

# ÅRSREDOVISNING

för

## Diös Hermelinen Fastighets AB

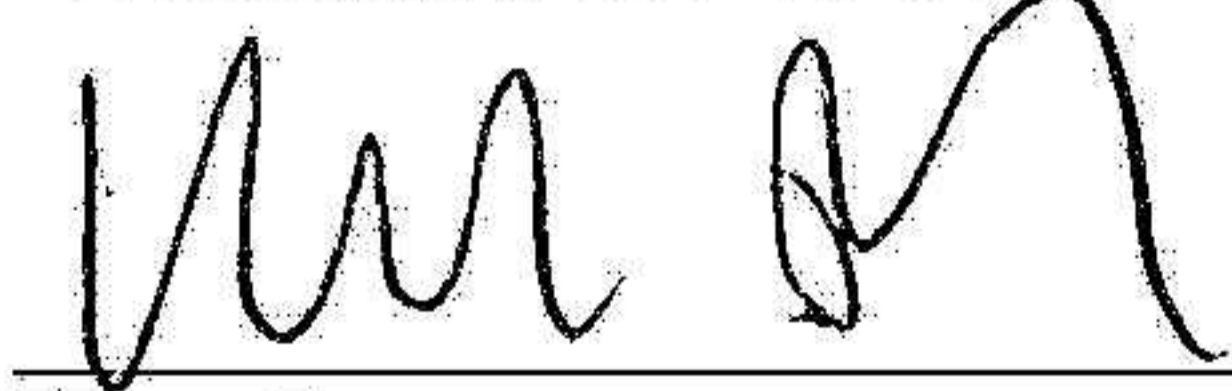
Org.nr. 559034-0211

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	16

Undertecknad styrelseledamot i Diös Hermelinen Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 31 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Östersund 2024-05-31



Knut Rost

# ÅRSREDOVISNING

för

## Diös Hermelinen Fastighets AB

Org.nr. 559034-0211

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	16

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

### Verksamheten

Bolagets huvudsakliga verksamhet består i att förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter. Verksamheten bedrivs i Luleå och styrelsens säte är i Östersund.

### Flerårsjämförelse\*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	17 762	16 562	14 970	14 522	15 646
Res. efter finansiella poster	5 617	7 056	6 538	5 329	5 901
Balansomslutning	183 709	185 285	183 894	177 859	172 430

### Ägarförhållanden

Diös Hermelinen Fastighets AB är helägt dotterbolag till Diös Gamla Bergsskolan AB, org.nr 559041-8355, med säte i Östersund. Diös Gamla Bergsskolan AB är ett helägt dotterbolag till Diös Fastigheter AB (publ), org.nr 556501-1771, med säte i Östersund.

Koncernredovisning upprättas av Diös Fastigheter AB (publ) som är moderbolag i koncernen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av kriget i Ukraina, energikrisen, hög inflation och snabbt stigande räntor. Bolaget har fokuserat på effekten och dess påverkan på verksamheten och löpande anpassat strategier och beslut. Bedömningen är att bolaget klarat omställningen väl.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget av väsentlighet utöver information i not 19 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.

### Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	66 541 572
årets vinst	3 912 799
	<hr/>
	70 454 371
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	70 454 371
	<hr/>
	70 454 371

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 1 084 tkr har lämnats till Diös Gamla Bergsskolan AB, org.nr 559041-8355.

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

**Diös Hermelinen Fastighets AB**

Org.nr. 559034-0211

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>	4		
Hysesintäkter	2	17 762	16 562
		<u>17 762</u>	<u>16 562</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	4		
Fastighetskostnader	3	-4 905	-4 487
Administrationskostnader	5	-528	-575
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 426</u>	<u>-3 257</u>
		-8 859	-8 319
<b>Rörelseresultat</b>		8 903	8 243
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter från koncernföretag		1 589	1 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 202	-1 590
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-688</u>	<u>-662</u>
		-3 286	-1 187
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		5 617	7 056
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-1 656	0
Återföring från periodiseringsfond		795	0
Förändring av avskrivningar utöver plan		1 287	355
Lämnade koncernbidrag		<u>-1 084</u>	<u>-6 380</u>
		-658	-6 025
<b>Resultat före skatt</b>		4 959	1 031
Skatt på årets resultat	6	-1 046	-217
<b>Årets resultat</b>		<u>3 913</u>	<u>814</u>

2024061915626

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR**

Not

2023-12-31

2022-12-31

**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter	7	140 815	142 052
Byggnadsinventarier	8	8 303	9 414
Inventarier, verktyg och installationer	9	54	72
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 359	1 718
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>150 531</b>	<b>153 256</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>150 531</b>	<b>153 256</b>

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		32	59
Fordringar hos koncernföretag		32 489	30 661
Aktuell skattefordran		0	751
Övriga fordringar		15	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		642	557
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>33 178</b>	<b>32 029</b>

**Summa omsättningstillgångar**

33 178

32 029

**SUMMA TILLGÅNGAR****183 709****185 285**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

11

50

50

Summa bundet eget kapital

50

50

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

66 542

65 728

Årets resultat

3 913

814

Summa fritt eget kapital

70 455

66 542

Summa eget kapital

70 505

66 592

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

12

5 295

4 434

Ackumulerade avskrivningar utöver plan

7 702

8 990

Summa obeskattade reserver

12 997

13 424

**Avsättningar**

13

Uppskjuten skatteskuld

413

390

Summa avsättningar

413

390

**Långfristiga skulder**

14

Skulder till kreditinstitut

82 350

82 350

Skulder till koncernföretag

12 391

12 272

Summa långfristiga skulder

94 741

94 622

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

272

89

Skulder till koncernföretag

1 084

6 925

Aktuell skatteskuld

276

0

Övriga skulder

412

277

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

3 009

2 966

Summa kortfristiga skulder

5 053

10 257

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****183 709****185 285**

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat/årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	50	0	0	65 728	65 778
Årets resultat				814	814
Utgående balans per 31 december 2022	50	0	0	66 542	66 592
Ingående balans per 1 januari 2023	50	0	0	66 542	66 592
Årets resultat				3 913	3 913
Utgående balans per 31 december 2023	50	0	0	70 455	70 505

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 500 A-aktier med 1 röst per aktie med ett kvotvärde på 100 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		8 903	8 243
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	3 426	3 257
Erhållen ränta m.m.		1 604	1 065
Erlagd ränta		-4 890	-2 252
Betald inkomstskatt		-1 023	3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		8 020	10 316
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		27	-59
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 176	-2 316
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		183	-48
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-182	-5 710
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		6 872	2 183
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-611	-2 183
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-611	-2 183
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Koncernbidrag		-6 380	0
Upptagna långfristiga lån		119	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-6 261	0
<b>Förändring av likvida medel</b>		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		0	0

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Diös Hermelinen Fastighets 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 2023 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 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.

## 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 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.

### 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.

### Låneutgifter

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

### *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 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.

### Koncernbidrag

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

### Inkomstskatt

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

### 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 till balansräkningen.

### Aktieägartillskott

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.

**NOTER****UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2</b>	<b>Hysesintäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<i>Förfallotidpunkt:</i>		
	Inom ett år	7 586	654
	Senare än ett år men inom fem år	9 395	13 606
	Senare än fem år	0	1 210
		<u>16 981</u>	<u>15 470</u>

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter (hysesintäkter) 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 1 396 Tkr (1 499). Framtida minileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt ovanstående tabell. Total intäkterna uppgår till 17 762 Tkr (16 562) varav serviceintäkter 2 567 Tkr (2 591).

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Driftskostnader	-2 881	-2 834
	Reparation och underhåll	-960	-587
	Fastighetsskatt	-1 000	-1 000
	Fastighetsförsäkring	-64	-66
		<u>-4 905</u>	<u>-4 487</u>

<b>Not 4</b>	<b>Inköp och försäljning inom koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	3,9%	3,8%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	13,5%	15,2%

**Not 5** **Ersättning till revisorer**

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

## NOTER

Not 6	Skatt på årets resultat	2023	2022
	Aktuell skatt	-1 023	3
	Uppskjuten skatt	-23	-220
		<u>-1 046</u>	<u>-217</u>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	4 959	1 031
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-1 022	-212
	Skatteeffekt av:		
	Ej skattepliktiga intäkter	4	0
	Skattemässiga justeringar	23	217
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-18	-5
	Tillägg på återförd periodiseringsfond	-10	0
	Förändring Uppskjuten skatt	-23	-220
	Nyttjad skatterabatt på anskaffade inventarier	0	3
	Summa	<u>-1 046</u>	<u>-217</u>

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

Not 7	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	151 400	149 847
	Inköp/Omklassificeringar	602	1 553
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>152 002</u>	<u>151 400</u>
	Ingående avskrivningar	-9 348	-7 631
	Årets avskrivningar	<u>-1 839</u>	<u>-1 717</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-11 187</u>	<u>-9 348</u>
	Utgående redovisat värde	140 815	142 052
	Redovisat värde byggnader	122 708	123 945
	Redovisat värde mark	<u>18 107</u>	<u>18 107</u>
		140 815	142 052
	Uppgift om verkligt värde		
	Verkligt värde förvaltningsfastighet	192 200	206 500

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.

**NOTER**

<b>Not 8</b>	<b>Byggnadsinventarier</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	15 376	15 045
	Omklassificeringar	457	330
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 833	15 375
	Ingående avskrivningar	-5 961	-4 439
	Årets avskrivningar	-1 569	-1 522
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 530	-5 961
	Utgående redovisat värde	8 303	9 414
<b>Not 9</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	141	51
	Omklassificeringar	0	90
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141	141
	Ingående avskrivningar	-69	-51
	Årets avskrivningar	-18	-18
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-87	-69
	Utgående redovisat värde	54	72
<b>Not 10</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	1 718	1 418
	Inköp	611	2 183
	Omklassificeringar	-970	-1 883
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 359	1 718
	Utgående redovisat värde	1 359	1 718
<b>Not 11</b>	<b>Upplysningar om aktiekapital</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde per aktie</b>
	Antal/värde vid årets ingång	500	100,00
	Antal/värde vid årets utgång	500	100,00
<b>Not 12</b>	<b>Periodiseringsfond</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Periodiseringsfond 2017	0	795
	Periodiseringsfond 2018	924	924
	Periodiseringsfond 2019	1 335	1 335
	Periodiseringsfond 2020	690	690
	Periodiseringsfond 2021	690	690
	Periodiseringsfond 2023	1 656	0
		5 295	4 434
<b>Not 13</b>	<b>Avsättningar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	413	390
		413	390

**NOTER**

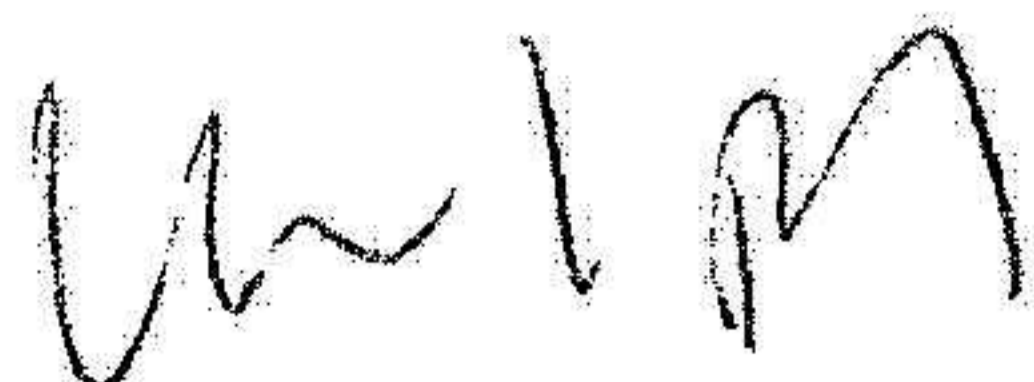
<b>Not 14</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Skulder till kreditinstitut	82 350	82 350
	Amortering efter 5 år	82 350	82 350
	Skulder till koncernföretag	12 391	12 272
	Amortering efter 5 år	12 391	12 272
	Summa amortering efter 5 år	94 741	94 622
<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Upplupna driftskostnader	141	208
	Förutbetalda hyror	2 770	2 415
	Övrigt	98	343
		<u>3 009</u>	<u>2 966</u>
<b>Not 16</b>	<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Avskrivningar	3 426	3 257
		<u>3 426</u>	<u>3 257</u>
<b>Not 17</b>	<b>Disposition av vinst eller förlust</b>		
	Förslag till disposition av bolagets vinst		
	Till årsstämman förfogande står		
	balanserad vinst	66 542	
	årets vinst	<u>3 913</u>	
		70 454	
	Styrelsen föreslår att		
	i ny räkning överföres	<u>70 454</u>	
		70 454	
	Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 1 084 tkr har lämnats till Diös Gamla Bergsskolan AB, org.nr 559041-8355.		
<b>Not 18</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	118 644	118 644
	varav till förmån för koncernföretag	33 400	33 400
<b>Not 19</b>	<b>Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut</b>		
	Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.		

# Diös Hermelinen Fastighets AB

Org.nr. 559034-0211

## NOTER

Östesund




Knut Rost

2024-05-31

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2024.

Deloitte AB



Elisabeth Hallström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Diös Hermelinen Fastighets AB  
organisationsnummer 559034-0211

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Diös Hermelinen Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Diös Hermelinen Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Hermelinen Fastighets 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 Dios Hermelinen Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Dios Hermelinen Fastighets 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 andamålsenliga 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 fortlopande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revisor som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och provar 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 2024-05-31

Deloitte AB



Elisabeth Hallström  
Auktoriserad revisor