

Årsredovisning

för

Derome Kungsäter AB

559116-5013

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-11.

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
2025-06-23

Styrelsen och verkställande direktören för Derome Kungsäter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Kostnadsläget har förblivit utmanande under 2024, även om inflationen dämpats och finansieringskostnaderna förbättrats i takt med sjunkande styrränta, särskilt under årets senare del. Samtidigt har hyresökningarna varit höga ur ett historiskt perspektiv, men inte varit nära att kompensera för de ökade drift- och underhållskostnaderna. Detta har krävt fortsatt fokus på både effektivisering och kostnadskontroll.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 031	1 067	805	599	540
Resultat efter finansiella poster	-373	-22	-171	83	0
Balansomslutning	22 017	21 669	21 813	22 350	13 614
Soliditet (%)	3	1	1	1	0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	105 642	109 809	265 451
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		109 809	-109 809	0
Erhållna aktieägartillskott		300 000		300 000
Årets resultat			110 231	110 231
Belopp vid årets utgång	50 000	515 451	110 231	675 682

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 500 tkr (200 tkr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	515 451
årets vinst	110 231
	625 682
disponeras så att	
i ny räkning överföres	625 682
	625 682

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2, 3	1 032	1 067
		1 032	1 067
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4, 5, 6	-379	-253
Avskrivningar		-312	-312
Centrala administrationskostnader	7	-66	-68
		-757	-633
Rörelseresultat		275	434
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-648	-456
		-648	-456
Resultat efter finansiella poster		-373	-22
Bokslutsdispositioner	9	518	167
Resultat före skatt		145	145
Skatt på årets resultat	10	-35	-35
Årets resultat		110	110

Balansräkning

Tkr

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

21 188

21 500

21 188

21 500

Summa anläggningstillgångar

21 188

21 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4

0

Fordringar hos koncernföretag

818

167

Övriga fordringar

2

2

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4

0

828

169

Summa omsättningstillgångar

828

169

SUMMA TILLGÅNGAR

22 016

21 669

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		515	106
Årets resultat		110	110
		625	216
Summa eget kapital		675	266
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	86	51
Summa avsättningar		86	51
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut	15	7 000	0
Skulder till koncernföretag	16	14 114	21 064
Summa långfristiga skulder		21 114	21 064
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6	152
Skulder till koncernföretag		52	52
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	83	84
Summa kortfristiga skulder		141	288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 016	21 669

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:

	2024	2023
Bostäder, parkering mm inom ett år	1 068	1 014
	1 068	1 014

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader	-246	-232
Reparation och underhåll	-133	-21
	-379	-253

Not 5 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Till koncernbolaget Derome Fastighet AB har utgått administrationskostnader med 118 tkr (109).

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

	2024	2023
Räntekostnader från koncernföretag	-396	-456
Pantbrevskostnad	-10	0
Räntekostnader till kreditinstitut	-242	0
	-648	-456

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållet kommissionärsresultat	518	167
	518	167

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-35	-35
Totalt redovisad skatt	-35	-35

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		145		145
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-30	20,60	-30
Ej avdragsgilla kostnader		0		0
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Återläggning ej skattemässiga avskrivningar		30		30
Temporära skillnader		-35		-35
Övriga skattemässiga justeringar				0
Underskott				0
Redovisad effektiv skatt	23,95	-35	24,02	-35

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 579	23 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 579	23 579
Ingående avskrivningar	-2 079	-1 766
Årets avskrivningar	-312	-312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 391	-2 078
Utgående redovisat värde	21 188	21 501

Det skattemässiga restvärdet på byggnader och mark uppgår till 20 477 tkr (20 683 tkr). Marknadsvärdet bedöms per den 31 december 2024 till 17 mkr (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:

	2024-12-31	2023-12-31
Skillnaden på bokfört värde och skattemässigt värde på byggnader och mark	86	51
	86	51

Not 14 Långfristiga skulder

Genomsnittlig ränta på skulder under året uppgår på balansdagen till 3,46 %. Skulder som förfaller inom ett år: 7 000 tkr. Dessa redovisas som långfristiga skulder då de löpande refinansieras i takt med förfall.

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 000	7 000
	7 000	7 000

Not 16 Skulder till koncernföretag

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	83	85
Övriga poster	1	0
	84	85

Varberg

Karl-Eric Andersson
Karl-Eric Andersson
Ordförande
2025-06-02

Karin Andersson
Karin Andersson

2025-06-02

Nina Andersson
Nina Andersson

2025-06-02

Peter Mossbrant
Peter Mossbrant

2025-06-02

Patrik Westin
Patrik Westin
Verkställande direktör
2025-06-02

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-03

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 2024.

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 2024 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 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.

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/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 2024 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 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor