

# ÅRSREDOVISNING

för

## Diös Fastigheter Östersund V AB

Org.nr. 556374-0256

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	18

Undertecknad styrelseledamot i Diös Fastigheter Östersund V 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 Fastigheter Östersund V AB

Org.nr. 556374-0256

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	18

# Diös Fastigheter Östersund V AB

Org.nr. 556374-0256

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

### Verksamheten

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

### Flerårsjämförelse\*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	117 488	113 423	104 365	98 667	100 378
Res. efter finansiella poster	21 353	35 279	38 349	42 726	36 649
Balansomslutning	1 175 353	1 191 837	1 265 353	1 219 532	1 379 892

### Ägarförhållanden

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

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

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Bolaget har under året avyttrat fastigheterna Arvesund 2:185, Arvesund 2:188 och Arvesund 2:253.

Återföring av tidigare gjord nedskrivning på förvaltningsfastighet har skett med 4 mkr.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget av väsentlighet utöver information i not 21 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.

# Diös Fastigheter Östersund V AB

Org.nr. 556374-0256

## Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

117 577 837

årets vinst

10 008 242

127 586 079

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

127 586 079

127 586 079

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 930 tkr har erhållits från Diös Jämtland AB, org.nr 556034-8657 och 190 tkr har erhållits från Industrihuset Dubben AB, org.nr 556432-3045.

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

2024061904346

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Hysesintäkter	2, 4	117 488	113 423
		<u>117 488</u>	<u>113 423</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	4		
Fastighetskostnader	3	-40 490	-41 904
Fastighetsadministration	5	-7 085	-6 766
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 632	-21 257
Rearesultat avyttring fastighet		404	974
		<u>-67 803</u>	<u>-68 953</u>
<b>Rörelseresultat</b>		49 685	44 470
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	13
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		34 637	21 063
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 731	-11 511
Räntekostnader till koncernföretag		-33 260	-18 756
		<u>-28 332</u>	<u>-9 191</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		21 353	35 279
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-4 543	-9
Förändring av avskrivningar utöver plan		-4 811	-3 086
Förändring av ersättningsfond		1 155	1 154
Erhållna koncernbidrag		1 120	2 000
Lämnade koncernbidrag		0	-31 400
		<u>-7 079</u>	<u>-31 341</u>
<b>Resultat före skatt</b>		14 274	3 938
Skatt på årets resultat	6	-4 266	-374
<b>Årets resultat</b>		<u>10 008</u>	<u>3 564</u>

**Diös Fastigheter Östersund V AB**

Org.nr. 556374-0256

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

Förvaltningsfastigheter	7	799 102	761 598
Inventarier, verktyg och installationer	8	378	427
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	65 483	61 152
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>864 963</b>	<b>823 177</b>

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag	10	2 576	2 576
Fordringar hos koncernföretag		304 855	341 335
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	350	490
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>307 781</b>	<b>344 401</b>

**Summa anläggningstillgångar**

1 172 744

1 167 578

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		131	1 029
Fordringar hos koncernföretag		0	20 376
Övriga fordringar		946	1 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 026	1 214
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 103</b>	<b>23 755</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		506	504
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>506</b>	<b>504</b>

**Summa omsättningstillgångar**

2 609

24 259

**SUMMA TILLGÅNGAR****1 175 353****1 191 837**

2024061904347

**BALANSRÄKNING**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	12	8 911	8 911
Överkursfond		1 262	1 262
Uppskrivningsfond		23 655	23 655
Reservfond		2 409	2 409
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>36 237</u>	<u>36 237</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		117 577	114 013
Årets resultat		10 008	3 564
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>127 585</u>	<u>117 577</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>163 822</u>	<u>153 814</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	13	5 317	774
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		44 446	39 635
Ersättningsfond		39 344	40 499
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>89 107</u>	<u>80 908</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	42 366	40 907
<b>Summa avsättningar</b>		<u>42 366</u>	<u>40 907</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	615 233	615 233
Skulder till koncernföretag		231 327	274 431
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>846 560</u>	<u>889 664</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		7 431	5 410
Skulder till koncernföretag		2 846	0
Aktuell skatteskuld		3 462	26
Övriga skulder		27	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	19 732	21 107
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>33 498</u>	<u>26 544</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 175 353</b>	<b>1 191 837</b>

# Diös Fastigheter Östersund V AB

Org.nr. 556374-0256

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Uppskrivnings- fond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Överkurs- fond</b>	<b>Balanserade vinstmedel</b>
Ingående balans per 1 januari 2022	8 911	23 655	2 409	1 262	114 013
Årets resultat					3 564
Utgående balans per 31 december 2022	8 911	23 655	2 409	1 262	117 577
Ingående balans per 1 januari 2023	8 911	23 655	2 409	1 262	117 577
Årets resultat					10 008
Utgående balans per 31 december 2023	8 911	23 655	2 409	1 262	127 585

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 89 110 A-aktier med 1 röst per aktie med ett kvotvärde på 100 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

2024061904348

# Diös Fastigheter Östersund V AB

Org.nr. 556374-0256

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		49 685	44 470
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	20 702	20 255
Erhållen ränta m.m.		34 659	21 076
Erlagd ränta		-62 991	-30 267
Betald inkomstskatt		-2 808	605
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>39 247</u>	<u>56 139</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		898	-1 029
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		18 754	20 784
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		2 021	3 165
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		36 209	-15 835
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>97 129</u>	<u>63 224</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark		-77	-709
Försäljning av byggnader och mark		600	1 300
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-62 886	-58 963
Årets amorteringar från koncernföretag		36 480	88 574
Försäljning av långfristiga värdepapper		140	140
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-25 743</u>	<u>30 342</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Koncernbidrag		-29 400	-29 707
Amortering långfristiga lån		-41 984	-63 355
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-71 384</u>	<u>-93 062</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		2	504
Likvida medel vid årets början		504	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>506</u>	<u>504</u>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Diös Fastigheter Östersund V AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### *Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft*

Ett antal nya eller ändrade IFRS träder ikraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Samtliga nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på bolagets finansiella rapporter.

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har givits ut men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 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 tillgångarna 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 hänförs 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**

Intäkter från konsulttjänster intäktsredovisas när tjänsterna tillhandahålls. Resultat från fastighetsförsäljning redovisas då kontrollen som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Övriga tillgångar, avsättningar och skulder**

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Materiella anläggningstillgångar****Förvaltningsfastigheter**

Samtliga fastigheter i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas ur bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

**Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar**

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

	Antal år
Byggnader	100
Byggnadsinventarier	20
Markanläggningar	20
Inventarier	5

## NOTER

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

### Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

### Nedskrivningar av förvaltningsfastigheter

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

### Andelar i koncernföretag

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

### Andelar i intresseföretag

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

### Likvida medel

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

### Låneutgifter

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

### Koncernbidrag

#### Alternativregel

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

### 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.

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

<b>Not 2</b>	<b>Hysesintäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<i>Förfallotidpunkt</i>		
	Inom ett år	61 119	61 489
	Senare än ett år men inom fem år	57 195	46 128
	Senare än fem år	6 308	8 469
		<u>124 622</u>	<u>116 086</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 3 044 Tkr (3 326). Hyresavtalens förfallotidpunkt framgår av ovanstående tabell, angivna belopp avser årlig hyresintäkt. Totala intäkter uppgår till 117 488 Tkr (113 423) varav serviceintäkter 26 984 Tkr (26 044).

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Driftskostnader	-30 999	-31 346
	Reparation och underhåll	-4 127	-5 202
	Fastighetsskatt	-4 635	-4 596
	Fastighetsförsäkring	-729	-760
		<u>-40 490</u>	<u>-41 904</u>

<b>Not 4</b>	<b>Inköp och försäljning inom koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0,0%	0,0%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	20,1%	17,8%

**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.

# Diös Fastigheter Östersund V AB

Org.nr. 556374-0256

## NOTER

Not 6	Skatt på årets resultat	2023	2022
	Aktuell skatt	-2 808	605
	Uppskjuten skatt	-1 458	-979
		<u>-4 266</u>	<u>-374</u>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	14 274	3 938
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-2 940	-811
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-1 673	-40
	Ej skattepliktiga intäkter	1 050	477
	Skattemässiga justeringar	758	368
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-3	-1
	Förändring Uppskjuten skatt	-1 458	-979
	Nyttjad skatterabatt på anskaffade inventarier	0	612
	Summa	<u>-4 266</u>	<u>-374</u>

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

**NOTER**

<b>Not 7 Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	969 581	931 953
Inköp	77	709
Försäljningar/utrangeringar	-71	-139
Omklassificeringar	58 068	37 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 027 655</u>	<u>969 581</u>
Ingående avskrivningar	-193 556	-172 548
Återföring avskrivning på återförd nedskrivning	-600	0
Årets avskrivningar	<u>-23 783</u>	<u>-21 008</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-217 939	-193 556
Ingående uppskrivningar	17 429	17 616
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	<u>-187</u>	<u>-187</u>
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	17 242	17 429
Ingående nedskrivningar	-31 856	-31 856
Återförd nedskrivning	<u>4 000</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-27 856</u>	<u>-31 856</u>
Utgående redovisat värde	799 102	761 598
Redovisat värde byggnader	717 199	679 625
Redovisat värde mark	<u>81 903</u>	<u>81 973</u>
	799 102	761 598

Uppgift om verkligt värde  
 Verkligt värde förvaltningsfastighet 1 440 000 1 525 930

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 avtalsstiden 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.

<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	3 006	3 006
Försäljningar/utrangeringar	-538	0
Omklassificeringar	14	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 482</u>	<u>3 006</u>
Ingående avskrivningar	-2 580	-2 517
Försäljningar/utrangeringar	538	0
Årets avskrivningar	<u>-62</u>	<u>-62</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 104</u>	<u>-2 579</u>
Utgående redovisat värde	378	427

2024061904352

# Diös Fastigheter Östersund V AB

Org.nr. 556374-0256

## NOTER

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	61 153	39 219
Inköp	62 886	58 963
Omklassificeringar	-58 556	-37 030
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>65 483</u>	<u>61 152</u>
Utgående redovisat värde	65 483	61 152

### Not 10 Andelar i koncernföretag

Företag	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer				
Industrihuset Dubben AB		70 000	1 535	1 535
556432-3045	Östersund	100,00%		
Diös Jämtland AB				
		150	380	380
556034-8657	Östersund	100,00%		
Diös Smedjan AB				
		1 000	100	100
556758-1565	Östersund	100,00%		
BiessieBaenie AB				
		1 000	561	561
556619-5979	Östersund	100,00%		
			<u>2 576</u>	<u>2 576</u>
Ingående anskaffningsvärde			128 241	128 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			128 241	128 241
Ingående nedskrivningar			-125 665	-125 665
Utgående ackumulerade nedskrivningar			-125 665	-125 665
Utgående redovisat värde			2 576	2 576

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	490	630
Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav	-140	-140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>350</u>	<u>490</u>
Utgående redovisat värde	350	490

Innehavet består av andelar i Offerdalsvind Ekonomiska Förening .

### Not 12 Upplýsningar om aktiekapital

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

### Not 13 Periodiseringsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2019	765	765
Periodiseringsfond 2022	9	9
Periodiseringsfond 2023	4 543	0
	<u>5 317</u>	<u>774</u>

**Diös Fastigheter Östersund V AB**

Org.nr. 556374-0256

**NOTER**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 14 Avsättningar</b>		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	42 366	40 907
	<u>42 366</u>	<u>40 907</u>
<b>Not 15 Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	615 233	615 233
Amortering efter 5 år	615 233	615 233
Skulder till koncernföretag	231 327	274 431
Amortering efter 5 år	231 327	274 431
Summa amortering efter 5 år	846 560	889 664
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna driftskostnader	1 876	2 716
Förutbetalda hyror	16 423	11 536
Övriga poster	555	6
Överkurs långfristigt lån	719	3 584
Upplupna projektkostnader	159	3 265
	<u>19 732</u>	<u>21 107</u>
<b>Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	24 632	21 257
Återföring av nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	-4 000	0
Resultat vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-404	-974
Övriga poster	474	-28
	<u>20 702</u>	<u>20 255</u>
<b>Not 18 Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	734 214	734 214
<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	89 314	89 314
Företagsinteckningar	800	800
Pantsatta aktier	2 015	2 015
Summa ställda säkerheter	<u>737 029</u>	<u>737 029</u>

2024061904353

# Diös Fastigheter Östersund V AB

Org.nr. 556374-0256

## NOTER

Not 19	Transaktioner med närstående	2023-12-31	2022-12-31
	Långfristiga fordringar koncernföretag	304 855	341 335
	Kortfristiga fordringar koncernföretag	0	20 376
	Långfristiga skulder koncernföretag	-231 327	-274 431
	Kortfristiga skulder koncernföretag	<u>-2 846</u>	<u>0</u>
		70 682	87 280

De transaktioner med närstående som förekommit under året bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Se not 4 för koncerninterna försäljningar och inköp. Den större transaktionen under året avser management fee till moderbolaget Diös Fastigheter AB. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Diös Fastigheter Östersund V AB har själv, via bolag eller närstående haft någon delaktighet i affärstransaktioner som varit eller är ovanliga till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2023.

## Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	117 578
årets vinst	<u>10 008</u>
	127 586
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>127 586</u>
	127 586

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 930 tkr har erhållits från Diös Jämtland AB, org.nr 556034-8657 och 190 tkr har erhållits från Industrihuset Dubben AB, org.nr 556432-3045.

## Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har under april 2024 avyttrat fastigheterna Motboken 3, Siken 10, Skogsskiftet 5, Vadmalsväven 5, Bonden 3, Fabrikören 3, Gubbåkern 8, Majoren 6, Majoren 9, Odlaren 5, Sjökaptenen 8, Svarvaren 1, Svarvaren 2, Svarvaren 4, Tivolit 2, Valkyrian 1, Bergvik 10 och Frösö 6:30, samtliga i Östersund. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

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 Östersund V AB  
organisationsnummer 556374-0256

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Diös Fastigheter Östersund V AB för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Diös Fastigheter Östersund V AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

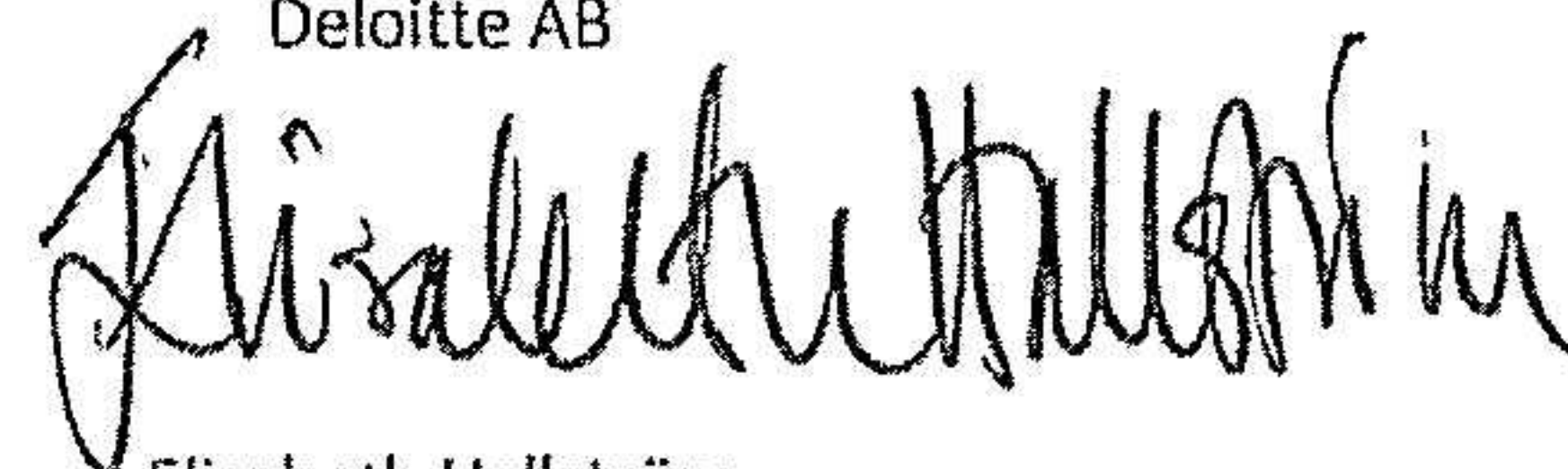
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Östersund 2024-05-31

Deloitte AB



Elisabeth Hallström  
Auktoriserad revisor