Varberg
Derome Mälardalen Fastighet AB	916824-7568	Varberg
Kilugglan AB	559135-2736	Varberg
KB Valnöten	559064-9629	Varberg
Derome Charleshill Fastighet	556383-1485	Varberg

AB

Järngeten AB	916838-5558	Varberg
Vabränna Fastighets AB	556945-3573	Varberg
Pinnån FFV AB	559001-2588	Varberg
Fastighets AB Maja	556824-6952	Varberg
Dressin Fastighetsinvest AB	556429-2398	Varberg
Dressin Fastighet AB	556426-2078	Varberg
Snöstorp Fastighet AB	556401-8017	Varberg
Spånan Invest AB	556535-6101	Varberg
Spånan FFV AB	559002-6943	Varberg
Derome Skogsfastighet AB	559005-3855	Varberg
Derome Vindkraft AB	559003-1729	Varberg
AB Maa Såg	559093-7321	Varberg
Lilla Drottninggatan FFV AB	559303-3300	Varberg
Derome Falkenbäck AB	559205-4489	Varberg
Derome Kungsäter AB	559116-5013	Varberg

**Not 33 Antal aktier  
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier
Antal A-Aktier	5 000
Antal B-Aktier	45 000
	<b>50 000</b>

**Not 34 Obeskattade reserver  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2020	104	104
	<b>104</b>	<b>104</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	0	0

**Not 35 Mellanhavande med koncernföretag  
Moderbolaget**

Koncernföretaget Derome Förvaltning Holding AB har kredit för likviditetsstyrning inom koncernen.  
Koncernföretagen har avtalat om disponering inom koncernkonto.

Varberg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Stig Karlsson  
Ordförande

Karin Andersson

Karl-Eric Andersson

Nina Andersson

Peter Mossbrant  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Koncernredovisning Derome Förvaltning Holding AB**

Unikt dokument-id:

bdf30fca-517a-4530-bb82-68f680662241

Dokumentets fingeravtryck:

300bc19e797228646b6378c0910788a7239950a23282ddd5f5e312f3e236f257f6e1b38e58795dbfed1a  
bfc6dc14aaf2b76c1f5df1a4bfc98b7b886c146cbd19

## Undertecknare



**Peter Mossbrant**

E-post: peter.mossbrant@derome.se

Enhet: Edge 114.0.1823.37 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP nummer: 62.20.90.133

Undertecknad med BankID: Peter Karl  
Mossbrant (19661126\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-06-08 11:20:21 UTC



**Stig Karlsson**

E-post: stigake.k@gmail.com

Enhet: Edge 114.0.1823.41 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP nummer: 89.253.67.30

Undertecknad med BankID: Stig Åke  
Ragnar Karlsson (19430421\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-06-09 07:16:03 UTC



**Karin Andersson**

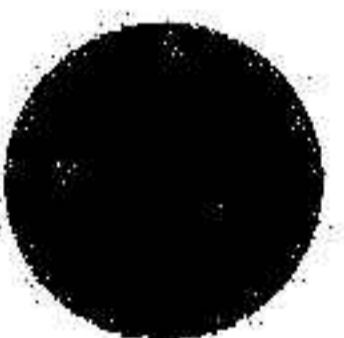
E-post: karin.andersson@derome.se

Enhet: Edge 114.0.1823.41 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP nummer: 62.20.90.133

Undertecknad med BankID: Karin Åsa  
Margurite Andersson (19721110\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-06-12 10:17:16 UTC



**Karl-Eric Andersson**

E-post: karl-eric.andersson@derome.se

Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartphone)

IP nummer: 83.187.188.148

Undertecknad med BankID: Karl-Eric  
Andersson (19491128\*\*\*\*)

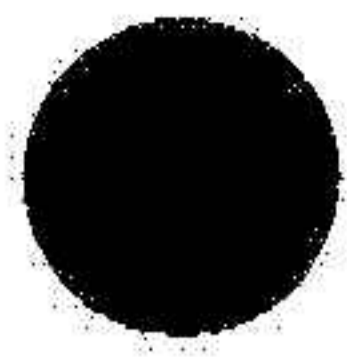
Betrodd tidsstämpel:  
2023-06-12 12:31:52 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringsstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2023062911781

## Undertecknare

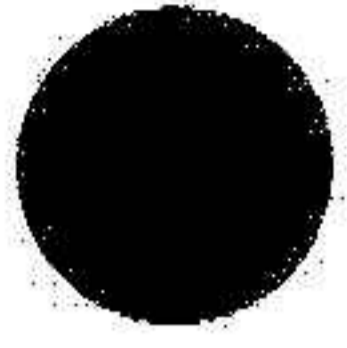


**Nina Andersson**

E-post: nina.andersson@derome.se  
Enhet: Edge 113.0.1774.57 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 62.20.90.133

Undertecknad med BankID: Nina  
Andersson (19811229\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-06-12 12:56:20 UTC



**Bengt Kron**

E-post: bengt.kron@pwc.com  
Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 84.17.219.58

Undertecknad med BankID: BENGT  
KRON (19650909\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-06-13 05:54:07 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-06-13 05:54:07 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2023062911782

# Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2023-06-13 05:54:07 UTC	Dokumentet signerades av Bengt Kron (bengt.kron@pwc.com) Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2023-06-13 05:54:02 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Bengt Kron (bengt.kron@pwc.com) Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2023-06-13 05:53:16 UTC	Dokumentet öppnades av Bengt Kron (bengt.kron@pwc.com) Enhet: Chrome 114.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 84.17.219.58 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2023-06-12 12:56:28 UTC	Dokumentet skickades till Bengt Kron (bengt.kron@pwc.com) Enhet: ()
2023-06-12 12:56:20 UTC	Dokumentet signerades av Nina Andersson (nina.andersson@derome.se) Enhet: Edge 113.0.1774.57 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Ängelholm, Sweden
2023-06-12 12:56:15 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Nina Andersson (nina.andersson@derome.se) Enhet: Edge 113.0.1774.57 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Ängelholm, Sweden
2023-06-12 12:55:48 UTC	Dokumentet lästes igenom av Nina Andersson (nina.andersson@derome.se) Enhet: Edge 113.0.1774.57 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Ängelholm, Sweden
2023-06-12 12:31:52 UTC	Dokumentet signerades av Karl-Eric Andersson (karl-eric.andersson@derome.se) Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil) IP nummer: 83.187.188.148 - IP Plats: Gothenburg, Sweden
2023-06-12 12:31:47 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Karl-Eric Andersson (karl-eric.andersson@derome.se) Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil) IP nummer: 193.183.195.218 - IP Plats: Varberg, Sweden
2023-06-12 12:31:20 UTC	Dokumentet öppnades av Karl-Eric Andersson (karl-eric.andersson@derome.se) Enhet: Safari 16.5 on iPhone iOS 16.5 (smartmobil) IP nummer: 193.183.195.218 - IP Plats: Varberg, Sweden
2023-06-12 12:30:57 UTC	Dokumentet öppnades av Nina Andersson (nina.andersson@derome.se) Enhet: Edge 113.0.1774.57 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Ängelholm, Sweden
2023-06-12 10:17:16 UTC	Dokumentet signerades av Karin Andersson (karin.andersson@derome.se) Enhet: Edge 114.0.1823.41 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Ängelholm, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2023062911783

2023062911784

2023-06-12 10:17:11 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Karin Andersson (karin.andersson@derome.se)  
Enhet: Edge 114.0.1823.41 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Ängelholm, Sweden

2023-06-12 10:14:33 UTC Dokumentet öppnades av Karin Andersson (karin.andersson@derome.se)  
Enhet: Edge 114.0.1823.41 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Ängelholm, Sweden

2023-06-09 07:16:03 UTC Dokumentet signerades av Stig Karlsson (stigake.k@gmail.com)  
Enhet: Edge 114.0.1823.41 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 89.253.67.30 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-09 07:15:57 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Stig Karlsson (stigake.k@gmail.com)  
Enhet: Edge 114.0.1823.41 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 89.253.67.30 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-09 07:15:13 UTC Dokumentet öppnades av Stig Karlsson (stigake.k@gmail.com)  
Enhet: Edge 114.0.1823.41 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 89.253.67.30 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-06-08 11:20:21 UTC Dokumentet signerades av Peter Mossbrant (peter.mossbrant@derome.se)  
Enhet: Edge 114.0.1823.37 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Ängelholm, Sweden

2023-06-08 11:20:15 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Peter Mossbrant (peter.mossbrant@derome.se)  
Enhet: Edge 114.0.1823.37 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Ängelholm, Sweden

2023-06-08 11:19:53 UTC Dokumentet öppnades av Peter Mossbrant (peter.mossbrant@derome.se)  
Enhet: Edge 114.0.1823.37 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Ängelholm, Sweden

2023-06-08 11:15:03 UTC Dokumentet skickades till Stig Karlsson (stigake.k@gmail.com)  
Enhet: Edge 114.0.1823.41 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Ängelholm, Sweden

2023-06-08 11:15:02 UTC Dokumentet skickades till Peter Mossbrant (peter.mossbrant@derome.se)  
Enhet: Edge 114.0.1823.41 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Ängelholm, Sweden

2023-06-08 11:15:01 UTC Dokumentet skickades till Nina Andersson (nina.andersson@derome.se)  
Enhet: Edge 114.0.1823.41 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Ängelholm, Sweden

2023-06-08 11:15:00 UTC Dokumentet skickades till Karl-Eric Andersson (karl-eric.andersson@derome.se)  
Enhet: Edge 114.0.1823.41 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Ängelholm, Sweden

2023-06-08 11:14:58 UTC Dokumentet skickades till Karin Andersson (karin.andersson@derome.se)  
Enhet: Edge 114.0.1823.41 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Ängelholm, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2023-06-08 11:14:57 UTC

Dokumentet förseglades av Charlotte Gyllensvaan  
(charlotte.gyllensvaan@derome.se)  
Enhet: Edge 114.0.1823.41 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Ängelholm, Sweden

2023-06-08 11:13:22 UTC

Dokumentet skapades av Charlotte Gyllensvaan  
(charlotte.gyllensvaan@derome.se)  
Enhet: Edge 114.0.1823.41 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Ängelholm, Sweden

2023062911785



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Derome Förvaltning Holding AB, org.nr 559040-3779

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Derome Förvaltning Holding AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Derome Förvaltning Holding AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- 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 ersättningskyldighet 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2023-06-13 05:53:48 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Datum

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023062911788