

ÅRSREDOVISNING

för

DISAB Fastighets AB

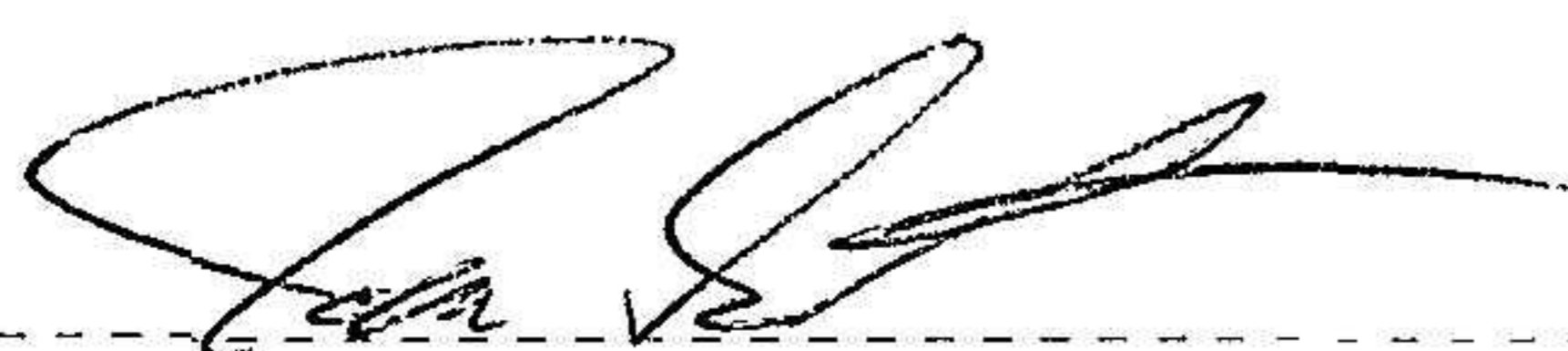
Org.nr. 556732-4974

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i DISAB Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 29 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

RONNEBY 2024-06-12



Jan Granström

DISAB Fastighets AB

Org.nr. 556732-4974

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

I Vallentuna har industriportar bytts ut under året.

Verksamhetens art och inriktning

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Säte

Företagets säte är Ronneby.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Active Properties AB, org.nr 556594-2447.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 419 640	5 232 231	3 689 331	3 522 087	3 475 379
Res. efter finansiella poster	1 549 448	2 247 685	1 966 931	1 965 950	2 032 942
Balansomslutning	81 782 719	84 187 344	82 879 069	51 809 139	25 161 784
Soliditet (%)	11,64	10,02	8,03	9,81	14,07

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Balanserat resultat inkl årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	4 974 048	1 406 303	6 380 351
Balanseras i ny räkning		1 406 303	-1 406 303	0
Årets resultat			928 782	928 782
Belopp vid årets utgång	100 000	6 380 351	928 782	7 309 133

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står balanserad vinst	6 380 351
årets vinst	928 782
	<u>7 309 133</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	<u>7 309 133</u>
	7 309 133

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

DISAB Fastighets AB

Org.nr. 556732-4974

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		<u>6 419 640</u>	<u>5 232 231</u>
		6 419 640	5 232 231
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-985 512	-1 280 907
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 609 321</u>	<u>-688 532</u>
		-2 594 833	-1 969 439
Rörelseresultat		3 824 807	3 262 792
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 473	3 710
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 328 832</u>	<u>-1 018 817</u>
		-2 275 359	-1 015 107
Resultat efter finansiella poster		1 549 448	2 247 685
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-687 000	-597 000
Aterföring från periodiseringsfond		<u>491 000</u>	<u>125 000</u>
		-196 000	-472 000
Resultat före skatt		1 353 448	1 775 685
Skatt på årets resultat		-424 666	-369 382
Årets resultat		<u>928 782</u>	<u>1 406 303</u>

2024061715920

DISAB Fastighets AB

Org.nr. 556732-4974

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	2	36 628 584	13 085 926
Inventarier, verktyg och installationer	3	858 219	669 041
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	25 753 984
		<u>37 486 803</u>	<u>39 508 951</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	5	26 850 000	26 850 000
Fordringar hos koncernföretag		9 584 355	11 039 564
		<u>36 434 355</u>	<u>37 889 564</u>

Summa anläggningstillgångar

73 921 158 77 398 515

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag		4 540 000	4 540 000
Övriga fordringar		165	110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 215	19 104
		<u>4 562 380</u>	<u>4 559 214</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		3 299 181	2 229 615
Summa kassa och bank		<u>3 299 181</u>	<u>2 229 615</u>

Summa omsättningstillgångar

7 861 561 6 788 829

SUMMA TILLGÅNGAR

81 782 719 84 187 344

DISAB Fastighets AB

Org.nr. 556732-4974

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 380 351

4 974 048

Årets resultat

928 782

1 406 303

7 309 133

6 380 351

Summa eget kapital

7 409 133

6 480 351

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

2 663 000

2 467 000

Summa obeskattade reserver

2 663 000

2 467 000

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

42 950 000

43 812 500

Skulder till koncernföretag

25 325 000

25 825 000

Summa långfristiga skulder

68 275 000

69 637 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

750 000

750 000

Förskott från kunder

1 706 290

1 583 936

Leverantörsskulder

338 929

2 622 361

Skulder till koncernföretag

90 813

44 791

Aktuella skatteskulder

130 524

58 022

Övriga skulder

309 868

359 409

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

109 162

183 974

Summa kortfristiga skulder

3 435 586

5 602 493

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

81 782 719

84 187 344

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. (K3)

Ändrade redovisningsprinciper

Principerna för uppställningen i resultaträkningen är anpassad till övriga koncernbolag, vilket innebär att posterna underhållskostnader och central administration numera återfinns under posten Övriga externa kostnader.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror

Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Samtliga byggnader har delats in i komponenter med individuellt bedömda nyttjandeperioder. För varje byggnad har sedan en viktad nyttjandeperiod beräknats. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme	20-40
Stomkompletteringar, innerväggar mm	20-40
Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm	20-30
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	10-15
Inre ytskikt; maskinell utrustning mm	10-15
Markanläggningar	25

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

DISAB Fastighets AB

Org.nr. 556732-4974

NOTER

2024061715924

Not 2	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	21 202 426	17 520 747
	Inköp	0	571 673
	Omklassificeringar	25 079 014	3 110 006
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 281 440	21 202 426
	Ingående avskrivningar	-8 032 412	-7 474 016
	Omklassificeringar	-84 088	0
	Årets avskrivningar	-1 536 356	-642 484
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 652 856	-8 032 412
	Utgående redovisat värde	36 628 584	13 085 926
	Redovisat värde byggnader	31 491 298	7 869 020
	Redovisat värde markanläggningar	1 719 080	1 798 700
	Redovisat värde mark	3 418 206	3 418 206
		36 628 584	13 085 926
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	27 522 000	27 522 000
	varav byggnader:	19 522 000	19 522 000
Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	715 089	0
	Inköp	262 143	715 089
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	977 232	715 089
	Ingående avskrivningar	-46 048	0
	Årets avskrivningar	-72 965	-46 048
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 013	-46 048
	Utgående redovisat värde	858 219	669 041
Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	25 753 984	28 863 989
	Omklassificeringar	-25 753 984	-3 110 005
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	25 753 984
	Utgående redovisat värde	0	25 753 984
Not 5	Andelar i koncernföretag		
	Företag		
	Org.nummer	Antal	Redovisat
	Säte	Kap.andel %	värde
	DIRO Fastigheter AB		
	559277-5489	100	26 850 000
	Ronneby	100,00%	
			26 850 000

DISAB Fastighets AB

Org.nr. 556732-4974

NOTER

2024061715925

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	26 850 000	26 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 850 000	26 850 000
Utgående redovisat värde	26 850 000	26 850 000
Not 6 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	65 275 000	66 637 500
	68 275 000	69 637 500
Not 7 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	45 500 000	45 500 000
Eventualförpliktelser Borgensåtagande dotterbolag	16 020 000	16 740 000
Summa ställda säkerheter	61 520 000	62 240 000
Not 8 Definition av nyckeltal		
Soliditet		
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

RONNEBY



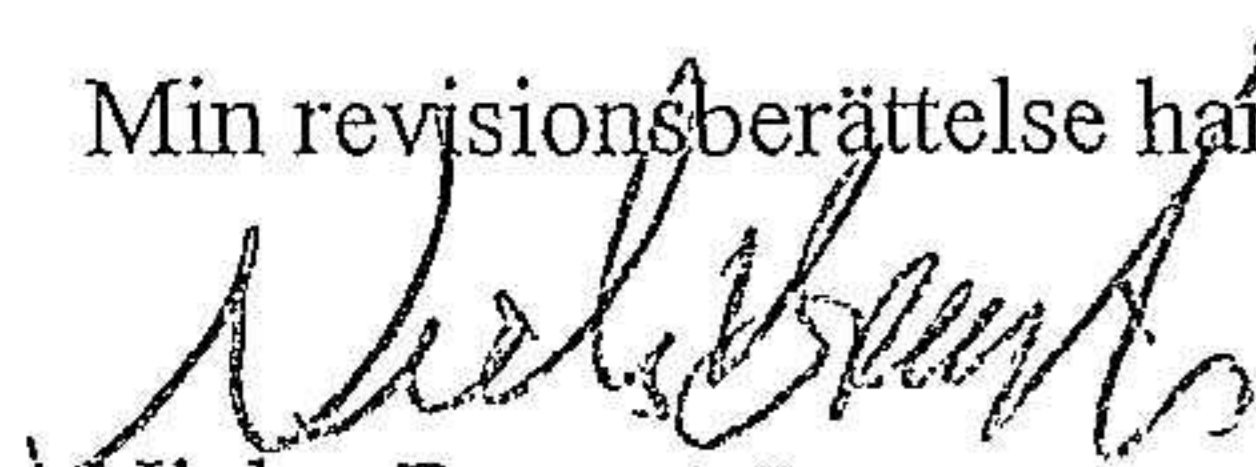
Jan Granström
Verkställande direktör
2024-04-24



Sven-Olof Linderöth
2024-04-24

Min revisionsberättelse har lämnats den

21/5-2024



Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i DISAB Fastighets AB, org. nr 556732-4974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för DISAB Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av DISAB Fastighets ABs finansiella ställning per den 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till DISAB Fastighets AB enligt god revisionsred 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 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 på fel.

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

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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för DISAB Fastighets AB för år 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till DISAB Fastighets 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 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

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, 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 revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ronneby den 215-2024

KPMG AB



Niclas Bremström

Auktoriserad revisor