

# Årsredovisning

för

## Fastighetsbolaget Dane AB

556960-0561

Räkenskapsåret

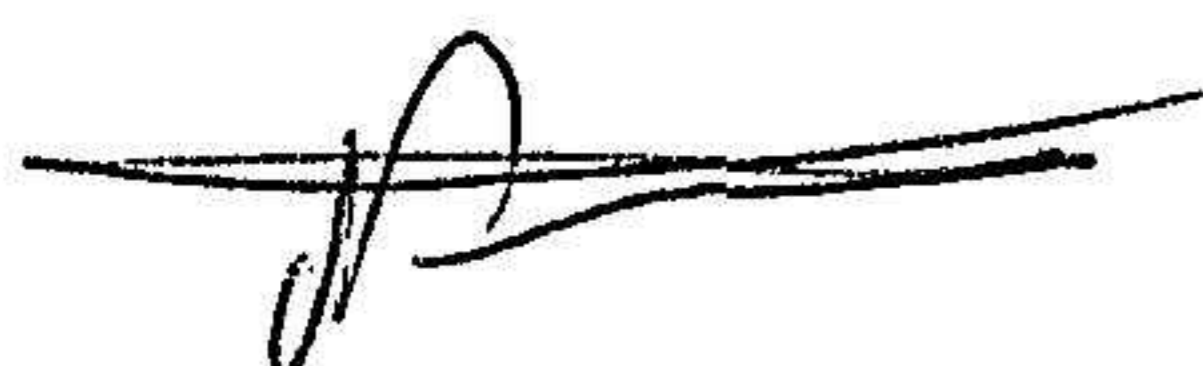
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Dane AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 13 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Växjö den 13 juni 2024



Daniel Nemes

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsbolaget Dane AB**  
556960-0561  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Fastighetsbolaget Dane AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning av egna fastigheter. Företaget har sitt säte i Växjö.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget avslutat sista ettappen i byggandet av flerfamiljshusen i Hovmantorp. Intäkterna ökar med 73% jämfört med 2022 vilket tillskrivs graden av uthyrning i de nyproducerade fastigheterna.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 4 570 | 2 635 | 1 386 | 1 030 |
| Resultat efter finansiella poster | 532   | 21    | 289   | 361   |
| Soliditet (%)                     | 9     | 10    | 11    | 14    |

### Förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100 000           | 3 323 216              | 149 122           | 3 572 338        |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                   |                        |                   |                  |
| Balanseras i ny räkning                     |                   | 149 122                | -149 122          | 0                |
| Årets resultat                              |                   |                        | -5 296            | -5 296           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>100 000</b>    | <b>3 472 338</b>       | <b>-5 296</b>     | <b>3 567 042</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                  |
|---|------------------|
| balanserad vinst                            | 3 472 337        |
| årets förlust                               | -5 296           |
|   | <b>3 467 041</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 3 467 041        |
|   | <b>3 467 041</b> |

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

L

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

|  |  |                  |                  |
|--|--|------------------|------------------|
| Nettoomsättning                                      |  | 4 570 135        | 2 635 345        |
| Övriga rörelseintäkter                               |  | 146 052          | 0                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |  | <b>4 716 187</b> | <b>2 635 345</b> |

### Rörelsekostnader

|   |   |                   |                   |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Handelsvaror  |   | -208 191          | -54 185           |
| Övriga externa kostnader  |   | -1 156 262        | -1 396 266        |
| Personalkostnader   | 2 | 0                 | 0                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |   | -879 188          | -539 277          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |   | <b>-2 243 641</b> | <b>-1 989 728</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>  |   | <b>2 472 546</b>  | <b>645 617</b>    |

### Finansiella poster

|  |  |                   |                 |
|--|--|-------------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 25 397            | -2 149          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -1 966 148        | -622 908        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |  | <b>-1 940 751</b> | <b>-625 057</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |  | <b>531 795</b>    | <b>20 560</b>   |

### Bokslutsdispositioner

|                                    |  |                 |                |
|------------------------------------|--|-----------------|----------------|
| Lämnade koncernbidrag              |  | -520 000        | 0              |
| Förändring av periodiseringsfonder |  | 0               | 170 000        |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b> |  | <b>-520 000</b> | <b>170 000</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>         |  | <b>11 795</b>   | <b>190 560</b> |

### Skatter

|                         |  |               |                |
|-------------------------|--|---------------|----------------|
| Skatt på årets resultat |  | -17 091       | -41 438        |
| <b>Årets resultat</b>   |  | <b>-5 296</b> | <b>149 122</b> |

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 3          | 38 901 085        | 29 455 356        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 4          | 147 966           | 177 558           |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 5          | 0                 | 5 050 000         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>39 049 051</b> | <b>34 682 914</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag  | 6          | 375 073           | 350 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 |            | <b>375 073</b>    | <b>350 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>39 424 124</b> | <b>35 032 914</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |            |                   |                   |
| Kundfordringar   |            | 367 016           | 100 019           |
| Fordringar hos koncernföretag  |            | 1 043             | 0                 |
| Övriga fordringar  |            | 105               | 384               |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |            | <b>368 164</b>    | <b>100 403</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>  |            |                   |                   |
| Kassa och bank   |            | 388 864           | 1 382 129         |
| <b>Summa kassa och bank</b>  |            | <b>388 864</b>    | <b>1 382 129</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>757 028</b>    | <b>1 482 532</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>40 181 152</b> | <b>36 515 446</b> |

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 472 337

3 323 216

Årets resultat

-5 296

149 122

**Summa fritt eget kapital**

**3 467 041**

**3 472 338**

**Summa eget kapital**

**3 567 041**

**3 572 338**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

60 000

60 000

**Summa obeskattade reserver**

**60 000**

**60 000**

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

33 313 985

31 361 993

Skulder till koncernföretag

801 686

281 686

**Summa långfristiga skulder**

**34 115 671**

**31 643 679**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 548 008

488 004

Leverantörsskulder

135 977

62 062

Skatteskulder

63 689

73 754

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

690 766

615 609

**Summa kortfristiga skulder**

**2 438 440**

**1 239 429**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**40 181 152**

**36 515 446**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

|   |          |
|---|----------|
| Byggnader                               | 25-50 År |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 År     |

### Not 2 Medelantalet anställda

|                        | 2023 | 2022 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 0    | 0    |

Bolaget har ej haft några anställda. Varken arvode eller andra ersättningar har utbetalats till styrelsen.

### Not 3 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 30 612 444        | 13 737 150        |
| Inköp   | 5 245 325         | 16 875 294        |
| Omklassificeringar                              | 5 050 000         | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>40 907 769</b> | <b>30 612 444</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 157 088        | -647 403          |
| Årets avskrivningar                             | -849 596          | -509 685          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 006 684</b> | <b>-1 157 088</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>38 901 085</b> | <b>29 455 356</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 36 079 419        | 27 162 765        |
| Bokfört värde mark                              | 2 821 666         | 2 292 591         |
|   | <b>38 901 085</b> | <b>29 455 356</b> |

IK

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 295 275         | 88 125          |
| Inköp   | 0               | 207 150         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>295 275</b>  | <b>295 275</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -117 717        | -88 125         |
| Årets avskrivningar                             | -29 592         | -29 592         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-147 309</b> | <b>-117 717</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>147 966</b>  | <b>177 558</b>  |

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|   | 2023-12-31 | 2022-12-31       |
|---|------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 5 050 000  | 0                |
| Inköp   | 0          | 5 050 000        |
| Omklassificeringar                              | -5 050 000 | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>5 050 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>5 050 000</b> |

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 350 000        | 101 745        |
| Tillkommande fordringar                         | 25 073         | 350 000        |
| Avgående fordringar                             | 0              | -101 745       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>375 073</b> | <b>350 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>375 073</b> | <b>350 000</b> |

**Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut**

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen | 27 923 639        | 29 409 977        |
|   | <b>27 923 639</b> | <b>29 409 977</b> |

**Not 8 Ställda säkerheter**

|                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 35 838 000        | 35 838 000        |
|                      | <b>35 838 000</b> | <b>35 838 000</b> |

**Not 9 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är dotterbolag till Nemes invest AB, med organisationsnummer 556970-9305 och säte i Växjö.

Växjö den 13 juni 2024



Daniel Nemes  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-13



Håkan Davidsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Dane AB, org.nr 556960-0561

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Dane AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Dane ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Dane AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förvaltning för Fastighetsbolaget Dane AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Dane AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

11-

*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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Växjö den 13 juni 2024



Håkan Davidsson  
Auktoriserad revisor