

Årsredovisning

för

Derome Kungsäter AB

559116-5013

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-18.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Elektroniskt underskriven av:

Patrik Westin, Verkställande direktör
2024-06-24

Styrelsen och verkställande direktören för Derome Kungsäter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Österby 1:24 i Kungsäter, Varbergs kommun. Totalt ägs 10 st lägenheter.

Verksamheten bedrivs i kommission där Derome Fastighet AB är moderbolag och är kommittent.

Företaget har sitt säte i Varberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt hög inflation påverkar direkt kostnaderna för drift och underhåll av fastighetsbeståndet. Den höga styrräntan bidrar till ökade finansieringskostnader, vilket är en utmaning för hela fastighetsbranschen. Kriget i Ukraina är en bidragande faktor till de breda kostnadsökningarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 067	805	599	540	603
Resultat efter finansiella poster	-22	-171	83	0	0
Balansomslutning	21 669	21 813	22 350	13 614	13 919
Soliditet (%)	1	1	1	0	0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	293 200	-187 558	155 642
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-187 558	187 558	0
Årets resultat			109 809	109 809
Belopp vid årets utgång	50 000	105 642	109 809	265 451

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 200 tkr (200 tkr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	105 642
årets vinst	109 809
	215 451
disponeras så att	
i ny räkning överföres	215 451
	215 451

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2, 3	1 067	806
		1 067	806
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4, 5, 6	-253	-264
Avskrivningar		-312	-387
Centrala administrationskostnader	7	-68	-15
		-633	-666
Rörelseresultat		434	140
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-456	-312
		-456	-312
Resultat efter finansiella poster		-22	-172
Bokslutsdispositioner	9	167	0
Resultat före skatt		145	-172
Skatt på årets resultat	10	-35	-16
Årets resultat		110	-188

Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

21 500

21 813

21 500

21 813

Summa anläggningstillgångar

21 500

21 813

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

167

0

Övriga fordringar

2

0

169

0

Summa omsättningstillgångar

169

0

SUMMA TILLGÅNGAR

21 669

21 813

Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

106

293

Årets resultat

110

-188

216

105

Summa eget kapital

266

155

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13

51

16

Summa avsättningar

51

16

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

14

21 064

14 744

Summa långfristiga skulder

21 064

14 744

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

152

29

Skulder till koncernföretag

52

6 566

Aktuella skatteskulder

0

18

Övriga skulder

0

200

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

84

85

Summa kortfristiga skulder

288

6 898

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 669

21 813

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflytta.

Övriga tillgångar och skuder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Verksamheten bedrivs i kommission där Derome Fastighet AB är moderbolag och kommittent. Effekten av ett kommissionärsförhållande är att bolagets ekonomiska resultat för perioden redovisas i bolaget som är kommittent.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

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, uttrangeras 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. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Från och med 2014 tillämpas komponentavskrivning på byggnader. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Komponenter	Avskrivningstid, år
-------------	---------------------

Stomme	100	
Fastighetskomplettering	55	
Stomkomplettering	55	
Installationer	50	
Byggnadskomplement	55	
Övrigt	50	
HG-anpassning		Enskild bedömning
Fastighetsinventarier	5-10	
Byggnadsinventarier	20	

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

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

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

Leasegivare

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är 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 efter förvärvet 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.

Uppgifter om moderbolag

Koncernredovisningen upprättas av Derome Fastighet AB, 556329-6572. , med säte i Varberg.

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.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Inga bedömningar eller uppskattningar har gjorts som har betydande effekt på de redovisade beloppen i den finansiella rapporten eller skulle innebära en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 3 Leasing, leasetagaren

Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader. Framtida leasingavtal, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Bostäder, parkering mm inom ett år	1 014	1 014
	1 014	1 014

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader	-232	-202
Reparation och underhåll	-21	-62
	-253	-264

Not 5 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Till koncernbolaget Derome Fastighet AB har utgått administrationskostnader med 109 tkr (52).

Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 7 Centrala administrationskostnader

Debitering av kamerala tjänster har gjorts från koncernbolaget Derome Fastighet AB.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader från koncernföretag	-456	-312
	-456	-312

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållet kommissionärsresultat	167	0
	167	0

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-35	-16
Totalt redovisad skatt	-35	-16

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		145		-171
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-30	20,60	35
Ej avdragsgilla kostnader		0		-1
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Återläggning ej skattemässiga avskrivningar		30		14
Temporära skillnader		-35		-16
Övriga skattemässiga justeringar		0		-31
Underskott		0		-17
Redovisad effektiv skatt	24,02	-35	-9,50	-16

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 579	23 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 579	23 579
Ingående avskrivningar	-1 766	-1 379
Årets avskrivningar	-312	-387
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 078	-1 766
Utgående redovisat värde	21 501	21 813

Det skattemässiga restvärdet på byggnader och mark uppgår till 20 683 tkr. Marknadsvärdet bedöms per den 31 december 2023 till 16 mkr.

Not 12 Antal aktier

Namn	Antal aktier
Antal aktier	500
	500

Not 13 Uppskjuten skatt

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

	2023-12-31	2022-12-31
Skillnaden på bokfört värde och skattemässigt värde på byggnader och mark	51	16
	51	16

Not 14 Skulder till koncernföretag

Koncernföretaget Derome Förvaltning Holding AB har kredit för likviditetsstyrning inom koncernen. Derome Kungsäter AB har avtalat om disponering inom koncernkontot.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	85	77
Övriga poster	0	6
	85	83

Varberg

Karl-Eric Andersson
Karl-Eric Andersson
Ordförande
2024-05-31

Karin Andersson
Karin Andersson

2024-05-30

Nina Andersson
Nina Andersson

2024-05-30

Peter Mossbrant
Peter Mossbrant

2024-05-29

Patrik Westin
Patrik Westin
Verkställande direktör
2024-05-30

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Derome Kungsäter AB, org.nr 559116-5013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Derome Kungsäter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Derome Kungsäter 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 för Derome Kungsäter AB.

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 Derome Kungsäter AB enligt god revisorsred 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Derome Kungsäter 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Derome Kungsäter 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 3 juni 2024

PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor