

Årsredovisning

DEREIF Stockholm Vega 4 AB

Organisationsnummer: 556761-8003
Räkenskapsår: 2022-10-01 - 2023-09-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-12-18.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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


Jean Wantz
Styrelseledamot

Stockholm 2024-01-31

Årsredovisning

DEREIF Stockholm Vega 4 AB

Organisationsnummer: 556761-8003
Räkenskapsår: 2022-10-01 - 2023-09-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vega 4 i Stockholm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av det pågående kriget i Ukraina och det pågående kriget i Gaza och den geopolitiska osäkerhet som råder, följer DEREIF Stockholm Vega 4 AB händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet.

Flerårsöversikt

	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30	2020-09-01 -2021-09-30	2019-09-01 -2020-08-31
Nettoomsättning (tkr)	29 159	28 228	27 337	22 033
Resultat efter finansiella poster (tkr)	9 709	16 182	13 959	8 085
Soliditet (%)	8,3	11,9	15,0	13,0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

4

2024011204790

DEREIF Stockholm Vega 4 AB
556761-8003

3 (9)

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	100	8 153	12 896	21 149
Utdelning		-1 604	-12 896	-14 500
Årets resultat			7 583	7 583
Belopp vid årets utgång	100	6 548	7 583	14 231

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	6 548 469
Årets resultat	7 582 978
Summa	14 131 447

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Utdelning	9 832 196
Balanseras i ny räkning	4 299 251
Summa	14 131 447

Utdelning per aktie (kr) 9 832,20

Styrelsen bemyndigas att fastställa betalningsdag.

Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Styrelsen anser att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till resultatutvecklingen under perioden för denna årsredovisning och perioden fram till påskrift av densamma. Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att ovan föreslagna vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till:

- de krav som bolagets verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och
- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

m
T

Resultaträkning

	Not	2022-10-01	2021-10-01
	1 2 3	2023-09-30	2022-09-30
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		29 159	28 228
Övriga rörelseintäkter		87	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		29 246	28 228
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-12 490	-8 550
Personalkostnader	4	-18	-18
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 165	-1 443
Summa rörelsekostnader		-13 673	-10 011
Rörelseresultat		15 573	18 217
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 866	-2 035
Summa finansiella poster		-5 864	-2 035
Resultat efter finansiella poster		9 709	16 182
Resultat före skatt		9 709	16 182
Skatt på årets resultat		-2 126	-3 286
Årets resultat		7 583	12 896

4

Balansräkning

	Not	2023-09-30	2022-09-30
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	138 579	139 724
Inventarier, verktyg och installationer	6	672	0
Summa materiella anläggningstillgångar		139 251	139 724
Summa anläggningstillgångar		139 251	139 724
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		133	27
Övriga fordringar		87	343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 452	2 807
Summa kortfristiga fordringar		6 672	3 177
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		24 900	34 532
Summa kassa och bank		24 900	34 532
Summa omsättningstillgångar		31 572	37 709
SUMMA TILLGÅNGAR		170 823	177 433

DEREIF Stockholm Vega 4 AB
556761-8003

6 (9)

Balansräkning

	Not	2023-09-30	2022-09-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 548	8 153
Årets resultat		7 583	12 896
Summa fritt eget kapital		14 131	21 049
Summa eget kapital		14 231	21 149
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	142 500
Summa långfristiga skulder		0	142 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 278	121
Skatteskulder		2 405	4 268
Övriga skulder		144 103	1 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 806	7 744
Summa kortfristiga skulder		156 592	13 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8	170 823	177 433

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Hyresgästpassningar skrivs av under kontraktperioden.

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens utgång.

Not 3. Upplysning om moderföretag

Bolaget ägs till 100% av DEREIF Immobilien 1 S.à r.l (B174634) som har sitt säte i Luxemburg.

Not 4. Medelantal anställda

	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30
Medelantal anställda	0	0

Bolaget har ingen anställd personal, ej heller föregående år.

Not 5. Byggnader och mark

	2023-09-30	2022-09-30
Ingående anskaffningsvärden	168 043	168 043
Utgående anskaffningsvärden	168 043	168 043
Ingående avskrivningar	-28 319	-26 875
Årets avskrivningar	-1 145	-1 444
Utgående avskrivningar	-29 464	-28 319
Redovisat värde	138 579	139 724

DEREIF Stockholm Vega 4 AB
556761-8003

8 (9)

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2023-09-30	2022-09-30
Inköp	692	0
Utgående anskaffningsvärden	692	0
Årets avskrivningar	-20	0
Utgående avskrivningar	-20	0
Redovisat värde	672	0

Not 7. Långfristiga skulder

	2023-09-30	2022-09-30
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	142 500
Under kommande räkenskapsår villkorsändras lån uppgående till 142 500 tkr och har därmed klassificerats som kortfristiga lån per 2023-09-30.		

Bolaget måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga och redovisar därför lån från kreditinstitut som kortfristigt. Bolaget har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då bolagets lånefinansiering är långsiktig. Bolaget har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-09-30	2022-09-30
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	240 256	240 256
Summa ställda säkerheter	240 256	240 256

2024011204796

DEREIF Stockholm Vega 4 AB
556761-8003

9 (9)

Stockholm 2023-12-07

Joachim Gallus
Styrelseordförande

Fredrik Sandefeldt

Bernd Zens

Charles Meyer

Jean Wantz

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/12-2023

Deloitte AB

Malin Terneblad
Auktoriserad revisör

✓

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i DEREIF Stockholm Vega 4 AB
organisationsnummer 556761-8003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för DEREIF Stockholm Vega 4 AB för räkenskapsåret 2022-10-01 - 2023-09-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av DEREIF Stockholm Vega 4 ABs finansiella ställning per den 30 september 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till DEREIF Stockholm Vega 4 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för DEREIF Stockholm Vega 4 AB för räkenskapsåret 2022-10-01 - 2023-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till DEREIF Stockholm Vega 4 AB enligt god revisionsmed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

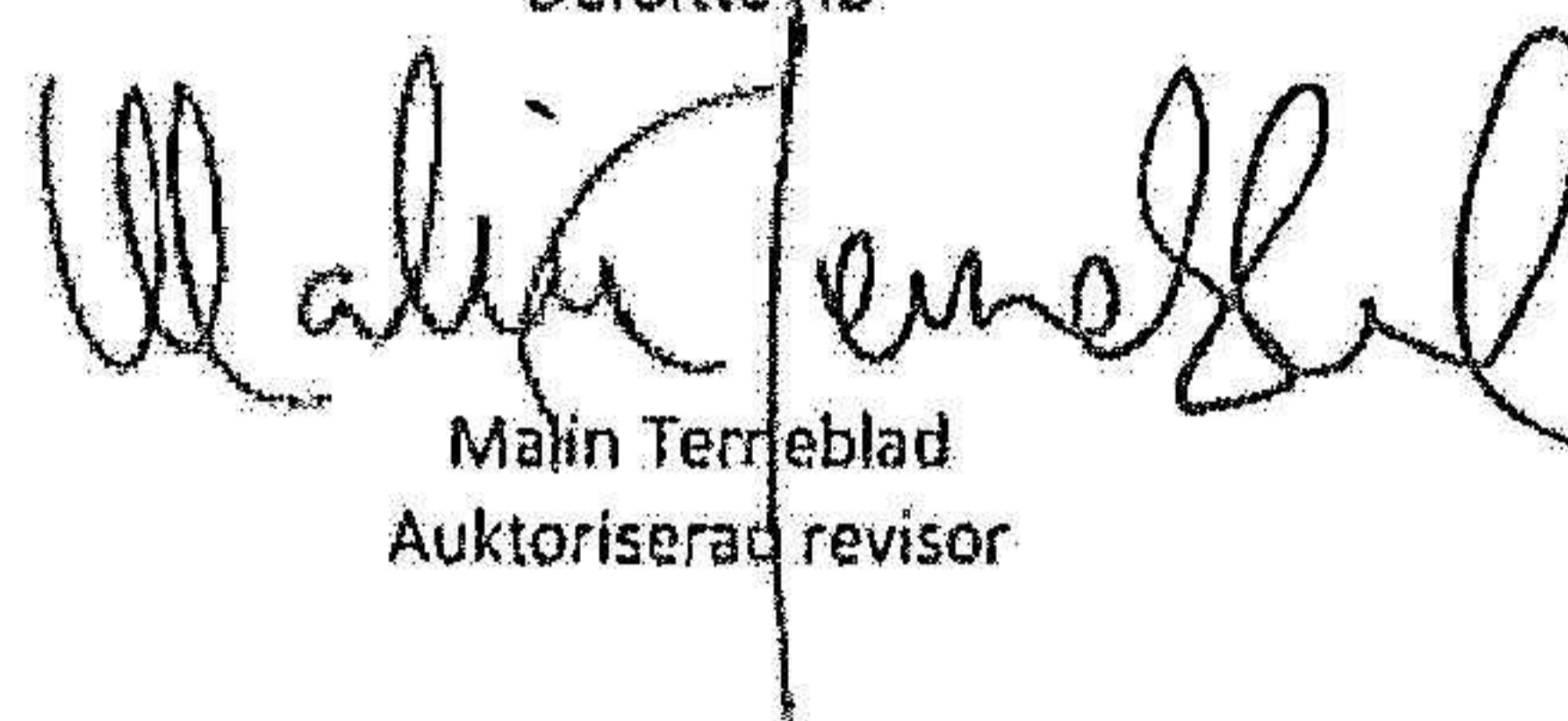
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Östersund den 14 december 2023

Deloitte AB



Malin Terneblad
Auktoriserad revisor