

# ÅRSREDOVISNING

för

## Diös Magne Fastighets AB

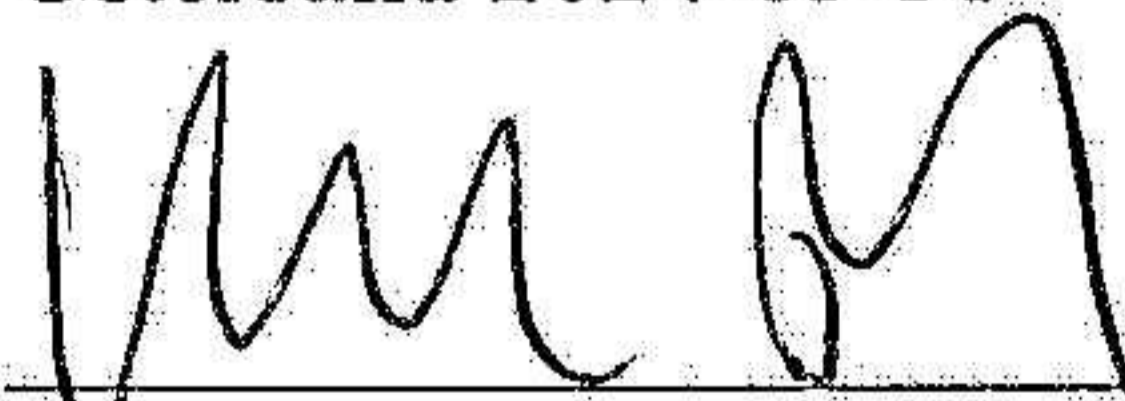
Org.nr. 559034-0187

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	15

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

Östersund 2024-05-31



Knut Rost

# ÅRSREDOVISNING

för

## Diös Magne Fastighets AB

Org.nr. 559034-0187

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	15

## Diös Magne Fastighets AB

Org.nr. 559034-0187

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat anges, redovisas alla belopp i tusentalskronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

#### Verksamheten

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

#### Flerårsjämförelse\*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	12 107	9 442	8 633	8 145	7 711
Res. efter finansiella poster	-4 016	-679	379	-24 678	-22 163
Balansomslutning	190 447	179 694	163 255	149 607	189 045

#### Ägarförhållanden

Diös Magne 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 17 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	24 093 397
årets förlust	<u>-4 914 782</u>
	19 178 615
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>19 178 615</u>
	19 178 615

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 3 540 Tkr har mottagits från 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 med tillhörande noter.

**Diös Magne Fastighets AB**

Org.nr. 559034-0187

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>	4		
Hysesintäkter	2	12 107	9 442
		<u>12 107</u>	<u>9 442</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	4		
Fastighetskostnader	3	-4 232	-3 466
Administrationskostnader	5	-611	-482
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 596	-2 922
		<u>-8 439</u>	<u>-6 870</u>
<b>Rörelseresultat</b>		3 668	2 572
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		403	383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 145	-1 188
Räntekostnader till koncernföretag		-4 942	-2 446
		<u>-7 684</u>	<u>-3 251</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-4 016	-679
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Återföring från periodiseringsfond		480	0
Förändring av avskrivningar utöver plan		-4 918	-1 778
Erhållna koncernbidrag		3 540	3 023
		<u>-898</u>	<u>1 245</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-4 914	566
Skatt på årets resultat	6	-1	0
<b>Årets resultat</b>		<u>-4 915</u>	<u>566</u>

2024061915546

**Diös Magne Fastighets AB**

Org.nr. 559034-0187

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7	129 058	122 862
Byggnadsinventarier	8	16 309	11 473
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	<u>22 033</u>	<u>20 700</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>167 400</b>	<b>155 035</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		<u>19 853</u>	<u>19 463</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 853</b>	<b>19 463</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>187 253</b>	<b>174 498</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		582	0
Fordringar hos koncernföretag		0	3 023
Aktuell skattefordran		860	873
Övriga fordringar		1 403	983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>349</u>	<u>317</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 194</b>	<b>5 196</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 194</b>	<b>5 196</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>190 447</b>	<b>179 694</b>

**Diös Magne Fastighets AB**

Org.nr. 559034-0187

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

10

50

50

**Summa bundet eget kapital**

50

50

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

24 093

23 528

Årets resultat

-4 915

566

**Summa fritt eget kapital**

19 178

24 094

**Summa eget kapital**

19 228

24 144

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

11

1 468

1 948

Ackumulerade avskrivningar utöver plan

7 369

2 451

**Summa obeskattade reserver**

8 837

4 399

**Långfristiga skulder**

12

Skulder till kreditinstitut

64 350

64 350

Skulder till koncernföretag

48 213

48 124

**Summa långfristiga skulder**

112 563

112 474

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

286

338

Skulder till koncernföretag

46 269

34 726

Övriga skulder

311

99

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

2 953

3 514

**Summa kortfristiga skulder**

49 819

38 677

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****190 447****179 694**

2024061915547

## Diös Magne Fastighets AB

Org.nr. 559034-0187

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Uppskrivnings- fond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa Eget kapital</b>
Ingående balans per 1 januari 2022	50	0	0	23 528	23 578
Årets resultat				566	566
Utgående balans per 31 december 2022	50	0	0	24 094	24 144
Ingående balans per 1 januari 2023	50	0	0	24 094	24 144
Årets resultat				-4 915	-4 915
Utgående balans per 31 december 2023	50	0	0	19 178	19 228

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.

**Diös Magne Fastighets AB**

Org.nr. 559034-0187

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		3 668	2 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14	3 596	2 922
Erhållen ränta m.m.		403	383
Erlagd ränta		-8 087	-3 634
Betald inkomstskatt		-1	10
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>-421</u>	<u>2 253</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-582	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		6 123	-958
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-52	20
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		11 205	14 176
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>16 273</u>	<u>15 491</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-15 972	-14 736
Ny utlåning till närstående		-390	-755
Återbetalning av lån från närstående		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-16 362</u>	<u>-15 491</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån		89	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>89</u>	<u>0</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>0</u>	<u>0</u>

2024061915548

## **NOTER**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen för Diös Magne 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

2024061915549

### 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 ÄRL, 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.

### 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 i 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.

*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.

*Låneutgifter*

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

*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.

*Aktieägartillskott*

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

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

<b>Not 2</b>	<b>Hysesintäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<i>Förfallotidpunkt:</i>		
	Inom ett år		
		4 277	6 519
	Senare än ett år men inom fem år		
		8 677	5 312
	Senare än fem år		
		918	0
		<u>13 872</u>	<u>11 831</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 577 Tkr (270). Hysesavtalens förfallotidpunkt framgår av ovanstående tabell, angivna belopp avser årlig hyresintäkt. Totala intäkter uppgår till 12 107 Tkr (9 442) varav serviceintäkter 2 727 Tkr (2 288).

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Driftskostnader		
		-3 092	-2 411
	Reparation och underhåll		
		-449	-361
	Fastighetsskatt		
		-628	-627
	Fastighetsförsäkringar		
		-63	-67
		<u>-4 232</u>	<u>-3 466</u>

<b>Not 4</b>	<b>Inköp och försäljning inom koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	8,7%	9,9%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	15,1%	17,1%

**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.

# Diös Magne Fastighets AB

Org.nr, 559034-0187

## NOTER

Not 6	Skatt på årets resultat	2023	2022
	Aktuell skatt	-1	10
	Uppskjuten skatt	0	-10
		<u>-1</u>	<u>0</u>
	<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
	Resultat före skatt	-4 914	566
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	1 012	-117
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-1 011	-367
	Ej skattepliktiga intäkter	3	0
	Skattemässiga justeringar	8	486
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-8	-2
	Tillägg på återförd periodiseringsfond	-6	0
	Förändring Uppskjuten skatt	0	-10
	Nyttjad skatterabatt på anskaffade inventarier	1	10
	Summa	<u>-1</u>	<u>0</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	131 453	127 377
	Omklassificeringar	8 448	4 076
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>139 901</u>	<u>131 453</u>
	Ingående avskrivningar	-8 571	-6 737
	Årets avskrivningar	-2 252	-1 834
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 823</u>	<u>-8 571</u>
	Ingående nedskrivningar	-20	-20
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-20</u>	<u>-20</u>
	Utgående redovisat värde	129 058	122 862
	Redovisat värde byggnader	109 437	103 242
	Redovisat värde mark	<u>19 620</u>	<u>19 620</u>
		129 057	122 862
	Uppgift om verkligt värde		
	Verkligt värde förvaltningsfastighet	194 900	181 500

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.

**Diös Magne Fastighets AB**

Org.nr. 559034-0187

**NOTER**

<b>Not 8</b>	<b>Byggnadsinventarier</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	14 862	8 780
	Omklassificeringar	6 180	6 082
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 042	14 862
	Ingående avskrivningar	-3 389	-2 301
	Årets avskrivningar	-1 344	-1 088
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 733	-3 389
	Utgående redovisat värde	16 309	11 473
<b>Not 9</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	20 700	16 223
	Inköp	15 972	14 736
	Omklassificeringar	-14 639	-10 259
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 033	20 700
	Utgående redovisat värde	22 033	20 700
<b>Not 10</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 11</b>	<b>Periodiseringsfond</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Periodiseringsfond 2017	0	480
	Periodiseringsfond 2018	510	510
	Periodiseringsfond 2019	590	590
	Periodiseringsfond 2021	368	368
		1 468	1 948
<b>Not 12</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Skulder till kreditinstitut	64 350	64 350
	Amortering efter 5 år	64 350	64 350
	Skulder till koncernföretag	48 213	48 124
	Amortering efter 5 år	48 213	48 124
	Summa amortering efter 5 år	112 563	112 474
<b>Not 13</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Upplupna driftskostnader	259	474
	Förutbetalda hyror	1 428	1 370
	Upplupna projektkostnader	1 266	1 670
		2 953	3 514

# Diös Magne Fastighets AB

Org.nr. 559034-0187

## NOTER

Not 14	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023-12-31	2022-12-31
	Avskrivningar	<u>3 596</u> 3 596	<u>2 922</u> 2 922

## Not 15 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

24 093

årets förlust

-4 915

19 179

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

19 179

19 179

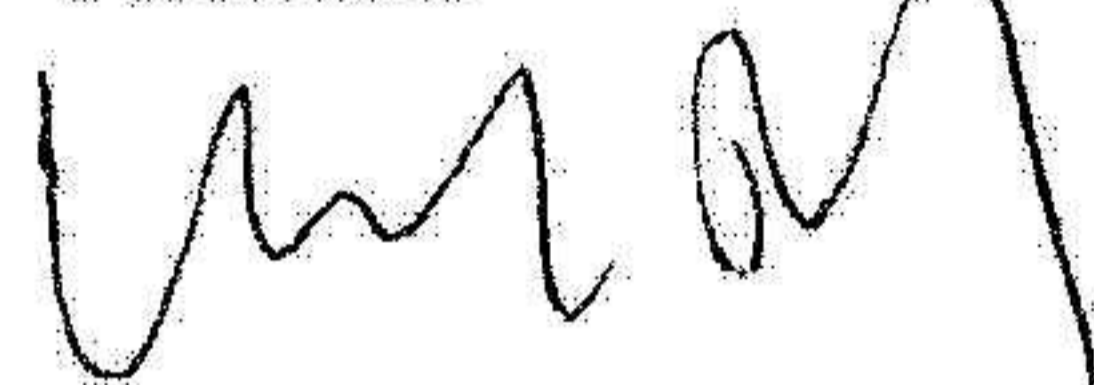
Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 3 540 Tkr har mottagits från Diös Gamla Bergsskolan AB, org nr 559041-8355.

Not 16	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	92 950	92 950
	varav till förmån för koncernföretag	28 600	28 600

## Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Östersund



Knut Rost

2024-05-31

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2024.

Deloitte AB



Elisaberth Hallström

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Diös Magne Fastighets AB  
organisationsnummer 559034-0187

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Diös Magne 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 Magne 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 Magne 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 upphå 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.

h

## 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 Magne 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 Magne 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 andamänsenliga 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

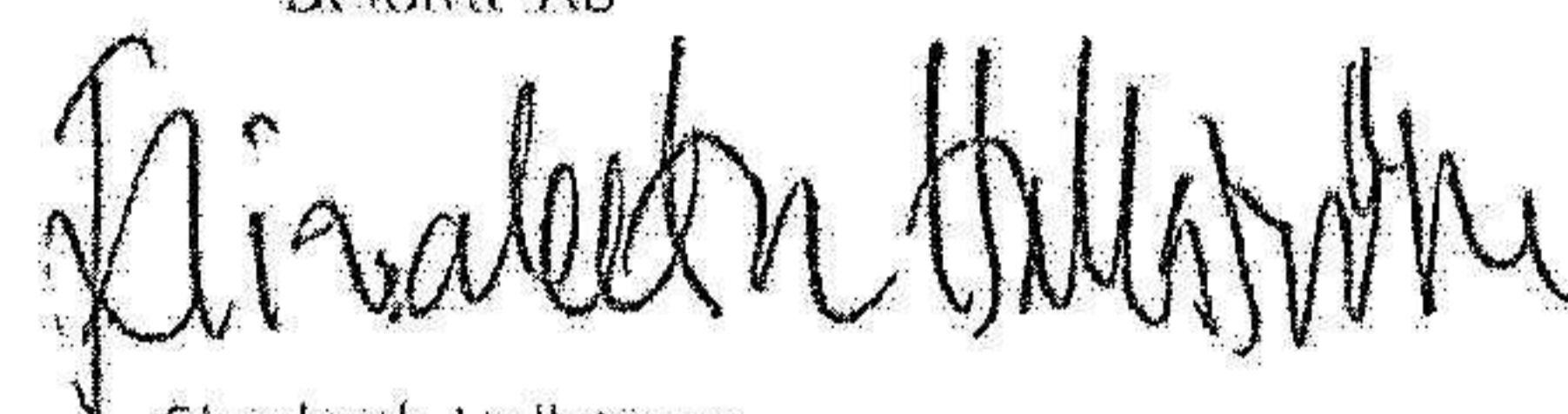
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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.

Ostersund 2024-05-31

Deloitte AB



Elisabeth Hallström  
Auktoriserad revisor