

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Diös Fastigheter Östersund V AB organisationsnummer 556374-0256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Diös Fastigheter Östersund V AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Diös Fastigheter Östersund V ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Fastigheter Östersund V 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 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 Fastigheter Östersund V AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Diös Fastigheter Östersund V 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 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.

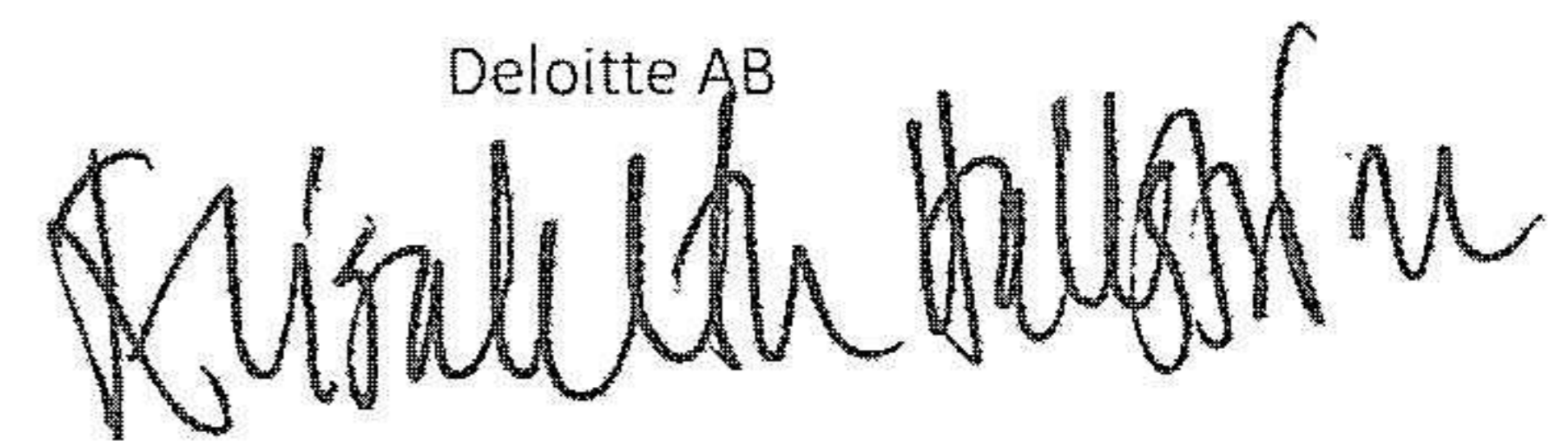
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2025-05-30

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Fastigheter Östersund V AB

Org.nr. 556374-0256

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta hyresfastigheter samt jordbruks- och skogsfastigheter, bedriva handel med värdepapper, bedriva konsultverksamhet inom områdena ekonomi, juridik och fastighetsförvaltning. Bolaget har sitt säte i Östersund.

Flerårsjämförelse*

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	103 513	117 487	113 423	104 365	98 667
Res. efter finansiella poster	-26 865	21 353	35 279	38 349	42 726
Balansomslutning	1 049 960	1 175 353	1 191 837	1 265 353	1 219 532

Ägarförhållanden

Diös Fastigheter Östersund V AB är ett helägt dotterbolag till Diös Invest II AB (556673-1658) med säte i Östersund. Diös Invest II AB ingår i en koncern där Diös Fastigheter AB (publ) (556501-1771), med säte i Östersund, är moderbolag.

Bolaget är moderbolag till Industrihuset Dubben AB (556432-3045) med säte i Östersund, Diös Jämtland AB (556034-8657) med säte i Östersund, Diös Smedjan AB (556758-1565) med säte i Östersund, BiessieBaenie AB (556619-5979) med säte i Östersund samt Diös Väntan 21 AB (559461-7333) med säte i Östersund.

Diös Fastigheter Östersund V AB är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2§ upprättas ingen koncernredovisning. Övergripande koncernredovisning upprättas av Diös Fastigheter AB (publ)(org.nr 556501-1771) som är moderbolag i koncernen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2024 präglades av en allmän ekonomisk nedgång, lägre räntor från centralbankerna och geopolitisk osäkerhet. Bolaget har fokuserat på effekten och dess påverkan på verksamheten och löpande anpassat strategier och beslut. Bedömningen är att bolaget klarat omställningen väl.

Bolaget har under året avyttrat fastigheterna Motboken 3, Siken 10, Skogsskiftet 5, Vadmalsväven 5, Bonden 3, Fabrikören 3, Gubbåkern 8, Majoren 6, Majoren 9, Odlaren 5, Sjökaptenen 8, Svarvaren 1, Svarvaren 2, Svarvaren 4, Tivolit 2, Valkyrian 1, Bergvik 10, Frösö 6:30, Gårdvaren 1, Spökis 1, Arvesund 2:186, Arvesund 2:194, Arvesund 2:253 och Arvesund 2:193.

Återföring av tidigare gjord nedskrivning på förvaltningsfastighet har skett med 6 mkr.

Bolaget har under året förvärvat bolaget Diös Väntan 21 AB, org nr 559461-7333.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget av väsentlighet utöver information i not 22 har skett efter räkenskapsårets slut.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändring i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Diös Fastigheter AB (publ.) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Hållbarhetsupplysningar

Hållbarhetsarbetet är en central del av bolagets verksamhet och bidrar genom långsiktiga investeringar och en effektiv förvaltning till en positiv utveckling. Ett väl integrerat hållbarsarbete bidrar till affärer som tar ansvar för miljö, klimat och människor.

Diös Fastigheter Östersund V AB

Org.nr. 556374-0256

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	127 586 079
årets förlust	<u>-27 966 601</u>
	99 619 478
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>99 619 478</u>
	99 619 478

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, rapport över eget kapital, kassaflöde samt tillhörande noter.

Diös Fastigheter Östersund V AB

Org.nr. 556374-0256

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	4		
Hysesintäkter	2	103 513	117 488
		<u>103 513</u>	<u>117 488</u>
Rörelsens kostnader	4		
Fastighetskostnader	3	-35 230	-40 490
Övriga externa kostnader	5	-6 282	-7 085
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 567	-20 632
Rearesultat avyttring fastighet		-38 294	404
		<u>-98 373</u>	<u>-67 803</u>
Rörelseresultat		5 140	49 685
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	22
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		36 429	34 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 753	-29 731
Räntekostnader till koncernföretag		-38 692	-33 260
		<u>-32 005</u>	<u>-28 332</u>
Resultat efter finansiella poster		-26 865	21 353
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-3 534	-4 543
Förändring av avskrivningar utöver plan		-2 906	-4 811
Förändring av ersättningsfond		1 155	1 155
Erhållna koncernbidrag		530	1 120
		<u>-4 755</u>	<u>-7 079</u>
Resultat före skatt		-31 620	14 274
Skatt på årets resultat	6	3 653	-4 266
Årets resultat och totalresultat		<u>-27 967</u>	<u>10 008</u>

Diös Fastigheter Östersund V AB

Org.nr. 556374-0256

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	672 920	799 102
Inventarier, verktyg och installationer	8	314	378
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	26 246	65 483
Summa materiella anläggningstillgångar		699 480	864 963
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	2 601	2 576
Fordringar hos koncernföretag		308 529	304 855
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	350	350
Summa finansiella anläggningstillgångar		311 480	307 781
Summa anläggningstillgångar		1 010 960	1 172 744
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	12		
Kundfordringar		142	131
Fordringar hos koncernföretag		34 881	0
Övriga fordringar		1 442	946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 225	1 026
Summa kortfristiga fordringar		37 690	2 103
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 310	506
Summa kassa och bank		1 310	506
Summa omsättningstillgångar		39 000	2 609
SUMMA TILLGÅNGAR		1 049 960	1 175 353

Diös Fastigheter Östersund V AB

Org.nr. 556374-0256

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	13	8 911	8 911
Överkursfond		1 262	1 262
Uppskrivningsfond		23 655	23 655
Reservfond		2 409	2 409
Summa bundet eget kapital		36 237	36 237
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		127 586	117 577
Årets resultat		-27 967	10 008
Summa fritt eget kapital		99 619	127 585
Summa eget kapital		135 856	163 822
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	14	8 851	5 317
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		47 352	44 446
Ersättningsfond		38 190	39 344
Summa obeskattade reserver		94 393	89 107
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	36 528	42 366
Summa avsättningar		36 528	42 366
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 16	495 167	615 233
Skulder till koncernföretag		232 472	231 327
Summa långfristiga skulder		727 639	846 560
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	11 063	0
Leverantörsskulder		3 429	7 431
Skulder till koncernföretag		13 087	2 846
Aktuell skatteskuld		2 854	3 462
Övriga skulder		159	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	24 952	19 732
Summa kortfristiga skulder		55 544	33 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 049 960	1 175 353

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel
Ingående balans per 1 januari 2023	8 911	23 655	2 409	1 262	117 577
Årets resultat					10 008
Utgående balans per 31 december 2023	8 911	23 655	2 409	1 262	127 585
Ingående balans per 1 januari 2024	8 911	23 655	2 409	1 262	127 585
Årets resultat					-27 967
Utgående balans per 31 december 2024	8 911	23 655	2 409	1 262	99 619

Diös Fastigheter Östersund V AB

Org.nr. 556374-0256

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		5 140	49 685
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	56 861	20 702
Erhållen ränta m.m.		36 441	34 659
Erlagd ränta		-68 445	-62 991
Betald inkomstskatt		-2 185	-2 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		27 812	39 247
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-11	898
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-36 164	18 754
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-4 002	2 021
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		14 927	36 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 562	97 129
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-1 719	-77
Försäljning av byggnader och mark		140 038	600
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-29 640	-62 886
Förvärv av koncernföretag		-25	0
Årets lämnade lån till koncernföretag		-3 674	0
Årets amorteringar från koncernföretag		0	36 480
Försäljning av långfristiga värdepapper		0	140
Kassaflöde från investeringsverksamheten		104 980	-25 743
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		1 120	-29 400
Upptagna långfristiga lån		554 279	0
Amortering långfristiga lån		-662 137	-41 984
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-106 738	-71 384
Förändring av likvida medel		804	2
Likvida medel vid årets början		506	504
Likvida medel vid årets slut		1 310	506

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Diös Fastigheter Östersund V 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 ikraft 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 2024 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.

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. 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 institutets bokföringsdag. Nedan specificeras redovisningsprinciperna för de finansiella instrument som återfinns i bolaget.

Koncernfordringar

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.

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.

NOTER

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 hänförs.

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.

Intäktsredovisning

Bolagets hyresintäkter delas upp i två delar, Hyresintäkter och Serviceintäkter. Hyresintäkter inbegriper sedvanlig hyra inklusive index och fastighetsskatt medan Serviceintäkter avser tilläggsdebitering av taxebundna intäkter och intäkter avseende fastighetsskötsel.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid. Serviceintäkter redovisas i takt med att tjänsterna utförs.

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.

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.

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.

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 framåtriktat.

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.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Förvärvsrelaterade kostnader för andelar i koncernföretag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Ett moderföretag får redovisa anteciperad utdelning och koncernbidrag från dotterföretag i det fall moderföretaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderföretaget innan dess finansiella rapporter publiceras fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelning från andelar i intresseföretag redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Låneutgifter

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

Koncernbidrag

Alternativregel

Ett företag som tillämpar alternativregeln redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition.

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 sk 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 hänförs 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.

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.

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER****Not 2 Hyresintäkter** **2024** **2023**

Odiskonterat belopp avseende icke uppsägningsbara leasingavtal exklusive variabla leasingavgifter:

Nettoomsättning uppdelad på verksamhetsgren

Hyresintäkter	80 755	90 504
Serviceintäkter	22 758	26 984
	103 513	117 488

Förfallotidpunkt

Inom ett år	20 240	61 119
Senare än ett år men inom fem år	47 494	57 195
Senare än fem år	32 135	6 308
	99 869	124 622

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter (hyresintäkter) från operationella leasingavtal. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 5 648 Tkr (3 044). Hyresavtalens förfallotidpunkt framgår av ovanstående tabell, angivna belopp avser årlig hyresintäkt.

Not 3 Fastighetskostnader **2024** **2023**

Driftskostnader	-24 261	-30 999
Reparation och underhåll	-6 122	-4 127
Fastighetsskatt	-4 236	-4 635
Fastighetsförsäkring	-611	-729
	-35 230	-40 490

Not 4 Inköp och försäljning inom koncernen **2024** **2023**

Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0,0%	0,0%
Andel av inköpen som avser koncernföretag	17,2%	20,1%

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.

NOTER

Not 6 Skatt på årets resultat	2024	2023
Aktuell skatt	-2 184	-2 808
Uppskjuten skatt	5 837	-1 458
	<u>3 653</u>	<u>-4 266</u>
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	-31 620	14 274
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	6 514	-2 940
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-7 948	-29
Ej skattepliktiga intäkter	1 516	1 050
Skattemässiga justeringar	714	758
Schablonintäkt periodiseringsfond	-29	-3
Förändring Uppskjuten skatt	5 837	-1 458
Ej avdragsgillt räntenetto	-2 951	-1 644
Summa	<u>3 653</u>	<u>-4 266</u>

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

Not 7 Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 027 655	969 581
Inköp	1 796	77
Försäljningar/utrangeringar	-218 085	-71
Omklassificeringar	68 858	58 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>880 224</u>	<u>1 027 655</u>
Ingående avskrivningar	-217 939	-193 556
Försäljningar/utrangeringar	39 752	0
Återföring avskrivning på återförd nedskrivning	-510	-600
Årets avskrivningar	-23 807	-23 783
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-202 504</u>	<u>-217 939</u>
Ingående uppskrivningar	17 242	17 429
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-186	-187
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	<u>17 056</u>	<u>17 242</u>
Ingående nedskrivningar	-27 856	-31 856
Återförd nedskrivning	6 000	4 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-21 856</u>	<u>-27 856</u>
Utgående redovisat värde	<u>672 920</u>	<u>799 102</u>
Redovisat värde byggnader	604 204	717 199
Redovisat värde mark	<u>68 716</u>	<u>81 903</u>
	<u>672 920</u>	<u>799 102</u>
Uppgift om verkligt värde		
Verkligt värde förvaltningsfastighet	1 115 435	1 440 000

Vid upplysning om verkligt värde används kassaflödesmetoden, motsvarande nivå 3 i värderingshierakin enligt IFRS 13. Det är en avkastningsbaserad marknadssimulering där de betalningsströmmar som fastighetsbeståndet förväntas ge upphov till analyseras och diskonteras. Kalkylperioden är tio år. I uppgift om verkligt värde ingår pågående projekt, vilket redovisas till nedlagda kostnader.

Hela portföljen genomgår extern värdering under året. Dessutom genomför extern värderare fysisk besiktning av samtliga fastigheter inom en treårsperiod samt löpande besiktning vid större förändringar.

Diös Fastigheter Östersund V AB

Org.nr. 556374-0256

NOTER

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde	2 482	3 006	
	Försäljningar/utrangeringar	0	-538	
	Omklassificeringar	0	14	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 482	2 482	
	Ingående avskrivningar	-2 104	-2 580	
	Försäljningar/utrangeringar	0	538	
	Årets avskrivningar	-64	-62	
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 168	-2 104	
	Utgående redovisat värde	314	378	
Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde	65 483	61 153	
	Inköp	29 640	62 886	
	Omklassificeringar	-68 877	-58 556	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 246	65 483	
	Utgående redovisat värde	26 246	65 483	
Not 10	Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31	
	Företag	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
	Organisationsnummer	Säte		
	Industrihuset Dubben AB	70 000	1 535	1 535
	556432-3045	Östersund	100,00%	
	Diös Jämtland AB	150	380	380
	556034-8657	Östersund	100,00%	
	Diös Smedjan AB	1 000	100	100
	556758-1565	Östersund	100,00%	
	BiessieBaenie AB	1 000	561	561
	556619-5979	Östersund	100,00%	
	Diös Väntan 21 AB	25 000	25	0
	559461-7333	Östersund	100,00%	
			2 601	2 576
	Ingående anskaffningsvärde	128 241	128 241	
	Inköp	25	0	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 266	128 241	
	Ingående nedskrivningar	-125 665	-125 665	
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-125 665	-125 665	
	Utgående redovisat värde	2 601	2 576	
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde	350	490	
	Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav	0	-140	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350	350	
	Utgående redovisat värde	350	350	

Innehavet består av andelar i Offerdalsvind Ekonomiska Förening .

NOTER

Not 12 Finansiell riskhantering

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerad för är ränterisk, finansierings- och likviditetsrisk samt kreditrisk. I det yttersta moderbolaget, Diös Fastigheter AB (publ.), finns en fastställd finanspolicy som gäller för varje enhet inom koncernen. I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna samt den övergripande ansvarsfördelningen. Den finansiella verksamheten skall bedrivas så att kostnaderna för finansiell riskhantering minimeras.

Kapitalhantering

Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management.

Not 13 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	89 110	100,00
Antal/värde vid årets utgång	89 110	100,00

Not 14 Periodiseringsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2019	765	765
Periodiseringsfond 2022	9	9
Periodiseringsfond 2023	4 543	4 543
Periodiseringsfond 2024	3 534	0
	<u>8 851</u>	<u>5 317</u>

Not 15 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	36 528	42 366
	<u>36 528</u>	<u>42 366</u>

Not 16 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	495 167	615 233
Amortering efter 5 år	450 916	615 233
Skulder till koncernföretag	232 472	231 327
Amortering efter 5 år	232 472	231 327
Summa amortering inom 2 till 5 år	44 251	0
Summa amortering efter 5 år	683 388	846 560

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	2 584	1 876
Förutbetalda hyror	13 964	16 423
Övriga poster	1 537	555
Upplupna räntekostnader	6 089	719
Upplupna projektkostnader	778	159
	<u>24 952</u>	<u>19 732</u>

NOTER

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	24 567	24 632
Återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	-6 000	-4 000
Resultat vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	38 294	-404
Övriga poster	0	474
	<hr/> 56 861	<hr/> 20 702
 Not 19 Ställda säkerheter	 2024-12-31	 2023-12-31
Fastighetsinteckningar	637 421	734 214
<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	<i>89 050</i>	<i>89 314</i>
Företagsinteckningar	0	800
Pantsatta aktier	2 015	2 015
Summa ställda säkerheter	<hr/> 639 436	<hr/> 737 029
 Not 20 Transaktioner med närstående	 2024-12-31	 2023-12-31
Långfristiga fordringar koncernföretag	308 529	304 855
Kortfristiga fordringar koncernföretag	34 880	0
Långfristiga skulder koncernföretag	-232 472	-231 327
Kortfristiga skulder koncernföretag	-13 087	-2 846
	<hr/> 97 850	<hr/> 70 682

De transaktioner med närstående som förekommit under året bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Se not 4 för koncerninterna försäljningar och inköp. Den större transaktionen under året avser management fee till moderbolaget Diös Fastigheter AB. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Diös Fastigheter Östersund V AB har själv, via bolag eller närstående haft någon delaktighet i affärstransaktioner som varit eller är ovanliga till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2024.

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

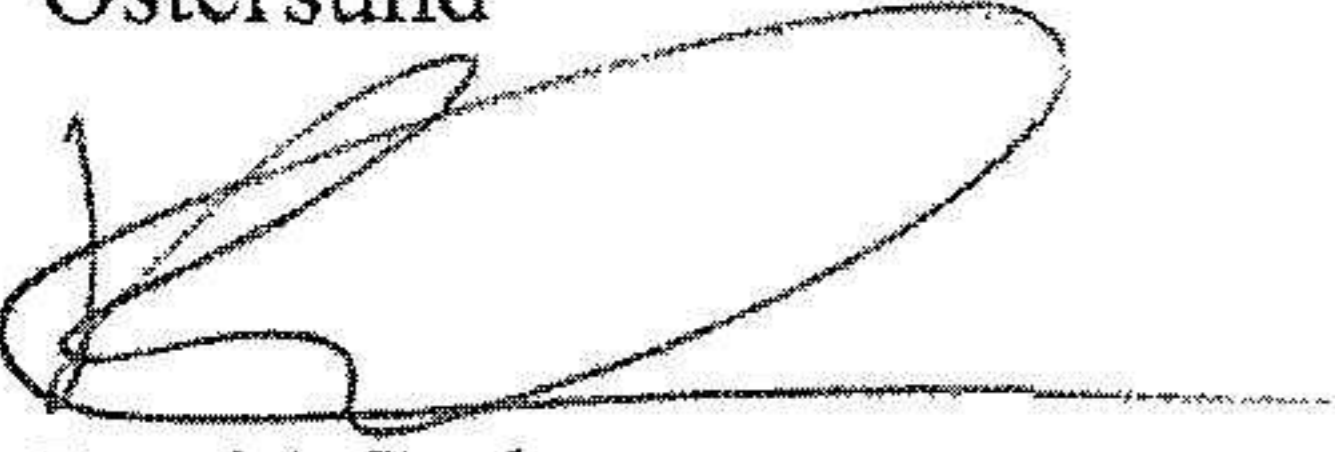
Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	127 586
årets förlust	<u>-27 967</u>
	99 619
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>99 619</u>
	99 619

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

NOTER

Östersund



David Carlsson

2025-05-30

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2025.

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

