

# ÅRSREDOVISNING

för

## Diös Gamen 7 och 21 AB

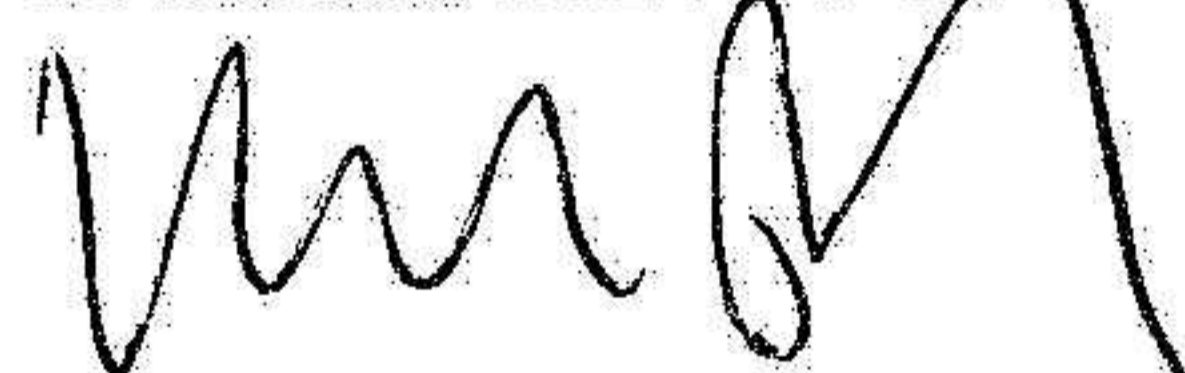
Org.nr. 559044-0094

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

| Innehåll                      | Sida |
|-------------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse      | 2    |
| - resultaträkning             | 3    |
| - balansräkning               | 4    |
| - förändringar i eget kapital | 6    |
| - kassaflödesanalys           | 7    |
| - noter                       | 8    |
| - underskrifter               | 15   |

Undertecknad styrelseledamot i Diös Gamen 7 och 21 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 Gamen 7 och 21 AB

Org.nr. 559044-0094

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

| Innehåll                      | Sida |
|-------------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse      | 2    |
| - resultaträkning             | 3    |
| - balansräkning               | 4    |
| - förändringar i eget kapital | 6    |
| - kassaflödesanalys           | 7    |
| - noter                       | 8    |
| - underskrifter               | 15   |

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

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

**Verksamheten**

Bolaget ska äga och förvalta fast egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Företagets säte är Östersund.

**Flerårsjämförelse\***

|                               | 2023    | 2022    | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|-------------------------------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning               | 7 081   | 4 917   | 7 692     | 7 189     | 4 747     |
| Res. efter finansiella poster | -575    | 2 924   | 2 526     | 2 287     | 1 400     |
| Balansomslutning              | 143 207 | 145 327 | 110 848   | 112 009   | 112 036   |

Från och med 1 maj 2022 tillämpar företaget RFR 2 Redovisning för juridiska personer ("RFR 2"). Jämförelseåret 2021/2022 har omräknats i enlighet med RFR 2. Omräkning av tidigare år har ej skett. Tidigare tillämpade företaget Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd.

**Ägarförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Diös Fastigheter VI AB, org.nr 556561-0861, med säte i Östersund. Diös Fastigheter VI AB är ett helägt dotterbolag till Diös Fastigheter AB (publ), org.nr 556501-1771, med säte i Östersund.

Ingen koncernredovisning har upprättats med stöd av Årsredovisningslagen 7 kap. 2§ punkt 1. 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 17 har skett efter räkenskapsårets slut.

**Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

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

**Personal**

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

**Resultatdisposition (kronor)**

Förslag till disposition av bolagets vinst

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Till årsstämman förfogande står |                   |
| balanserad vinst                | 15 501 729        |
| årets förlust                   | <u>-1 216 082</u> |
|                                 | 14 285 647        |
| Styrelsen föreslår att          |                   |
| i ny räkning överföres          | <u>14 285 647</u> |
|                                 | 14 285 647        |

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

**RESULTATRÄKNING**

|   | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-05-01<br>2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    | 4   |                          |                          |
| Hysesintäkter                                     | 2   | 7 081                    | 4 917                    |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 0                        | 1 600                    |
|   |     | <u>7 081</u>             | <u>6 517</u>             |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        | 4   |                          |                          |
| Fastighetskostnader                               | 3   | -1 644                   | -957                     |
| Administrationskostnader                          | 5   | -333                     | -176                     |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 028                   | -691                     |
|   |     | <u>-3 005</u>            | <u>-1 824</u>            |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | 4 076                    | 4 693                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                          |                          |
| Ränteintäkter                                     |     | 14                       | 0                        |
| Övriga ränteintäkter från koncernföretag          |     | 1 918                    | 712                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -1 513                   | -426                     |
| Räntekostnader till koncernföretag                |     | -5 070                   | -2 055                   |
|   |     | <u>-4 651</u>            | <u>-1 769</u>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | -575                     | 2 924                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                      |     |                          |                          |
| Avsättning till periodiseringsfond                |     | -538                     | -664                     |
| Återföring från periodiseringsfond                |     | 449                      | 0                        |
|   |     | <u>-89</u>               | <u>-664</u>              |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | -664                     | 2 260                    |
| Skatt på årets resultat                           | 6   | -552                     | 23                       |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <u>-1 216</u>            | <u>2 283</u>             |

2024061902433

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

|  | Not | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter  | 7   | 102 003        | 102 548        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8   | 11 280         | 1 040          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |     | <b>113 283</b> | <b>103 588</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

113 283

103 588

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

|  |  |               |               |
|--|--|---------------|---------------|
| Fordringar hos koncernföretag                |  | 28 869        | 41 604        |
| Övriga fordringar                            |  | 965           | 13            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 90            | 122           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>29 924</b> | <b>41 739</b> |

**Summa omsättningstillgångar**

29 924

41 739

**SUMMA TILLGÅNGAR**

143 207

145 327

**Diös Gamen 7 och 21 AB**

Org.nr. 559044-0094

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

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

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

9

600

600

600

600

15 502

-1 216

14 286

14 886

13 219

2 283

15 502

16 102

10

3 863

3 863

3 774

3 774

11

295

295

75

75

12

30 225

90 692

120 917

30 535

90 692

121 227

13

2 164

3 246

853

4 149

143 207

145 327

2024061902434

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

|                                      | <b>Aktiekapital</b> | <b>Reserv-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Summa<br/>Eget kapital</b> |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Ingående balans per 1 maj 2022       | 6 000               | 0                       | 7 819                          | 13 819                        |
| Minskning av aktiekapital            | -5 400              |                         | 5 400                          | 0                             |
| Årets resultat                       |                     |                         | 2 283                          | 2 283                         |
| Utgående balans per 30 december 2022 | 600                 | 0                       | 15 502                         | 16 102                        |
| Ingående balans per 1 januari 2023   | 600                 | 0                       | 15 502                         | 16 102                        |
| Årets resultat                       |                     |                         | -1 216                         | -1 216                        |
| Utgående balans per 31 december 2023 | 600                 | 0                       | 14 286                         | 14 886                        |

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 6 000 000 A-aktier med 1 röst per aktie med ett kvotvärde på 0,10 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

**Diös Gamen 7 och 21 AB**

Org.nr. 559044-0094

**KASSAFLÖDESANALYS**

|   | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-05-01<br>2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Rörelseresultat   |     | 4 076                    | 4 693                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                       | 14  | 1 028                    | 691                      |
| Erhållen ränta m.m.   |     | 1 932                    | 712                      |
| Erlagd ränta  |     | -6 583                   | -2 481                   |
| Betald inkomstskatt   |     | -333                     | -411                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>       |     | <u>120</u>               | <u>3 204</u>             |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                     |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar  |     | 0                        | 2                        |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar  |     | 11 818                   | -41 699                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder  |     | 77                       | -12                      |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder  |     | -981                     | -89 558                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>   |     | <u>11 034</u>            | <u>-128 063</u>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar |     | -10 724                  | -1 095                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>   |     | <u>-10 724</u>           | <u>-1 095</u>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                          |                          |
| Upptagna långfristiga lån   |     | 0                        | 121 537                  |
| Amortering långfristiga lån   |     | -310                     | 0                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>  |     | <u>-310</u>              | <u>121 537</u>           |
| <b>Förändring av likvida medel</b>  |     | 0                        | -7 621                   |
| Likvida medel vid årets början  |     | 0                        | 0                        |
| Kvar att fördela  |     | 0                        | 7 621                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |

2024061902435

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Diös Gamen 7 & 21 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

2024061902436

### 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 förfalldag 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 förfalldag 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.

### 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.

### 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**

| <b>Not 2</b> | <b>Hysesintäkter</b>             | <b>2023</b>  | <b>2022</b>  |
|--------------|----------------------------------|--------------|--------------|
|              | <i>Förfallotidpunkt:</i>         |              |              |
|              | Inom ett år                      | 1 214        | 3 002        |
|              | Senare än ett år men inom fem år | 6 730        | 4 072        |
|              | Senare än fem år                 | 0            | 0            |
|              |                                  | <u>7 944</u> | <u>7 074</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 216 Tkr (147). Hysesavtalens förfallotidpunkt framgår av ovanstående tabell, angivna belopp avser årlig hyresintäkt. Totala intäkter uppgår till 7 081 Tkr (6 517) varav serviceintäkter 1 261 Tkr (803).

| <b>Not 3</b> | <b>Fastighetskostnader</b> | <b>2023</b>   | <b>2022</b> |
|--------------|----------------------------|---------------|-------------|
|              | Drifkostnader              | -1 321        | -863        |
|              | Reparation och underhåll   | -83           | -66         |
|              | Fastighetsskatt            | -205          | 0           |
|              | Fastighetsförsäkring       | -35           | -28         |
|              |                            | <u>-1 644</u> | <u>-957</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       | 22,1%       | 21,7%       |

**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                          | -333        | -411      |
|       | Uppskjuten skatt                       | -219        | 434       |
|       |  | <u>-552</u> | <u>23</u> |
|       | <i>Avstämning av effektiv skatt</i>    |             |           |
|       | Resultat före skatt                    | -664        | 2 260     |
|       | Skattekostnad 20,60% (20,60%)          | 137         | -466      |
|       | Skatteeffekt av:                       |             |           |
|       | Ej avdragsgilla kostnader              | -670        | -34       |
|       | Ej skattepliktiga intäkter             | 2           | 0         |
|       | Skattemässiga justeringar              | 219         | 91        |
|       | Schablonintäkt periodiseringsfond      | -15         | -2        |
|       | Tillägg på återförd periodiseringsfond | -6          | 0         |
|       | Förändring Uppskjuten skatt            | -219        | 434       |
|       | Summa                                  | <u>-552</u> | <u>23</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               | 113 640        | 113 585        |
|       | Omklassificeringar                       | 483            | 55             |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>114 123</u> | <u>113 640</u> |
|       | Ingående avskrivningar                   | -11 092        | -10 401        |
|       | Årets avskrivningar                      | -1 028         | -691           |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar      | <u>-12 120</u> | <u>-11 092</u> |
|       | Utgående redovisat värde                 | 102 003        | 102 548        |
|       | Redovisat värde byggnader                | 92 071         | 92 616         |
|       | Redovisat värde mark                     | <u>9 932</u>   | <u>9 932</u>   |
|       |  | 102 003        | 102 548        |
|       | Uppgift om verkligt värde                |                |                |
|       | Verkligt värde förvaltningsfastighet     | 109 900        | 110 600        |

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 förrätningskrav. Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13, värdering som huvudsakligen baseras på värderingar av oberoende värderingsmän med professionella och relevanta kvalifikationer samt medaktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden.

Pågående investeringar värderas enligt samma princip men med avdrag för återstående investeringar. I uppgift om verkligt värde ingår pågående projekt.

**NOTER****Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 1 040      | 0          |
| Inköp                                    | 10 723     | 1 095      |
| Omklassificeringar                       | -483       | -55        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 11 280     | 1 040      |
| Utgående redovisat värde                 | 11 280     | 1 040      |

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                              | Antal aktier | Kvotvärde per aktie |
|------------------------------|--------------|---------------------|
| Antal/värde vid årets ingång | 6 000 000    | 0,10                |
| Antal/värde vid årets utgång | 6 000 000    | 0,10                |

**Not 10 Periodiseringsfond**

|                         | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Periodiseringsfond 2017 | 0          | 751        |
| Periodiseringsfond 2018 | 0          | 449        |
| Periodiseringsfond 2019 | 785        | 785        |
| Periodiseringsfond 2020 | 462        | 462        |
| Periodiseringsfond 2021 | 663        | 663        |
| Periodiseringsfond 2022 | 1 415      | 664        |
| Periodiseringsfond 2023 | 538        | 0          |
|                         | 3 863      | 3 774      |

**Not 11 Avsättningar**

|  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader | 295        | 75         |
|  | 295        | 75         |

**Not 12 Långfristiga skulder**

|                                   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 30 225     | 30 535     |
| Amortering inom 2 till 5 år       | 1 240      | 0          |
| Amortering efter 5 år             | 28 985     | 30 535     |
| Skulder till koncernföretag       | 90 692     | 90 692     |
| Amortering efter 5 år             | 90 692     | 90 692     |
| Summa amortering inom 2 till 5 år | 1 240      | 0          |
| Summa amortering efter 5 år       | 119 677    | 121 227    |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                           | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Upplupna driftskostnader  | 113        | 156        |
| Förutbetalda hyror        | 1 770      | 697        |
| Upplupna projektkostnader | 281        | 0          |
|                           | 2 164      | 853        |

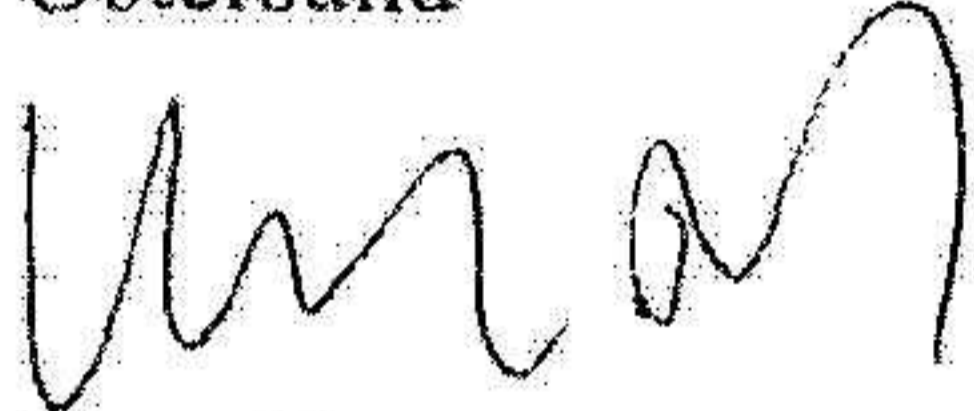
**Diös Gamen 7 och 21 AB**

Org.nr. 559044-0094

**NOTER**

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Not 14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>     |                   |                   |
| Avskrivningar   | <u>1 028</u>      | <u>691</u>        |
|   | 1 028             | 691               |
| <b>Not 15 Disposition av vinst eller förlust</b>                    |                   |                   |
| Förslag till disposition av bolagets vinst                          |                   |                   |
| Till årsstämman förfogande står                                     |                   |                   |
| balanserad vinst  | 15 502            |                   |
| årets förlust   | <u>-1 216</u>     |                   |
|   | 14 286            |                   |
| Styrelsen föreslår att  |                   |                   |
| i ny räkning överföres  | <u>14 286</u>     |                   |
|   | 14 286            |                   |
| <b>Not 16 Ställda säkerheter</b>                                    | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Fastighetsinteckningar  | 80 500            | 80 500            |
| varav till förmån för koncernföretag                                | <u>32 000</u>     | <u>32 000</u>     |
| <b>Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut</b>       |                   |                   |
| Inga väsentliga händelser har 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 Gamen 7 och 21 AB  
organisationsnummer 559044-0094

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Diös Gamen 7 och 21 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 Gamen 7 och 21 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 Gamen 7 och 21 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 Dios Gamen 7 och 21 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 Gamen 7 och 21 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 inhamta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

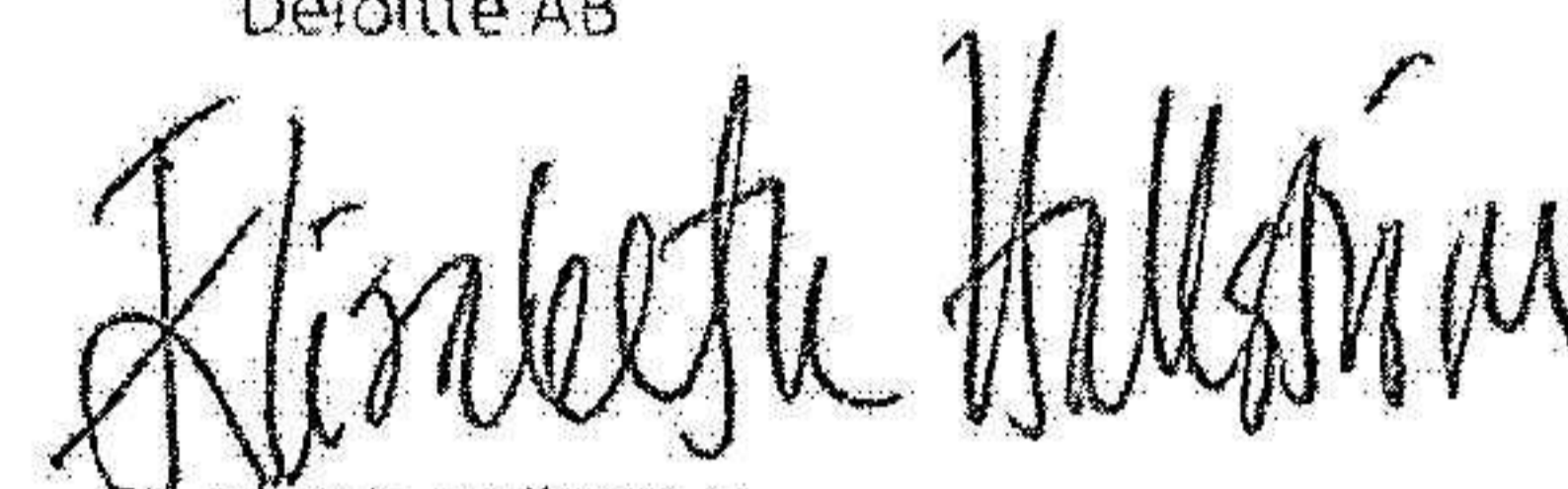
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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