

# Årsredovisning

för

## DSI Fastigheter AB

556564-0231

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i DSI Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-03-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kiruna 2024-03-28



Simon Lahti

**Årsredovisning**  
för  
**DSI Fastigheter AB**  
556564-0231  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för DSI Fastigheter 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

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Norrbotten.

Bolaget ägs av Investment in Kiruna AB 559242-8972 och Dennis Lundberg Konsult AB 559154-4696 till 50% vardera.

FAR aukoriserad redovisningskonsult från Grant Thornton har anlitats för biträde med följande tjänster : Bokslut, årsredovisning.

Företaget har sitt säte i Kiruna

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året köpt ett bolag med fastighet som är fusionerade under året. Därav har bolaget numera fler fastigheter i bolaget.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 515	3 064	1 325	301
Resultat efter finansiella poster	772	516	-11	-746
Soliditet (%)	4,5	4,4	4,9	8,6

Bolaget har fler fastigheter och därav högre omsättning.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	833 040	28 484	<b>981 524</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			28 484	-28 484	<b>0</b>
Årets resultat				425 970	<b>425 970</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>861 524</b>	<b>425 970</b>	<b>1 407 494</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	861 524
årets vinst	425 970
	<b>1 287 494</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 287 494
	<b>1 287 494</b>

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

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

4 515 256

3 064 067

**4 515 256**

**3 064 067**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-1 584 417

-1 162 728

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och  
immateriella anläggningstillgångar

-1 054 203

-798 772

Övriga rörelsekostnader

-27 843

-1 531

**-2 666 463**

**-1 963 031**

### Rörelseresultat

**1 848 793**

**1 101 036**

### Resultat från finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 076 357

-584 537

**-1 076 357**

**-584 537**

### Resultat efter finansiella poster

**772 436**

**516 499**

Bokslutsdispositioner

-192 891

-477 114

### Resultat före skatt

**579 545**

**39 385**

Skatt på årets resultat

-153 575

-10 901

### Årets resultat

**425 970**

**28 484**

<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	2	40 292 016	28 119 218
Markanläggningar	3	128 683	108 308
Inventarier, verktyg och installationer	4	427 107	430 843
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	361 018
		<b>40 847 806</b>	<b>29 019 387</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		68 629	33 808
		<b>68 629</b>	<b>33 808</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 916 435</b>	<b>29 053 195</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		506 617	532 401
Övriga fordringar		7 038	569 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 496	64 200
		<b>583 151</b>	<b>1 166 573</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 347 293	751 724
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 930 444</b>	<b>1 918 297</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 846 879</b>	<b>30 971 492</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		861 524	833 040
Årets resultat		425 970	28 484
		<b>1 287 494</b>	<b>861 524</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 407 494</b>	<b>981 524</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		670 005	477 114
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Skulder till kreditinstitut		23 871 978	16 594 427
Skulder till Intressebolag		13 103 597	10 807 587
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 975 575</b>	<b>27 402 014</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 381 156	1 211 700
Leverantörsskulder		695 199	258 611
Aktuella skatteskulder		120 796	6 911
Övriga skulder		488 640	88 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 108 014	544 926
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 793 805</b>	<b>2 110 840</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 846 879</b>	<b>30 971 492</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	9-98 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna 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. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Finansiella instrument

##### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

##### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

##### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive

skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Fusion**

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

## Not Fusion

### TT Trading Fastigheter AB

Under året har TT Trading Fastigheter AB med organisationsnummer 559103-6073 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i TT Trading Fastigheter AB per fusionsdagen 2023-09-20 framgår nedan.

	<b>Belopp per 2023-09-20</b>
Nettoomsättning	0
Rörelseresultat	-28 010
Anläggningstillgångar	660 192
Omsättningstillgångar	96 714
<b>Summa tillgångar</b>	<b>756 906</b>
Avsättningar	20 964
Skulder	731 375
<b>Summa skulder</b>	<b>752 339</b>

## Not 2 Byggnader och mark

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	23 147 584	14 829 924
Inköp	3 861 555	8 317 660
Mark	3 982 624	2 734 877
Övervärde	14 040 790	5 948 729
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 032 553</b>	<b>31 831 190</b>
Ingående avskrivningar	-3 711 972	-2 456 234
Årets avskrivningar	-1 028 566	-1 255 738
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 740 538</b>	<b>-3 711 972</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 292 015</b>	<b>28 119 218</b>

### Not 3 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	237 474	237 474
Fusion	38 348	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>275 822</b>	<b>237 474</b>
Ingående avskrivningar	-129 166	-117 292
Fusion	-5 132	
Årets avskrivningar	-12 841	-11 874
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-147 139</b>	<b>-129 166</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>128 683</b>	<b>108 308</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 549 743	1 549 743
Inköp	167 090	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 716 833</b>	<b>1 549 743</b>
Ingående avskrivningar	-1 118 900	-959 069
Årets avskrivningar	-170 826	-159 831
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 289 726</b>	<b>-1 118 900</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>427 107</b>	<b>430 843</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	361 018	
Inköp	0	361 018
Omklassificeringar	-361 018	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>361 018</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>361 018</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån som förfaller senare än 5 år	18 347 354	11 747 627
	<b>18 347 354</b>	<b>11 747 627</b>

2024040309879

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	350 000	350 000
Fastighetsinteckning Järnvägen 100:3	7 600 000	6 000 000
Fastighetsinteckning Domkraften 2	9 000 000	9 000 000
Fastighetsinteckning Yxan 14	4 600 000	4 600 000
Fastigheten Likriktaren 3	6 650 000	0
	<b>28 200 000</b>	<b>19 950 000</b>

**Not 8 Eventualförpliktelser**

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Kiruna 2024-03-

28



Simon Lahti