

Årsredovisning

för

DBT Fastigheter AB

556905-5386

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 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:

Magnus Andersson, Styrelseledamot
2024-06-19

Styrelsen och verkställande direktören för DBT Fastigheter 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

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Derome Bygg & Industri AB, 556202-5196, med säte i Varbergs kommun.

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar industrifastigheter som hyrs ut till koncernföretag inom bygg- och industrihandeln.

Företaget har sitt säte i Varbergs Kommun.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	40 688	30 607	23 589	21 333	17 393
Resultat efter finansiella poster	-21 395	-7 444	-6 434	-4 320	27
Balansomslutning	800 075	790 590	642 788	553 753	520 322
Soliditet (%)	15,0	13,3	14,9	16,9	17,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Skötsel och underhåll av fastigheterna sker utifrån att säkra fastigheternas långsiktiga värden.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	73 839	704	74 593
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		704	-704	0
Årets resultat			421	421
Belopp vid årets utgång	50	74 543	421	75 014

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	74 542 586
årets vinst	421 092
	74 963 678

disponeras så att	
i ny räkning överföres	74 963 678
	74 963 678

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
Nettoomsättning		40 688	30 607
Övriga rörelseintäkter	2	442	34
		41 130	30 641
Rörelsens kostnader	3		
Övriga externa kostnader		-4 307	-4 695
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28 760	-22 264
		-33 067	-26 959
Rörelseresultat		8 063	3 682
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 730	10
Räntekostnader	4	-31 188	-11 136
		-29 458	-11 126
Resultat efter finansiella poster		-21 395	-7 444
Bokslutsdispositioner	5	24 646	9 492
Skatt på årets resultat	6	-2 830	-1 344
Årets resultat		421	704

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	554 590	510 039
Inventarier, verktyg och installationer	8	103 578	81 993
Pågående nyanläggningar	9, 10	13 335	75 227
		671 503	667 259

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	11, 12	46 385	46 131
Andra långfristiga värdepappersinnehav		21	21
		46 406	46 152

Summa anläggningstillgångar

717 909 **713 411**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		44	105
Fordringar hos koncernföretag		70 761	46 584
Övriga fordringar		11 361	30 490
		82 166	77 179

Summa omsättningstillgångar

82 166 **77 179**

SUMMA TILLGÅNGAR

800 075 **790 590**

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

74 543

73 839

Årets resultat

421

704

74 964

74 543

Summa eget kapital

75 014

74 593

Obeskattade reserver

14

56 390

38 036

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

8 853

8 853

Summa avsättningar

8 853

8 853

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

150 000

150 000

Skulder till koncernföretag

18

506 279

507 197

Summa långfristiga skulder

656 279

657 197

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

122

10 622

Skulder till koncernföretag

73

336

Aktuella skatteskulder

2 568

469

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

776

484

Summa kortfristiga skulder

3 539

11 911

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

800 075

790 590

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Uppgifter om moderbolag

Moderbolag till DBT Fastigheter AB är Derome Bygg & Industri AB, 556202-5196, med säte i Varbergs kommun. Derome Bygg & Industri AB ingår i den koncern vari Derome AB, 556120-4487, med säte i Varbergs kommun, upprättar koncernredovisning.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter som intjänats intäktsredovisas i den period uthyrningen avser. Bolaget har marknadsmässiga hyror gentemot samtliga hyresgäster.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justering avseende tidigare års aktuella skatt samt 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 temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillgångarna har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras 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 om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Kontorsbyggnader/Bygghandelsanläggningar	
Stomme	50 år
Stomkomplettering	25 år
Installationer	25 år
Industribyggnader	20 år
Markanläggningar	20 år
Byggnads-/markinventarier	10-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde.

Långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier som innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning om nedskrivningsbehov föreligger.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

För ytterligare info se moderbolagets årsredovisning

Finansiella risker

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker, inkluderande effekterna av förändringar av priser på låne- och kapitalmarknaden, valutakurser och räntesatser. Bolagets övergripande riskhantering sköts på koncernnivå och där fokuserar man på oförutsebarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat. Koncernen använder derivatinstrument såsom valutaterminskontrakt och ränteswappar för att säkra viss exponering.

Finans- och riskhantering övervakas av moderbolaget Derome AB, för att tillvarata stordriftsfördelar och synergieffekter samt för att minimera hanteringsrisker. Moderbolaget svarar för koncernens lånefinansiering, valuta- och ränteriskhantering samt fungerar som internbank för koncernföretagens finansiella transaktioner.

Moderbolaget identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker i nära samarbete med koncernens operationella enheter (säkringsredovisning). Upprättade skriftliga principer finns för den övergripande riskhanteringen och för specifika områden, såsom valutarisker, ränterisker, kreditrisker och användningen av derivatinstrument. Policyn är föremål för löpande revidering. Koncernens finansiella risker sammanställs kontinuerligt och följs upp för att säkerställa att finanspolicyn efterlevs.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer företaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

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 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	378	0
Övriga ersättningar och intäkter	64	34
	442	34

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	22 016	9 198
Övriga räntekostnader	9 172	1 938
	31 188	11 136

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	43 000	19 700
Lämnade koncernbidrag	0	-200
Förändring av överavskrivningar	-18 354	-10 008
	24 646	9 492

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 813	-19
Justering avseende tidigare år	-17	0
Förändring av uppskjuten skatt	0	-1 325
Totalt redovisad skatt	-2 830	-1 344

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 251		2 048
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-670	20,60	-422
Ej avdragsgilla kostnader		0		-1
Ej skattepliktiga intäkter		4		0
skattemässiga avskrivningar		235		136
Förändring av uppskjuten skatt		-17		-1 325
Skatteeffekt av periodiseringsfonder		-6		-1
Beskattning av handelbolagsandelar		-150		-115
Investeringsbidrag maskiner/inventarier		0		384
Negativt räntenetto		-2 227		
Redovisad effektiv skatt	87,05	-2 830	65,64	-1 344

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	592 303	457 858
Inköp	9 338	22 485
Övertagande vid fusion	0	29 285
Omklassificiering	51 741	82 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	653 381	592 303
Ingående avskrivningar	-82 264	-64 787
Ingående avskrivningar från fusion	0	-4 614
Årets avskrivningar	-16 527	-12 536
Avskrivningar övertagande vid fusion	0	-326
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 791	-82 264
Utgående redovisat värde	554 590	510 039

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 854	71 927
Inköp	27 124	38 528
Övertagande vid fusion	0	12 399
Omklassificeringar	6 694	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 672	122 854
Ingående avskrivningar	-40 861	-31 460
Årets avskrivningar	-12 233	-9 350
Övertagande vid fusion	0	-52
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 094	-40 861
Utgående redovisat värde	103 578	81 993

Not 9 Pågående nyanläggningar (byggn/markanl)

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 788	86 877
Inköp	0	62 585
Kostnadsförd post	-102	0
Omklassificeringar	-60 157	-82 675
	6 529	66 788

Not 10 Pågående nyanläggningar (maskin/invent)

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 439	0
Inköp	5 061	8 439
Omklassificeringar	-6 694	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 806	8 439
Utgående redovisat värde	6 806	8 439

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 131	44 944
Inköp	254	19 019
Fusion	0	-17 832
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 385	46 131
Utgående redovisat värde	46 385	46 131

Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Hammarmedsgatan Fastighets AB	100%	100%	500	1 766
Max Förvaltnings AB	100%	100%	100	20 000
DBT Fastigheter Svanesund HB	99%	99%		5 346
DBT Fastigheter Bikupan 19 AB	100%	100%	1 000	19 273
				46 385

	Org.nr	Säte
Hammarmedsgatan Fastighets AB	556874-2190	Varberg
Max Förvaltnings AB	556036-0322	Varberg
DBT Fastigheter Svanesund HB	916444-3328	Varberg
DBT Fastigheter Bikupan 19 AB	556923-6010	Varberg

Not 13 Antal aktier

	Antal aktier
Antal aktier	500
	500

Not 14 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	54 940	36 586
Periodiseringsfonder	1 450	1 450
	56 390	38 036

Not 15 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	150 000	150 000
	150 000	150 000

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	50 850	50 850
	50 850	50 850

Not 17 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgen för koncernföretags förbindelser	300 000	300 000
	300 000	300 000

Not 18 Mellanhavande med koncernföretag

Koncernföretaget (Derome AB) har kredit för likviditetsstyrning inom koncernen. DBT Fastigheter har med koncernföretaget avtalat om disponering inom koncernkontot. Av skulder till koncernföretag avser -506 279 tkr (-507 197tkr) bolagets del i detta konto. Det finns ingen fastställd amorteringsplan för kredit inom koncernkontot.

Derome 2024-04-29

Karl-Eric Andersson
Karl-Eric Andersson
Ordförande

Magnus Andersson
Magnus Andersson

Daniel Andersson
Daniel Andersson

Peter Mossbrant
Peter Mossbrant

Per Andersson
Per Andersson

Johan Axelsson
Johan Axelsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Melén
Magnus Melén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i DBT Fastigheter AB, org.nr 556905-5386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för DBT Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av DBT Fastigheter 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 DBT Fastigheter 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 DBT Fastigheter 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 DBT Fastigheter 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 direktörerna 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 DBT Fastigheter 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.

Varberg den 29 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Melén
Auktoriserad revisor