

Årsredovisning

DEREIF Malmö Kronan 10 & 11 AB

Organisationsnummer: 556761-8755
Räkenskapsår: 2022-10-01 - 2023-09-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-12-18.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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


Jean Wantz
Styrelseledamot

Stockholm 2024-01-31

Årsredovisning

DEREIF Malmö Kronan 10 & 11 AB

Organisationsnummer: 556761-8755
Räkenskapsår: 2022-10-01 - 2023-09-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Kronan 10 & 11 i Malmö.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av det pågående kriget i Ukraina och det pågående kriget i Gaza och den geopolitiska osäkerhet som råder, följer DEREIF Malmö Kronan 10 & 11 AB händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet.

Under året har det skett en minskning av bolagets intäkter med 9,3 mkr, som beror på att bolaget planerar en omfattande renovering av fastigheterna som kommer att ske under åren 2025 till 2026 och för att underlätta den framtida renoveringen har alla bolagets hyresavtal med hyresgäster sagts upp och några av hyresgästerna har redan flyttat ut under räkenskapsåret.

Som framgår av balansräkningen redovisar bolaget per 30 september 2023 ett negativt eget kapital. Enligt externa fastlighetsvärderingar noteras betydande övervärden. Styrelsen bedömer att dessa övervärden täcker bristen i eget kapital till fullo och har beslutat att kontrollbalansräkning inte behöver upprättas.

Flerårsöversikt

	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30	2020-09-01 -2021-09-30	2019-09-01 -2020-08-31
Nettoomsättning (tkr)	29 137	39 716	41 993	37 393
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-11 954	-6 096	20 901	27 217
Soliditet (%)	-5,5	-0,8	15,0	13,0

4

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.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	100	3 923	-6 096	-2 073
Balanseras i ny räkning		-6 096	6 096	0
Årets resultat			-11 954	-11 954
Belopp vid årets utgång	100	-2 173	-11 954	-14 027

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-2 173 385
Årets resultat	-11 953 732
Summa	-14 127 117

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	-14 127 117
Summa	-14 127 117



Resultaträkning

	Not	2022-10-01	2021-10-01
	1 2 3	2023-09-30	2022-09-30
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		29 137	39 716
Övriga rörelseintäkter		1 259	18
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		30 396	39 734
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-14 761	-20 564
Personalkostnader	4	-16	-16
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 808	-6 950
Övriga rörelsekostnader		-2 117	0
Summa rörelsekostnader		-21 702	-27 530
Rörelseresultat		8 694	12 204
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-20 651	-18 300
Summa finansiella poster		-20 648	-18 300
Resultat efter finansiella poster		-11 954	-6 096
Resultat före skatt		-11 954	-6 096
Årets resultat		-11 954	-6 096

by
f

Balansräkning

	Not	2023-09-30	2022-09-30
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	183 289	189 320
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 415	8 309
Summa materiella anläggningstillgångar		190 704	197 629
Summa anläggningstillgångar		190 704	197 629
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 663	3 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		773	1 373
Summa kortfristiga fordringar		13 436	4 784
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		52 943	54 511
Summa kassa och bank		52 943	54 511
Summa omsättningstillgångar		66 379	59 295
SUMMA TILLGÅNGAR		257 083	256 924

27

Balansräkning

	Not	2023-09-30	2022-09-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 173	3 923
Årets resultat		-11 954	-6 096
Summa fritt eget kapital		-14 127	-2 173
Summa eget kapital		-14 027	-2 073
Långfristiga skulder	8		
Skulder till koncernföretag		259 481	245 234
Summa långfristiga skulder		259 481	245 234
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50	24
Övriga skulder		319	296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 260	13 443
Summa kortfristiga skulder		11 629	13 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9	257 083	256 924

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Arsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Hyresgäst Anpassningar skrivs av under kontraktperioden.

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Bolaget planerar en omfattande renovering av fastigheterna som kommer att ske under åren 2025 till 2026 och för att underlätta den framtida renoveringen har alla bolagets hyresavtal med hyresgäster sagts upp och alla återstående hyresgäster kommer att flytta ut under det kommande räkenskapsåret. Bolaget räknar därför med att ha lägre hyresintäkter under en längre period fram tills renoveringen är färdigställd.

Not 3. Upplysning om moderföretag

Bolaget ägs till 100% av DEREIF Immobilien 1 S.à r.) (B174634) som har sitt säte i Luxemburg.

Not 4. Medelantal anställda

	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30
Medelantal anställda	0	0

Bolaget har ingen anställd personal, ej heller föregående år.

Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	20 630	18 292
Årets belopp på 20 630 tkr består av räntekostnader till koncernföretag på 6 364 tkr och valutakursförluster på lån från koncernföretag på 14 266 tkr.		
Föregående års belopp på 18 292 tkr består av räntekostnader till koncernföretag på 1 789 tkr och valutakursförluster på lån från koncernföretag på 16 503 tkr.		

by

DEREIF Malmö Kronan 10 & 11 AB
556761-8755

B (9)

Not 6. Byggnader och mark

	2023-09-30	2022-09-30
Ingående anskaffningsvärden	260 823	260 823
Försäljningar/utrangeringar	-4 824	0
Utgående anskaffningsvärden	255 999	260 823
Ingående avskrivningar	-71 503	-65 446
Försäljningar/utrangeringar	2 707	0
Årets avskrivningar	-3 914	-6 057
Utgående avskrivningar	-72 710	-71 503
Redovisat värde	183 289	189 320

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer

	2023-09-30	2022-09-30
Ingående anskaffningsvärden	17 864	17 864
Utgående anskaffningsvärden	17 864	17 864
Ingående avskrivningar	-9 555	-8 662
Årets avskrivningar	-894	-893
Utgående avskrivningar	-10 449	-9 555
Redovisat värde	7 415	8 309

Not 8. Långfristiga skulder

	2023-09-30	2022-09-30
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	259 481	245 234


Not 9. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


	2023-09-30	2022-09-30
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	271 793	271 793
Summa ställda säkerheter	271 793	271 793
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser	0	420


Ny
7

Stockholm 2023-12-07


Joachin Gallus
Styrelseordförande

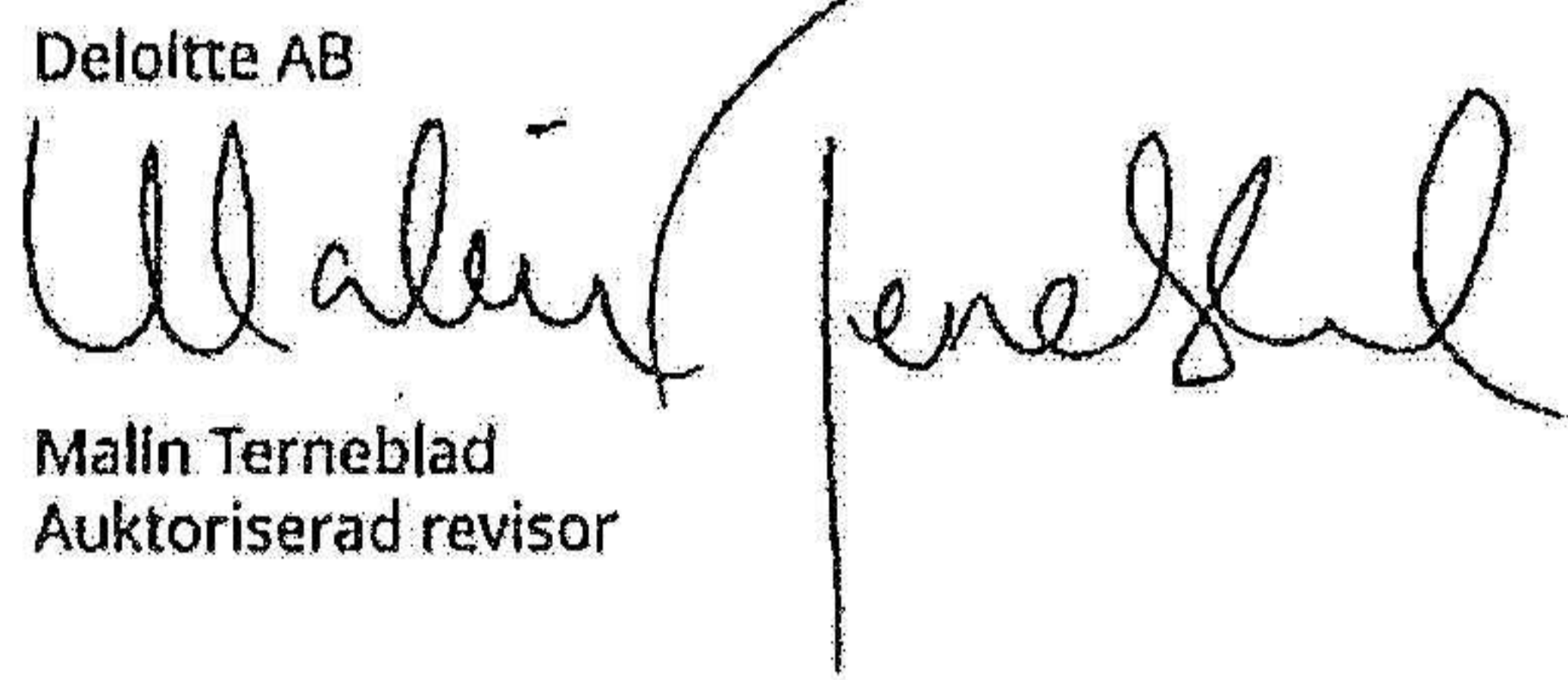

Charles Meyer


Fredrik Sandefeldt


Jean Wantz


Bernd Zens

Vår revisionsberättelse har lämnats. 14/12-2023

Deloitte AB

Malin Terneblad
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i DEREIF Malmö Kronan 10 & 11 AB
organisationsnummer 556761-8755

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för DEREIF Malmö Kronan 10 & 11 AB för räkenskapsåret 2022-10-01 - 2023-09-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av DEREIF Malmö Kronan 10 & 11 ABs finansiella ställning per den 30 september 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.

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 DEREIF Malmö Kronan 10 & 11 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 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 den 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. Den 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

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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för DEREIF Malmö Kronan 10 & 11 AB för räkenskapsåret 2022-10-01 - 2023-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 DEREIF Malmö Kronan 10 & 11 AB enligt god revisionssed 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 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

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

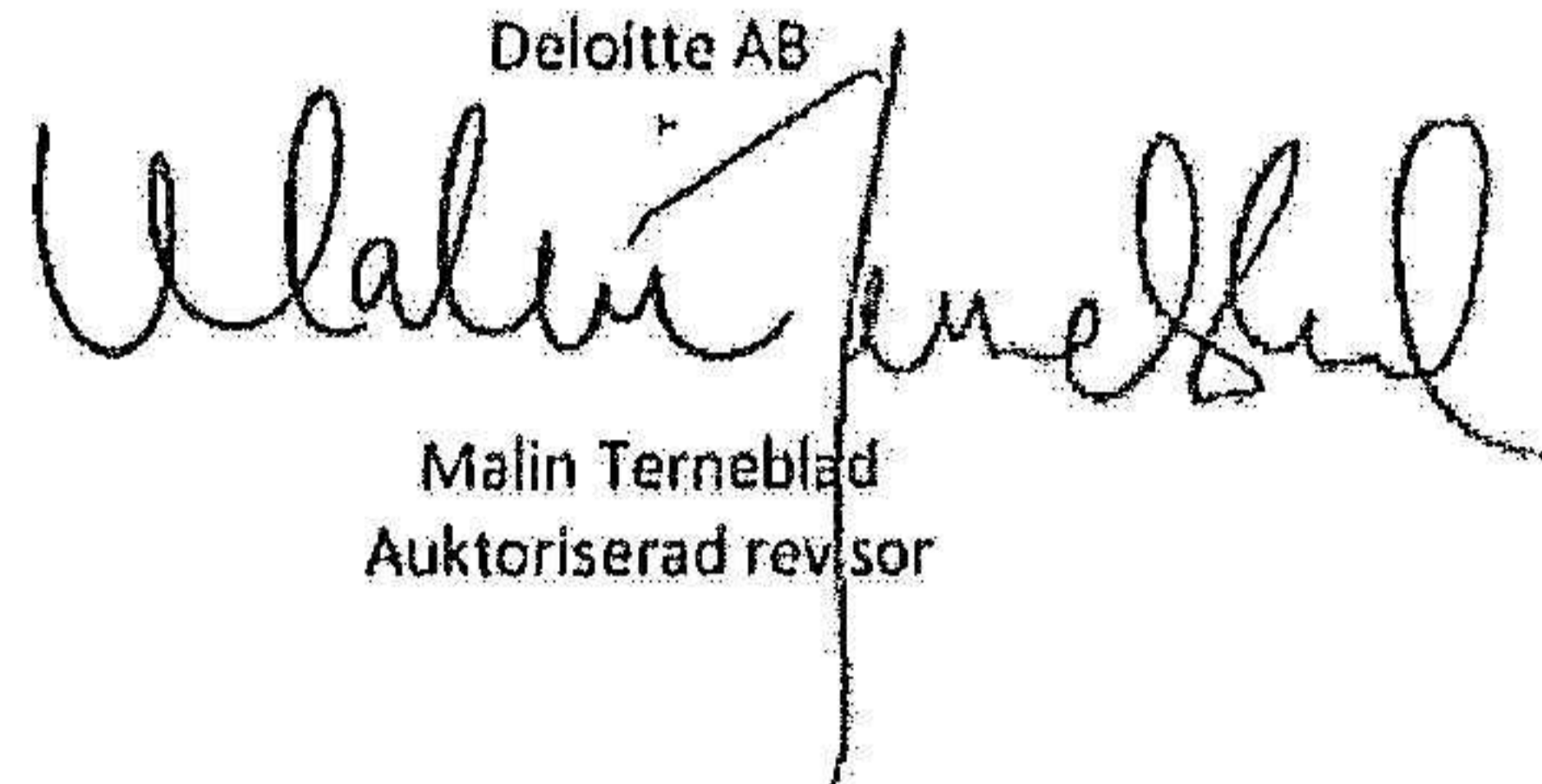
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Östersund den 14 december 2023

Deloitte AB



Malin Terneblad
Auktoriserad revisor