

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Sundsvall II AB

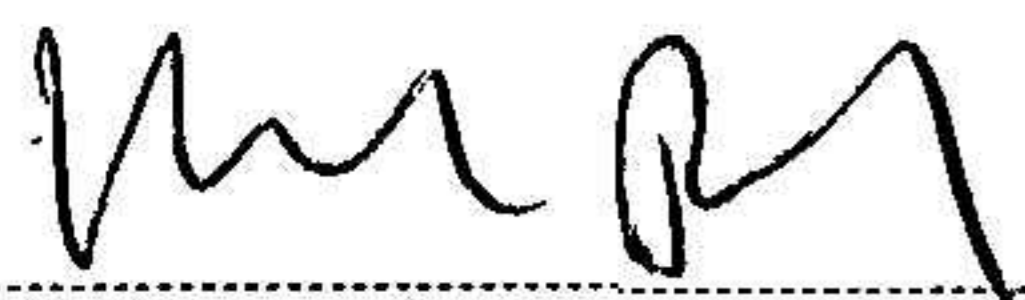
Org.nr. 556497-3484

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	18

Undertecknad styrelseledamot i Diös Sundsvall II AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 31 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Östersund 2023-05-31



Knut Rost

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Sundsvall II AB

Org.nr. 556497-3484

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	18

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i tusentals svenska kronor, TSEK, där ej annat anges. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Verksamheten

Bolagets huvudsakliga verksamhet består i att förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter i Sundsvall. Företagets säte är Östersund.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 896	7 086	7 579	7 532	7 405
Res. efter finansiella poster	1 848	1 735	1 919	2 768	2 916
Balansomslutning	61 930	65 092	64 095	64 113	60 375

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Diös Sundsvall AB, org.nr 556148-9971, med säte i Östersund. Diös Sundsvall AB är ett helägt dotterbolag till Diös Fastigheter V AB, org.nr 556571-9969, med säte i Östersund. Diös Fastigheter V AB är ett helägt dotterbolag till Diös Fastigheter AB (publ) org.nr 556501-1771, med säte i Östersund.

Ingen koncernredovisning har upprättats med stöd av Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § punkt 1. Koncernredovisning upprättas av Diös Fastigheter AB (publ) org nr 556501-1771, som är moderbolag i koncernen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av kriget i Ukraina, energikrisen, hög inflation och snabbt stigande räntor, vilket lett till ett nytt affärsklimat och nya finansiella förutsättningar. Bolaget har fokuserat på effekten och dess påverkan på verksamheten och löpande anpassat strategier och beslut. Bedömningen är att bolaget klarat omställningen till det nya affärsklimatet väl.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget av väsentlighet utöver information i not 16 har skett efter räkenskapsårets slut.

Framtida utveckling

Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Personal

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats.

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	3 336 183
årets förlust	<u>-412 240</u>
	2 923 943
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>2 923 943</u>
	2 923 943

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 2 396 tkr har lämnats till Diös Sundsvall AB, org. nr 556148-9971.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över eget kapital, kassaflödesanalyser med tillhörande noter.

Diös Sundsvall II AB

Org.nr. 556497-3484

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	4		
Hysesintäkter	2	6 896	7 086
		<u>6 896</u>	<u>7 086</u>
Rörelsens kostnader	4		
Fastighetskostnader	3	-2 753	-3 129
Administrationskostnader	5	-351	-413
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 699	-1 681
		<u>-4 803</u>	<u>-5 223</u>
Rörelseresultat		2 093	1 863
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		845	593
Räntekostnader och liknande resultatposter		-845	-583
Räntekostnader till koncernföretag		-245	-138
		<u>-245</u>	<u>-128</u>
Resultat efter finansiella poster		1 848	1 735
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivningar utöver plan		29	-46
Lämnade koncernbidrag		-2 396	-2 208
		<u>-2 367</u>	<u>-2 254</u>
Resultat före skatt		-519	-519
Skatt på årets resultat	6	107	108
Årets resultat		<u>-412</u>	<u>-411</u>

auk=20230622;2023062603733

Diös Sundsvall II AB

Org.nr. 556497-3484

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	36 576	38 137
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	414	140
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>36 990</u>	<u>38 277</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		24 848	24 848
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>24 848</u>	<u>24 848</u>
Summa anläggningstillgångar		61 838	63 125
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11	0
Fordringar hos koncernföretag		0	1 779
Övriga fordringar		0	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81	102
Summa kortfristiga fordringar		<u>92</u>	<u>1 967</u>
Summa omsättningstillgångar		92	1 967
SUMMA TILLGÅNGAR		61 930	65 092

Diös Sundsvall II AB

Org.nr. 556497-3484

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	9	1 000	1 000
Uppskrivningsfond		2 964	2 999
Reservfond		1	1
Summa bundet eget kapital		<u>3 965</u>	<u>4 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 336	3 712
Årets resultat		-412	-411
Summa fritt eget kapital		<u>2 924</u>	<u>3 301</u>
Summa eget kapital		<u>6 889</u>	<u>7 301</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		1 484	1 514
Summa obeskattade reserver		<u>1 484</u>	<u>1 514</u>
Avsättningar	10		
Uppskjuten skatteskuld		1 600	1 706
Summa avsättningar		<u>1 600</u>	<u>1 706</u>
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		45 238	45 708
Summa långfristiga skulder		<u>45 238</u>	<u>45 708</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		470	470
Leverantörsskulder		201	122
Skulder till koncernföretag		4 726	7 641
Aktuell skatteskuld		38	1
Övriga skulder		38	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 246	627
Summa kortfristiga skulder		<u>6 719</u>	<u>8 863</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 930	65 092

ank=20230622.2023062603734

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	1 000	3 035	1	3 677	7 712
Årets resultat				-411	-411
Om fördelning bundet och fritt eget kapital		-35		35	0
Summa totalresultat		-35		-376	-411
Utgående balans per 31 december 2021	1 000	2 999	1	3 301	7 301
Ingående balans per 1 januari 2022	1 000	2 999	1	3 301	7 301
Årets resultat				-412	-412
Om fördelning bundet och fritt eget kapital		-35		35	0
Summa totalresultat		-35		-377	-412
Utgående balans per 31 december 2022	1 000	2 964	1	2 924	6 889

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 10 000 A-aktier med 1 röst per aktie med ett kvotvärde på 100 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Diös Sundsvall II AB

Org.nr. 556497-3484

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 093	1 863
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	1 699	1 681
Erhållen ränta m.m.		845	593
Erlagd ränta		-1 090	-721
Betald inkomstskatt		1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>3 548</u>	<u>3 416</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-11	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 910	-1 780
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		79	-177
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-2 223	2 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>3 303</u>	<u>3 636</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-437	-898
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-437</u>	<u>-898</u>
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		-2 396	-2 268
Amortering långfristiga lån		-470	-470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-2 866</u>	<u>-2 738</u>
Förändring av likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		<u>0</u>	<u>0</u>

ank=20230622;2023062603735

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Diös Sundsvall II AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

Ett antal nya eller ändrade IFRS träder i kraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Samtliga nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på bolagets finansiella rapporter.

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har givits ut men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2022 har inte fått någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

NOTER**Väsentliga bedömningar, antaganden och riskhantering**

För att kunna upprätta finansiella rapporter enligt RFR2 måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på såväl historiska erfarenheter som andra faktorer som bedömts som rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Bedömningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av bedömningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Prövning av nedskrivning

Ett antal väsentliga antaganden och bedömningar måste göras när nyttjandevärde mäts baserat på de till tillgången hänförliga förväntade framtida diskonterade kassaflödena, till exempel avseende faktorer som diskonteringsränta, tillväxt samt rörelsekapitalbehov. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga bedömningar av framtida intäkter och rörelsekostnader, grundade på historisk utveckling, allmänna marknadsförutsättningar, utveckling och prognoser för branschen samt annan tillgänglig information.

Följande redovisningsprinciper har ändrats...Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna framgår av koncernens finanspolicy.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

Bolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

ECL på koncerninterna fordringar har beräknats med den generella modellen baserat på /intern/ rating med antagande om låg kreditrisk samt med hänsyn till säkerheter i fastigheter. Den generella modellen använder en sannolikhet för fallissemang (PD) utifrån ratingen, en exponering vid fallissemang (EAD) och en förlust givet fallissemang (LGD). Sammantaget blir reserven oväsentligt på grund av stabila parter och goda säkerheter och redovisas därför inte. Bolaget följer bedömningen löpande.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde enligt ÅRL, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet. Finansiella instrument redovisas på likviddag alt förändring instituts bokföringsdag. Nedan specificeras redovisningsprinciperna för de finansiella instrument som återfinns i bolaget.

Fordringar

Fordringar ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar redovisas initialt till anskaffningsvärde, för kortfristiga fordringar sker efterföljande redovisning till lägsta värdets princip, för fordringar klassificerade som anläggningstillgångar sker efterföljande redovisning till anskaffningsvärde minus nedskrivningar.

För fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarna korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Vad gäller koncerninterna fordringar och likvida medel använder vi den generella metoden. Bolaget definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten samt spärrade banktillgodohavanden som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter balansdagen. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder.

NOTER

Övriga finansiella skulder

Koncernens upplåning och leverantörsskulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänför sig.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

Hysesintäkter

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter (hysesintäkter) från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

IAS 20 Statliga stöd

De hyresrabatter som lämnats till hyresgäster i enlighet med de direktiv kring statligt hyresstöd för fastighetsägare samt övriga stöd redovisas i resultatet över samma period som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för.

Fastighetsförsäljning

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas då kontrollen som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde.

Utdelning och ränteintäkter

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden. Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

NOTER*Materiella anläggningstillgångar**Förvaltningsfastigheter*

Samtliga fastigheter i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas ur bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Det redovisade värdet för en övrig materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

	Antal år
Byggnader	100
Byggnadsinventarier	20
Markanläggningar	20
Inventarier	5

NOTER

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåttriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Nedskrivningar av förvaltningsfastigheter

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Leasing

Bolaget tillämpar undantaget i RFR 2 varför reglerna om leasingavtal i IFRS 16 inte tillämpas i Bolaget som juridisk person. I Bolaget redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden. Nyttjanderätten och leasingkulden redovisas således inte i balansräkningen.

Leasegivare

Leasingintäkter (hyresintäkter) vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Företaget innehar inga leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

Koncernbidrag

Företaget tillämpar alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag vilket innebär att såväl lämnade som erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer. Koncernskulder belastas med ränta.

NOTER

Inkomstskatt

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då företaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

NOTER*Aktieägartillskott*

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser redovisas i not.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Hyresintäkter	2022	2021
	<i>Förfallotidpunkt:</i>		
	Inom ett år	6 274	3 340
	Senare än ett år men inom fem år	2 457	3 182
		<u>8 731</u>	<u>6 522</u>

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 226 Tkr (208). Hyresavtalens förfallotidpunkt framgår av ovanstående tabell, angivna belopp avser årlig hyresintäkt. Totala intäkter uppgår till 6 896 Tkr (7 086) varav serviceintäkter 2 146 Tkr (2 264).

Bolagets intäkter har inte påverkats av hyresrabatter kopplat till Covid-19 pandemin.

Not 3	Fastighetskostnader	2022	2021
	Exceptionella kostnader ingår med följande belopp i nedanstående poster;		
	Driftskostnader	-2 318	-2 448
	Reparation och underhåll	-178	-470
	Fastighetsskatt	-217	-177
	Fastighetsförsäkring	<u>-40</u>	<u>-34</u>
		<u>-2 753</u>	<u>-3 129</u>
Not 4	Inköp och försäljning inom koncernen	2022	2021
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0,0%	0,0%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	15,8%	14,9%

NOTER**Not 5 Ersättning till revisorer**

Inget revisionsarvode har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är att hänföra till bolaget har fakturerats till moderbolaget Diös Fastigheter AB (publ), org.nr 556501-1771.

Not 6 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	1	0
Uppskjuten skatt	106	108
	<hr/> 107	<hr/> 108
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	-519	-519
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	107	107
Skatteeffekt av:		
Skattemässiga justeringar	-107	-107
Förändring Uppskjuten skatt	106	108
Nyttjad skatterabatt på anskaffade inventarier	1	0
Summa	<hr/> 107	<hr/> 108

Skattemässiga justeringar består främst av temporära skillnader på fastigheter samt skattemässiga avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter, vilka aktiveras redovisningsmässigt.

NOTER

Not 7 Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	55 257	54 331
Omklassificeringar	137	926
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 394	55 257
Ingående avskrivningar	-22 144	-20 463
Omklassificeringar	1	0
Årets avskrivningar	-1 699	-1 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 842	-22 144
Ingående uppskrivningar	5 024	5 024
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 024	5 024
Utgående redovisat värde	36 576	38 137
Redovisat värde byggnader	32 312	33 873
Redovisat värde mark	4 264	4 264
	36 576	38 137
Uppgift om verkligt värde		
Verkligt värde förvaltningsfastighet	88 900	90 790

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 5-10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden.

Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav. Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13, värdering som huvudsakligen baseras på värderingar av oberoende värderingsmän med professionella och relevanta kvalifikationer samt medaktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden. Pågående investeringar värderas enligt samma princip men med avdrag för återstående investeringar. I uppgift om verkligt värde ingår pågående projekt.

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	140	168
Inköp	437	
Försäljningar/utrangeringar	0	898
Omklassificeringar	-163	-926
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	414	140
Utgående redovisat värde	414	140

Not 9 Upplysningar om aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	10 000	100,00
Antal/värde vid årets utgång	10 000	100,00

NOTER

Not 10	Avsättningar	2022-12-31	2021-12-31
	Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	1 600	1 707
	Uppskjuten skattefordran avseende skatterabatt på anskaffade inventarier	<u>0</u>	<u>-1</u>
		1 600	1 706
Not 11	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Skulder till kreditinstitut	45 238	45 708
	Amortering inom 2 till 5 år	1 880	1 880
	Amortering efter 5 år	43 358	43 828
	Summa amortering inom 2 till 5 år	1 880	1 880
	Summa amortering efter 5 år	43 358	43 828
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna driftskostnader	271	225
	Förutbetalda hyror	<u>975</u>	<u>402</u>
		1 246	627
Not 13	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2022-12-31	2021-12-31
	Avskrivningar	<u>1 699</u>	<u>1 681</u>
		1 699	1 681
Not 14	Disposition av vinst eller förlust		
	Förslag till disposition av bolagets vinst		
	Till årsstämman förfogande står balanserad vinst	3 336	
	årets förlust	<u>-412</u>	
		2 924	
	Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	<u>2 924</u>	
		2 924	
	Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 2 396 tkr har lämnats till Diös Sundsvall AB, org. nr 556148-9971.		
Not 15	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 000	49 000
	Summa ställda säkerheter	<u>49 000</u>	<u>49 000</u>

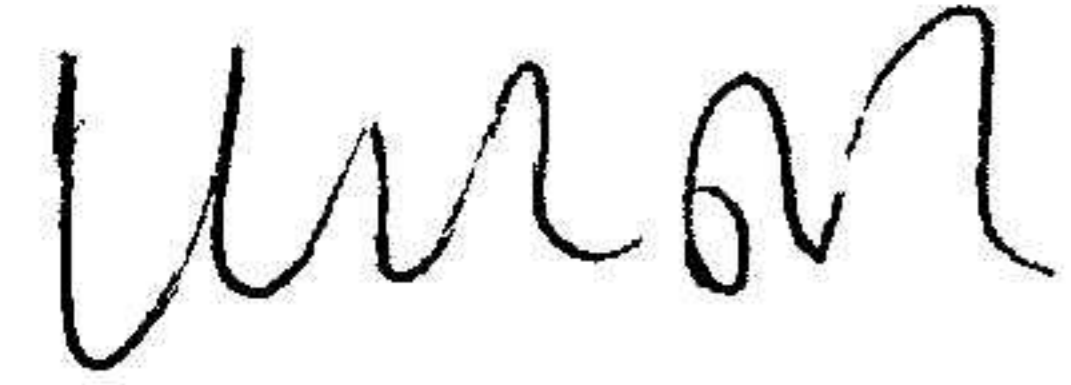
ank=20230622:2023062603740

NOTER

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Östersund

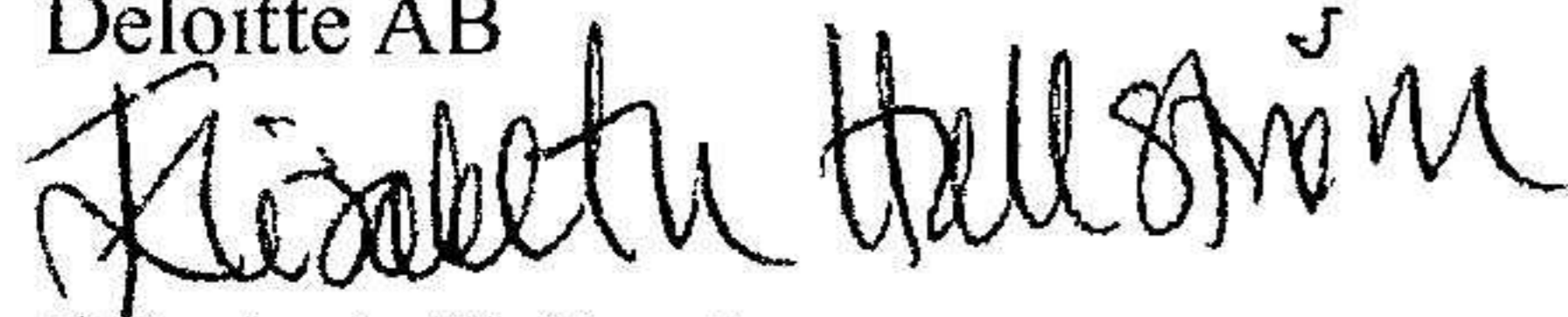


Knut Rost

2023-05-31

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2023.

Deloitte AB



Elisabeth Hallström

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Diös Sundsvall II AB
organisationsnummer 556497-3484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Diös Sundsvall II AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Diös Sundsvall II ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Diös Sundsvall II 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 styrelsen 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.

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, förfalskning, 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 Diös Sundsvall II AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Diös Sundsvall II AB enligt god revisors sed 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 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

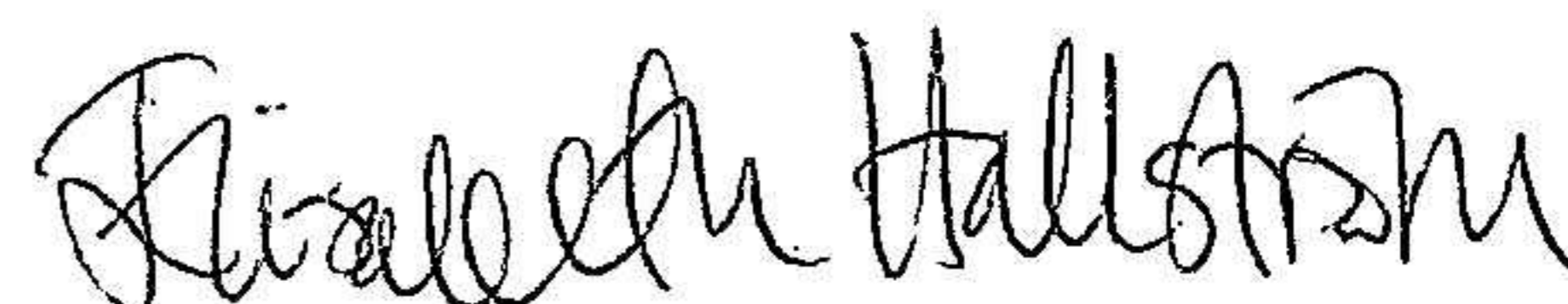
säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 2023-05-31

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor