

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Fastigheter Skellefteå AB

Org.nr. 556598-1627

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 Fastigheter Skellefteå 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 Fastigheter Skellefteå AB

Org.nr. 556598-1627

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

Diös Fastigheter Skellefteå AB

Org.nr. 556598-1627

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Verksamheten

Bolagets huvudsakliga verksamhet består i att förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter. Verksamheten bedrivs i Skellefteå och styrelsens säte är i Östersund. Bolaget förvärvades 2010-10-01 av Diös Fastigheter VI AB, org.nr 556561-0861, med säte i Östersund.

Flerårsjämförelse*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 807	4 663	5 011	4 979	4 930
Res. efter finansiella poster	-19 184	-7 861	-4 917	-5 648	-6 171
Balansomslutning	717 331	739 906	764 184	726 561	708 215

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Diös Fastigheter VI AB, org.nr 556561-0861. Bolaget är sedan tidigare moderbolag till det helägda dotterbolaget Diös Fastigheter Skellefteå I AB, org.nr 556550-0161 med säte i Östersund. Under 2015 förvärvades dessutom ytterligare tre bolag, Diös Fastigheter Skellefteå II AB, org.nr 559023-3507, Diös Fastigheter Skellefteå III AB, org.nr 559023-3531 samt Diös Fastigheter Hjorten AB, org.nr 559023-3515. Samtliga bolag ägs till 100% av Diös Fastigheter Skellefteå AB.

Koncernredovisning upprättas av Diös Fastigheter AB (publ), org.nr 556501-1771, som är moderbolag i koncernen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av kriget i Ukraina, energikrisen, hög inflation och snabbt stigande räntor. 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 18 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	12 457 387
årets vinst	2 911 375
	15 368 762
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	15 368 762
	15 368 762

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 6 500 tkr har erhållits från Diös Fastigheter Skellefteå I AB, org nr 556550-0161, 14 190 tkr har erhållits från Diös Fastigheter Skellefteå II AB, org nr 559023-3507 och 10 820 tkr har erhållits från Diös Fastigheter Skellefteå III AB, org nr 559023-3531.

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

Diös Fastigheter Skellefteå AB

Org.nr. 556598-1627

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	4		
Hysesintäkter	2	4 807	4 663
		<u>4 807</u>	<u>4 663</u>
Rörelsens kostnader	4		
Fastighetskostnader	3	-1 412	-1 192
Administrationskostnader	5	-272	-233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-952</u>	<u>-865</u>
		<u>-2 636</u>	<u>-2 290</u>
Rörelseresultat		2 171	2 373
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		18 478	13 056
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 412	-557
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-38 434</u>	<u>-22 733</u>
		<u>-21 355</u>	<u>-10 234</u>
Resultat efter finansiella poster		-19 184	-7 861
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-5 848	-233
Förändring av avskrivningar utöver plan		53	167
Erhållna koncernbidrag		31 510	38 230
Lämnade koncernbidrag		<u>0</u>	<u>-39 130</u>
		<u>25 715</u>	<u>-966</u>
Resultat före skatt		6 531	-8 827
Skatt på årets resultat	6	-3 620	-149
Årets resultat		<u>2 911</u>	<u>-8 976</u>

2024061911419

Diös Fastigheter Skellefteå AB

Org.nr. 556598-1627

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	7	36 554	35 286
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	2 211
Summa materiella anläggningstillgångar		36 554	37 497

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	9	318 656	318 656
Fordringar hos koncernföretag		330 551	330 551
Summa finansiella anläggningstillgångar		649 207	649 207

Summa anläggningstillgångar		685 761	686 704
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag		31 508	51 286
Aktuell skattefordran		0	1 413
Övriga fordringar		25	440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37	63
Summa kortfristiga fordringar		31 570	53 202

Summa omsättningstillgångar		31 570	53 202
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		717 331	739 906
-------------------------	--	----------------	----------------

Diös Fastigheter Skellefteå AB

Org.nr. 556598-1627

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

Aktiekapital

Reservfond

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

Ackumulerade avskrivningar utöver plan

Summa obeskattade reserver**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

10

4 100

4 100

5 900

5 900

10 000

10 000

12 457

21 433

2 911

-8 976

15 368

12 457

25 368

22 457

11

11 142

5 294

1 238

1 291

12 380

6 585

12

991

986

991

986

13

29 528

29 838

645 309

637 268

674 837

667 106

14

1 290

1 210

3 755

42 772

717 331

739 906

2024061911420

Diös Fastigheter Skellefteå AB

Org.nr. 556598-1627

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	4 100	0	5 900	21 433	31 433
Årets resultat				-8 976	-8 976
Utgående balans per 31 december 2022	4 100		5 900	12 457	22 457
		0			
Ingående balans per 1 januari 2023	4 100	0	5 900	12 457	22 457
Årets resultat				2 911	2 911
Utgående balans per 31 december 2023	4 100	0	5 900	15 368	25 368

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 41 000 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
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 171	2 373
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	952	865
Erhållen ränta m.m.		18 491	13 056
Erlagd ränta		-39 846	-23 290
Betald inkomstskatt		-3 614	-144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-21 846	-7 140
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		1	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		21 630	25 623
Minskning(-)/ökning(+)		-892	936
Minskning(-)/ökning(+)		-5 715	10 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 822	29 942
Investeringsverksamheten			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-9	-2 211
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9	-2 211
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		-900	-900
Upptagna långfristiga lån		7 731	0
Amortering långfristiga lån		0	-26 831
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 831	-27 731
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

2024061911421

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Diös Fastigheter Skellefteå 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

2024061911422

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 förande 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 hänför sig.

Leverantörsskulder

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

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 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.

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.

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.

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.

Diös Fastigheter Skellefteå AB

Org.nr. 556598-1627

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Hysesintäkter	2023	2022
	<i>Förfallotidpunkt:</i>		
	Inom ett år	2 325	992
	Senare än ett år men inom fem år	3 243	3 362
		5 568	4 354

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 mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 229 Tkr (332). Hyresavtalens förfallotidpunkt framgår av ovanstående tabell, angivna belopp avser årlig hyresintäkt. Totala intäkter uppgår till 4 807 Tkr (4 663) varav serviceintäkter 1 028 Tkr (875).

Not 3	Fastighetskostnader	2023	2022
	Driftskostnader	-1 064	-871
	Reparation och underhåll	-78	-51
	Fastighetsskatt	-238	-237
	Fastighetsförsäkring	-32	-33
		-1 412	-1 192

Not 4	Inköp och försäljning inom koncernen	2023	2022
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0,2%	0,0%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	19,9%	20,5%

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	2023	2022
Aktuell skatt	-3 614	-144
Uppskjuten skatt	-5	-5
	<u>-3 619</u>	<u>-149</u>
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	6 531	-8 827
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-1 345	1 818
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-2 256	-1 962
Ej skattepliktiga intäkter	3	0
Skattemässiga justeringar	5	5
Schablonintäkt periodiseringsfond	-21	-5
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	-5	-5
Summa	<u>-3 619</u>	<u>-149</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	44 168	44 167
Omklassificeringar	2 220	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>46 388</u>	<u>44 167</u>
Ingående avskrivningar	-8 882	-8 016
Årets avskrivningar	-952	-865
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 834</u>	<u>-8 881</u>
Utgående redovisat värde	36 554	35 286
Redovisat värde byggnader	33 416	32 148
Redovisat värde mark	<u>3 138</u>	<u>3 138</u>
	36 554	35 286
Uppgift om verkligt värde		
Verkligt värde förvaltningsfastighet	61 900	61 900

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 med aktuella 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 Fastigheter Skellefteå AB

Org.nr. 556598-1627

NOTER

Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde		2 211	0
	Inköp		9	2 211
	Omklassificeringar		-2 220	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		0	2 211
	Utgående redovisat värde		0	2 211
Not 9	Andelar i koncernföretag		2023-12-31	2022-12-31
	Företag	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
	Organisationsnummer	Säte		
	Diös Fastigheter Skellefteå I AB	10 000	25 000	25 000
	556550-0161	Östersund		
		100,00%		
	Diös Fastigheter Skellefteå II AB	500	132 916	132 916
	559023-3507	Östersund		
		100,00%		
	Diös Fastigheter Skellefteå III AB	500	134 961	134 961
	559023-3531	Östersund		
		100,00%		
	Diös Fastigheter Hjorten AB	500	25 779	25 779
	559023-3515	Östersund		
		100,00%		
			318 656	318 656
Not 10	Upplysningar om aktiekapital			
		Antal aktier	Kvotvärde per aktie	
	Antal värde vid årets ingång	41 000	100,00	
	Antal värde vid årets utgång	41 000	100,00	
Not 11	Periodiseringsfond		2023-12-31	2022-12-31
	Periodiseringsfond 2019		2 460	2 460
	Periodiseringsfond 2020		2 130	2 130
	Periodiseringsfond 2021		471	471
	Periodiseringsfond 2022		233	233
	Periodiseringsfond 2023		5 848	0
			11 142	5 294
Not 12	Avsättningar		2023-12-31	2022-12-31
	Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader		991	986
			991	986

NOTER

Not 13	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Skulder till kreditinstitut	29 528	29 838
	Amortering efter 5 år	28 288	28 598
	Skulder till koncernföretag	645 309	637 268
	Amortering efter 5 år	0	637 268
	Summa amortering efter 5 år	28 288	665 866

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda hyror	1 164	1 141
	Upplupna driftskostnader	126	69
		<u>1 290</u>	<u>1 210</u>

Not 15	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023-12-31	2022-12-31
	Avskrivningar	<u>952</u>	<u>865</u>
		952	865

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	12 457
årets vinst	<u>2 911</u>
	15 369

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>15 369</u>
	15 369

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 6 500 tkr har erhållits från Diös Fastigheter Skellefteå I AB, org nr 556550-0161, 14 190 tkr har erhållits från Diös Fastigheter Skellefteå II AB, org nr 559023-3507 och 10 820 tkr har erhållits från Diös Fastigheter Skellefteå III AB, org nr 559023-3531.

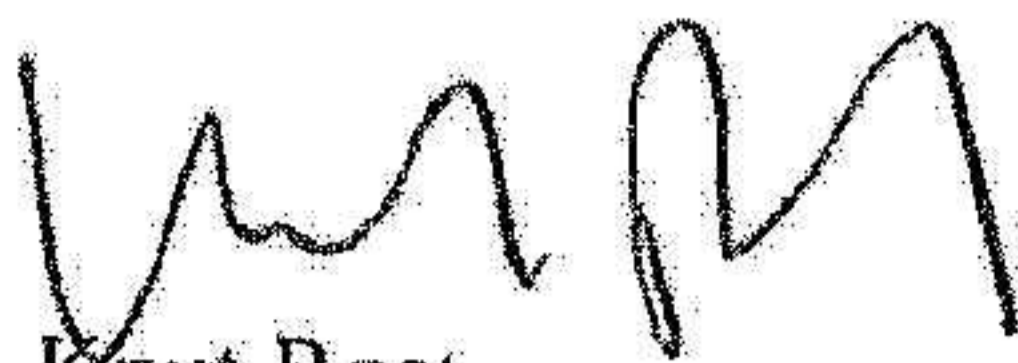
Not 17	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 000	31 000
	Aktier och andelar i dotterbolag	318 656	318 656

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

NOTER

Östersund



Knut Rost

2024-05-31

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2024.

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Diös Fastigheter Skellefteå AB
organisationsnummer 556598-1627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Diös Fastigheter Skellefteå 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 Fastigheter Skellefteå 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 Fastigheter Skellefteå 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 revisorssed 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 Fastigheter Skellefteå 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 Fastigheter Skellefteå AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhamtat 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 fortlopande bedoma 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 bedoma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende

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

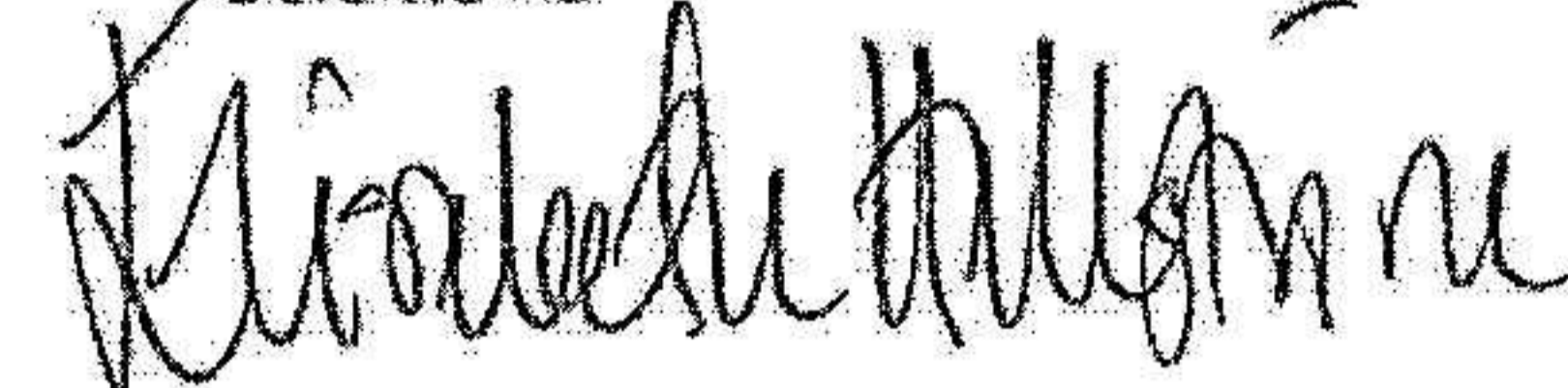
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedoma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 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.

Ostersund 2024-05-31

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor