

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Fastigheter Skellefteå I AB

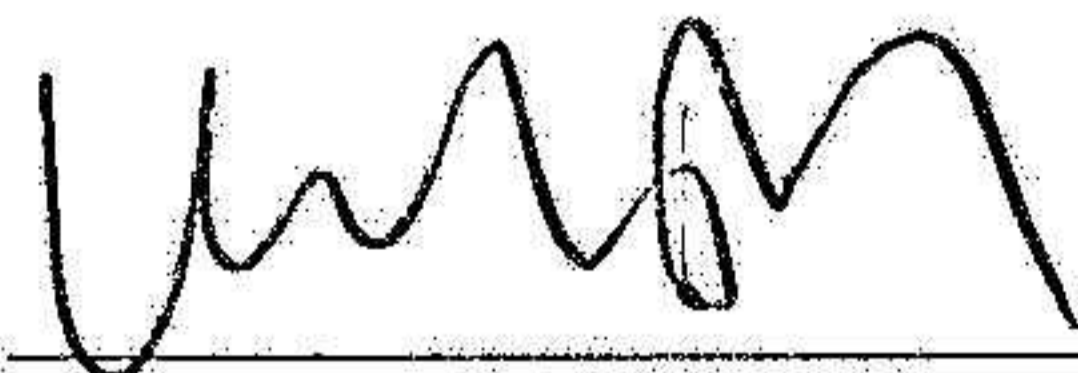
Org.nr. 556550-0161

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 I 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 I AB

Org.nr. 556550-0161

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 I AB

Org.nr: 556550-0161

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Verksamheten

Företagets verksamhet består i att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter. Verksamheten bedrivs i Skellefteå.

Företagets säte är Östersund.

Flerårsjämförelse*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	51 110	45 823	45 772	43 944	45 082
Res. efter finansiella poster	15 551	30 269	17 427	15 703	16 728
Balansomslutning	580 178	462 814	467 249	448 385	421 513

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Diös Fastigheter Skellefteå AB, org.nr 556598-1627, med säte i Östersund. Diös Fastigheter VI AB, org.nr 556561-0861, med säte i Östersund äger 100% av aktierna i Diös Fastigheter Skellefteå AB. Diös Fastigheter AB (publ), org.nr 556501-1771, med säte i Östersund äger 100 % av aktierna i Diös Fastigheter VI AB.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget av väsentlighet utöver information i not 19 har skett efter räkenskapsårets slut.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Personal

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats.

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	109 128 556
årets vinst	6 296 685
	<hr/>
	115 425 241
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	115 425 241
	<hr/>
	115 425 241

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 6 500 tkr har lämnats till Diös Skellefteå AB, org nr 556598-1627.

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

Diös Fastigheter Skellefteå I AB

Org.nr. 556550-0161

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	4		
Hysesintäkter	2	51 110	45 823
Övriga rörelseintäkter		0	3
		<u>51 110</u>	<u>45 826</u>
Rörelsens kostnader	4		
Fastighetskostnader	3	-15 431	-15 948
Administrationskostnader	5	-2 972	-2 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 751	-7 884
		<u>-28 154</u>	<u>-26 136</u>
Rörelseresultat		22 956	19 690
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	14 585
Ränteintäkter		12	5
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		11 881	3 876
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 652	-3 178
Räntekostnader till koncernföretag		-5 646	-4 709
		<u>-7 405</u>	<u>10 579</u>
Resultat efter finansiella poster		15 551	30 269
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-2 640	-937
Återföring från periodiseringsfond		4 080	2 569
Förändring av avskrivningar utöver plan		-2 424	-1 302
Lämnade koncernbidrag		-6 500	-11 430
		<u>-7 484</u>	<u>-11 100</u>
Resultat före skatt		8 067	19 169
Skatt på årets resultat	6	-1 770	-993
Årets resultat		<u>6 297</u>	<u>18 176</u>

2024061911430

Diös Fastigheter Skellefteå I AB

Org.nr. 556550-0161

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	337 134	315 533
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	5 596	31 648
Summa materiella anläggningstillgångar		342 730	347 181
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		23 618	23 618
Andra långfristiga fordringar	10	5 726	5 726
Summa finansiella anläggningstillgångar		29 344	29 344
Summa anläggningstillgångar		372 074	376 525
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		207 287	85 364
Aktuell skattefordran		0	71
Övriga fordringar		9	272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		808	582
Summa kortfristiga fordringar		208 104	86 289
Summa omsättningstillgångar		208 104	86 289
SUMMA TILLGÅNGAR		580 178	462 814

Diös Fastigheter Skellefteå I AB

Org.nr. 556550-0161

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

11

1 000

1 000

Reservfond

200

200

Summa bundet eget kapital

1 200

1 200

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

109 128

90 952

Årets resultat

6 297

18 176

Summa fritt eget kapital

115 425

109 128

Summa eget kapital

116 625

110 328

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

12

11 034

12 474

Ackumulerade avskrivningar utöver plan

19 270

16 846

Summa obeskattade reserver

30 304

29 320

Avsättningar

13

Uppskjuten skatteskuld

23 265

23 129

Summa avsättningar

23 265

23 129

Långfristiga skulder

14

Skulder till kreditinstitut

284 558

169 400

Skulder till koncernföretag

101 000

101 000

Summa långfristiga skulder

385 558

270 400

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 950

1 760

Leverantörsskulder

1 835

1 840

Skulder till koncernföretag

6 500

15 952

Aktuell skatteskuld

858

0

Övriga skulder

332

258

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

11 951

9 827

Summa kortfristiga skulder

24 426

29 637

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

580 178

462 814

2024061911431

Diös Fastigheter Skellefteå I AB

Org.nr. 556550-0161

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	1 000	0	200	90 953	92 153
Årets resultat				18 176	18 176
Utgående balans per 31 december 2022	1 000	0	200	109 129	110 329
Ingående balans per 1 januari 2023	1 000	0	200	109 129	110 329
Årets resultat				6 297	6 297
Utgående balans per 31 december 2023	1 000	0	200	115 425	116 625

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 10 000 A-aktier med 1 röst per aktie med ett kvotvärde på 100 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Diös Fastigheter Skellefteå I AB

Org.nr. 556550-0161

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		22 956	19 690
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	9 751	7 884
Erhållen ränta m.m.		11 893	3 881
Erlagd ränta		-19 298	-7 887
Betald inkomstskatt		-1 634	-580
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>23 668</u>	<u>22 988</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	133
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-121 815	3 713
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-5	-786
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-1 466	-21 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-99 618</u>	<u>4 258</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		0	785
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-5 300	-7 893
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	14 610
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-5 300</u>	<u>7 502</u>
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		-11 430	-10 000
Upptagna långfristiga lån		119 000	0
Amortering långfristiga lån		-2 652	-1 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>104 918</u>	<u>-11 760</u>
Förändring av likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		<u>0</u>	<u>0</u>

2024061911432

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

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

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har givits ut men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2023 har inte fått någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

NOTER

Väsentliga bedömningar, antaganden och riskhantering

För att kunna upprätta finansiella rapporter enligt RFR2 måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på såväl historiska erfarenheter som andra faktorer som bedömts som rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Bedömningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av bedömningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Prövning av nedskrivning

Ett antal väsentliga antaganden och bedömningar måste göras när nyttjandevärde mäts baserat på de till tillgången hänförliga förväntade framtida diskonterade kassaflödena, till exempel avseende faktorer som diskonteringsränta, tillväxt samt rörelsekapitalbehov. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga bedömningar av framtida intäkter och rörelsekostnader, grundade på historisk utveckling, allmänna marknadsförutsättningar, utveckling och prognoser för branschen samt annan tillgänglig information.

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna framgår av koncernens finanspolicy.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

Bolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

ECL på koncerninterna fordringar har beräknats med den generella modellen baserat på /intern/ rating med antagande om låg kreditrisk samt med hänsyn till säkerheter i fastigheter. Sammantaget blir reserven oväsentligt på grund av stabila parter och goda säkerheter och redovisas därför inte. Bolaget följer bedömningen löpande.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde enligt ÅRL, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet. Finansiella instrument redovisas på likviddag alt förändring institutets bokföringsdag. Nedan specificeras redovisningsprinciperna för de finansiella instrument som återfinns i bolaget.

Fordringar

Fordringar ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar redovisas initialt till anskaffningsvärde, för kortfristiga fordringar sker efterföljande redovisning till lägsta värdets princip, för fordringar klassificerade som anläggningstillgångar sker efterföljande redovisning till anskaffningsvärde minus nedskrivningar.

För fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarna korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Vad gäller koncerninterna fordringar och likvida medel använder vi den generella metoden. Bolaget definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten samt spärrade banktillgodohavanden som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter balansdagen.

NOTER

Övriga finansiella skulder

Koncernens upplåning och leverantörsskulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs.

Leverantörsskulder

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

Fastighetsförsäljning

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

Låneutgifter

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

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

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

	Antal år
Byggnader	100
Byggnadsinventarier	20
Markanläggningar	20
Inventarier	5

NOTER

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

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

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.

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 2	Hysesintäkter	2023	2022
	<i>Förfallotidpunkt:</i>		
	Inom ett år	16 776	17 395
	Senare än ett år men inom fem år	32 412	21 084
	Senare än fem år	5 328	11 157
		<u>54 516</u>	<u>49 636</u>

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter (hyresintäkter) från operationella leasingavtal. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 1 976 Tkr (2 782). Hyresavtalens förfallotidpunkt framgår av ovanstående tabell, angivna belopp avser årlig hyresintäkt. Totala intäkter uppgår till 51 110 Tkr (45 826) varav serviceintäkter 10 110 Tkr (9 713).

Not 3	Fastighetskostnader	2023	2022
	Driftskostnader	-10 854	-10 700
	Reparation och underhåll	-1 352	-2 034
	Fastighetsskatt	-2 930	-2 926
	Fastighetsförsäkring	-295	-288
		<u>-15 431</u>	<u>-15 948</u>

Not 4	Inköp och försäljning inom koncernen	2023	2022
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0,1%	0,2%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	19,9%	16,2%

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 Skellefteå I AB

Org.nr. 556550-0161

NOTER

2024061911455

Not 6	Skatt på årets resultat	2023	2022
	Aktuell skatt	-1 634	-580
	Uppskjuten skatt	<u>-136</u>	<u>-413</u>
		-1 770	-993
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	8 067	19 169
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-1 662	-3 949
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-10	-2
	Ej skattepliktiga intäkter	2	3 005
	Skattemässiga justeringar	136	413
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-50	-15
	Tillägg på återförd periodiseringsfond	-50	-32
	Förändring Uppskjuten skatt	<u>-136</u>	<u>-413</u>
	Summa	-1 770	-993

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	388 763	385 216
	Försäljningar/utrangeringar	0	-785
	Omklassificeringar	<u>31 352</u>	<u>4 332</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	420 115	388 763
	Ingående avskrivningar	-73 230	-65 346
	Årets avskrivningar	<u>-9 751</u>	<u>-7 884</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-82 981</u>	<u>-73 230</u>
	Utgående redovisat värde	337 134	315 533
	Redovisat värde byggnader	287 136	265 535
	Redovisat värde mark	<u>49 998</u>	<u>49 998</u>
		337 134	315 533
	Uppgift om verkligt värde		
	Verkligt värde förvaltningsfastighet	578 900	606 400

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 Fastigheter Skellefteå I AB

Org.nr. 556550-0161

NOTER

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>842</u>	<u>842</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	842	842
Ingående avskrivningar	<u>-842</u>	<u>-842</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-842	-842
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	31 648	28 087
Inköp	5 300	7 893
Omklassificeringar	<u>-31 352</u>	<u>-4 332</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 596	31 648
Utgående redovisat värde	5 596	31 648

Not 10 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>5 726</u>	<u>5 726</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 726	5 726
Utgående redovisat värde	5 726	5 726

Posten består av fordringar i Idun Samfällighetsförening, org. nr 716415-4358, med säte i Skellefteå.

Not 11 Upplýsningar om aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	10 000	100,00
Antal/värde vid årets utgång	10 000	100,00

Not 12 Periodiseringsfond	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2017	0	4 080
Periodiseringsfond 2018	1 980	1 980
Periodiseringsfond 2019	1 878	1 878
Periodiseringsfond 2020	1 636	1 636
Periodiseringsfond 2021	1 963	1 963
Periodiseringsfond 2022	937	937
Periodiseringsfond 2023	<u>2 640</u>	<u>0</u>
	11 034	12 474

Not 13 Avsättningar	2023-12-31	2022-12-31
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	<u>23 265</u>	<u>23 129</u>
	23 265	23 129

Diös Fastigheter Skellefteå I AB

Org.nr. 556550-0161

NOTER

Not 14	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Skulder till kreditinstitut	284 558	169 400
	Amortering inom 2 till 5 år	11 800	7 040
	Amortering efter 5 år	272 758	162 360
	Skulder till koncernföretag	101 000	101 000
	Amortering efter 5 år	101 000	101 000
	Summa amortering inom 2 till 5 år	11 800	7 040
	Summa amortering efter 5 år	373 758	263 360

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna driftskostnader	703	673
	Förutbetalda hyror	9 232	7 578
	Upplupna projektkostnader	1 237	1 000
	Upplupna räntekostnader	558	0
	Övriga upplupna kostnader	221	576
		<u>11 951</u>	<u>9 827</u>

Not 16	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023-12-31	2022-12-31
	Avskrivningar	<u>9 751</u>	<u>7 884</u>
		9 751	7 884

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	109 129
balanserad vinst	
årets vinst	<u>6 297</u>
	115 425
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>115 425</u>
	115 425

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 6 500 tkr har lämnats till Diös Skellefteå AB, org nr 556598-1627.

Not 18	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	300 800	300 800

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har under januari 2024 avyttrat fastigheten Lekatten 9 i Skellefteå. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

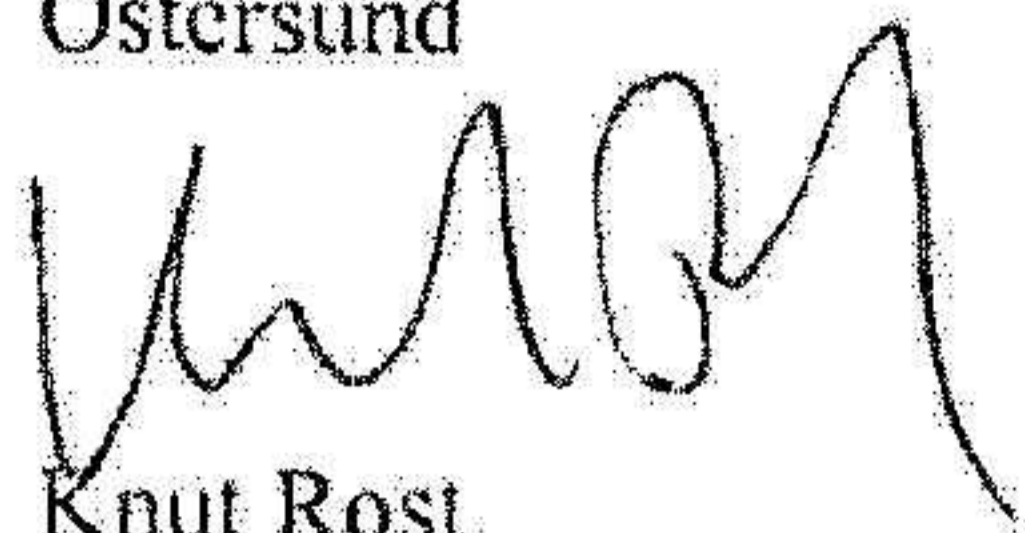
2024061911436

Diös Fastigheter Skellefteå I AB

Org nr. 556550-0161

NOTER

Östersund

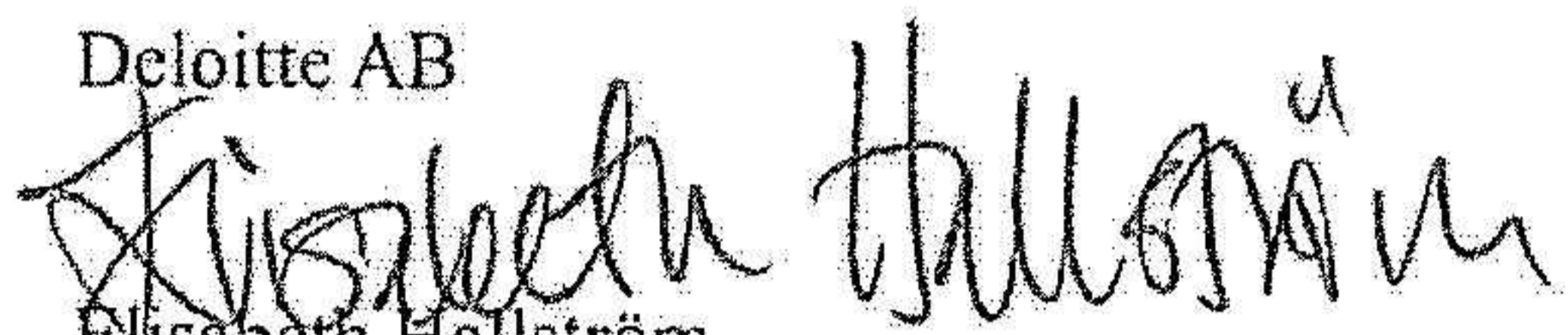


Knut Rost

2024-05-31

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2024.

Deloitte AB



Elisabeth Hallström

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Diös Fastigheter Skellefteå I AB
organisationsnummer 556550-0161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Dios 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 till 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 revisorssed i Sverige och har 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 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 inhamta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- förelagit 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. Våra 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 överträdelse 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