

# Årsredovisning

för

## Derome Kungsäter AB

559116-5013

Räkenskapsåret

2022

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-21.

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  
2023-06-26

Styrelsen och verkställande direktören för Derome Kungsäter AB avger följande årsredovisning 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

### Information om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Varberg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under 2022 förvärvats av Derome Fastighet AB, 556329-6572.

Stigande inflation påverkar direkt kostnaderna. Högre styrränta bidrar till ökade finansieringskostnader. Kriget i Ukraina är en bidragande faktor till de breda kostnadsökningarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	805	599	540	603	613
Balansomslutning	21 813	22 350	13 614	13 919	14 229
Soliditet (%)	0,7	0,6	0,5	0,4	0,3

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	26 071	67 129	143 200
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		67 129	-67 129	0
Erhållna aktieägartillskott		200 000		200 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>293 200</b>	<b>0</b>	<b>343 200</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	293 200
årets förlust	-187 558
	<b>105 642</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	105 642
	<b>105 642</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2, 3	806	599
		<b>806</b>	<b>599</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-279	-168
Avskrivningar		-387	-319
		<b>-666</b>	<b>-487</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>140</b>	<b>112</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-312	-30
		<b>-312</b>	<b>-30</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-172</b>	<b>82</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-172</b>	<b>82</b>
Skatt på årets resultat	6	-16	-15
<b>Årets resultat</b>		<b>-188</b>	<b>67</b>

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

21 813

22 199

**21 813**

**22 199**

**Summa anläggningstillgångar**

**21 813**

**22 199**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

0

40

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

9

**0**

**49**

*Kassa och bank*

0

102

**Summa omsättningstillgångar**

**0**

**151**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**21 813**

**22 350**

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

8

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

293

26

Årets resultat

-188

67

**105**

**93**

**Summa eget kapital**

**155**

**143**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9

16

0

**Summa avsättningar**

**16**

**0**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

10

14 744

13 026

**Summa långfristiga skulder**

**14 744**

**13 026**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

29

2

Skulder till koncernföretag

6 566

9 073

Aktuella skatteskulder

18

57

Övriga skulder

200

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

85

49

**Summa kortfristiga skulder**

**6 898**

**9 181**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**21 813**

**22 350**

## 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 hysesintäkterna 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.

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:

	2022	2021
Bostäder, parkering mm inom ett år	1 014	
	<b>1 014</b>	

### Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader	-217	-124
Reparation och underhåll	-62	-44
	<b>-279</b>	<b>-168</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader från koncernföretag	-312	-30
	<b>-312</b>	<b>-30</b>

## Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-18
Uppskjuten skatt	-16	2
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-16</b>	<b>-16</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-171		83
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	35	20,60	-17
Ej avdragsgilla kostnader		-1		0
Återläggning ej skattemässiga avskrivningar		14		-1
Temporära skillnader		-16		2
Övriga skattemässiga justeringar		-31		0
Underskott		-17		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-9,50</b>	<b>-16</b>	<b>18,73</b>	<b>-15</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 578	14 522
Inköp	0	9 056
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 578</b>	<b>23 578</b>
Ingående avskrivningar	-1 379	-1 060
Årets avskrivningar	-386	-319
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 765</b>	<b>-1 379</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 813</b>	<b>22 199</b>

Det skattemässiga restvärdet på byggnader och mark uppgår till 21 391 tkr. Marknadsvärdet bedöms per den 31 december 2022 till 17 mkr.

### Not 8 Antal aktier

Namn	Antal aktier
Antal aktier	500
	<b>500</b>

### Not 9 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:

	2022-12-31	2021-12-31
Skillnaden på bokfört värde och skattemässigt värde på byggnader och mark	-16	0
	<b>-16</b>	<b>0</b>

### Not 10 Skulder till koncernföretag

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

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	77	48
Övriga poster	6	0
	<b>83</b>	<b>48</b>

Varberg

*Karl-Eric Andersson*  
Karl-Eric Andersson  
Ordförande  
2023-05-29

*Karin Andersson*  
Karin Andersson  
  
2023-05-29

*Nina Andersson*  
Nina Andersson  
  
2023-05-31

*Peter Mossbrant*  
Peter Mossbrant  
  
2023-05-25

*Patrik Westin*  
Patrik Westin  
Verkställande direktör  
2023-05-31

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-13

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 räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

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 31 december 2022 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 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 februari 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). 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 räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 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 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. 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 försummelse 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 13 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Bengt Kron*  
Bengt Kron  
Auktoriserad revisor