

# ÅRSREDOVISNING

för

## Diös Magne Fastighets AB

Org.nr. 559034-0187

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	18

Undertecknad styrelseledamot i Diös Magne Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 31 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Östersund 2023-05-31



---

Knut Rost

# ÅRSREDOVISNING

för

## Diös Magne Fastighets AB

Org.nr. 559034-0187

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	18

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

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

**Verksamheten**

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

**Flerårsjämförelse\***

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 442	8 633	8 145	7 711	12 487
Res. efter finansiella poster	-679	379	-24 678	-22 163	2 431
Balansomslutning	179 694	163 255	149 607	189 045	186 897

**Ägarförhållanden**

Diös Magne Fastighets AB är helägt dotterbolag till Diös Gamla Bergsskolan AB, org.nr 559041-8355, med säte i Östersund. Diös Gamla Bergsskolan AB är ett helägt dotterbolag till Diös Fastigheter AB (publ), org.nr 556501-1771, med säte i Östersund.

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten.

Den makroekonomiska utvecklingen i samhället har medfört högre inflation, högre energipriser samt högre räntor. Bolaget har inte påverkats nämnvärt under året.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inget av väsentlighet utöver information i not 18 har skett efter räkenskapsårets slut.

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

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

**Personal**

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

**Resultatdisposition (kronor)**

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	23 527 422
årets vinst	<u>565 975</u>
	24 093 397
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>24 093 397</u>
	24 093 397

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 3 023 tkr har mottagits från Diös Gamla Bergsskolan AB, org nr 559041-8355.

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

**Diös Magne Fastighets AB**

Org.nr. 559034-0187

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>	4		
Hysesintäkter	2	9 442	8 633
		<u>9 442</u>	<u>8 633</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	4		
Fastighetskostnader	3	-3 466	-3 159
Administrationskostnader	5	-482	-613
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 922</u>	<u>-2 529</u>
		<u>-6 870</u>	<u>-6 301</u>
<b>Rörelseresultat</b>		2 572	2 332
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		383	322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 188	-733
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-2 446</u>	<u>-1 542</u>
		<u>-3 251</u>	<u>-1 953</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-679	379
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		0	-368
Förändring av avskrivningar utöver plan		-1 778	0
Erhållna koncernbidrag		<u>3 023</u>	<u>0</u>
		<u>1 245</u>	<u>-368</u>
<b>Resultat före skatt</b>		566	11
Skatt på årets resultat	6	0	-218
<b>Årets resultat</b>		<u>566</u>	<u>-207</u>

2023062205974

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7	122 862	120 620
Byggnadsinventarier	8	11 473	6 479
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	20 700	16 223
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>155 035</u>	<u>143 322</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	10	0	10
Andra långfristiga fordringar		19 463	18 708
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>19 463</u>	<u>18 718</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		174 498	162 040
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		3 023	0
Aktuell skattefordran		873	0
Övriga fordringar		983	517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		317	698
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>5 196</u>	<u>1 215</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 196	1 215
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>179 694</b>	<b>163 255</b>

**Diös Magne Fastighets AB**

Org.nr. 559034-0187

**BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	11	<u>50</u>	<u>50</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		50	50
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		23 528	23 735
Årets resultat		<u>566</u>	<u>-207</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		24 094	23 528
<b>Summa eget kapital</b>		<u>24 144</u>	<u>23 578</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	12	1 948	1 948
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		<u>2 451</u>	<u>673</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		4 399	2 621
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa avsättningar</b>		0	0
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	64 350	64 350
Skulder till koncernföretag		<u>48 124</u>	<u>48 124</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		112 474	112 474
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		338	318
Skulder till koncernföretag		34 726	21 453
Aktuell skatteskuld		0	87
Övriga skulder		99	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>3 514</u>	<u>2 696</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		38 677	24 582
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>179 694</b>	<b>163 255</b>

2023062205975

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Uppskrivnings- fond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa Eget kapital</b>
Ingående balans per 1 januari 2021	50	0	0	23 735	23 785
Årets resultat				-207	-207
Utgående balans per 31 december 2021	50	0	0	23 528	23 578
Ingående balans per 1 januari 2022	50	0	0	23 528	23 578
Årets resultat				566	566
Utgående balans per 31 december 2022	50	0	0	24 094	24 144

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 500 A-aktier med 1 röst per aktie med ett kvotvärde på 100 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

**Diös Magne Fastighets AB**

Org.nr. 559034-0187

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		2 572	2 332
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	2 922	2 529
Erhållen ränta m.m.		383	322
Erlagd ränta		-3 634	-2 275
Betald inkomstskatt		10	-228
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>2 253</u>	<u>2 680</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	117
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-958	-161
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		20	149
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		14 176	13 440
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>15 491</u>	<u>16 225</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-14 736	-15 857
Ny utlåning till utomstående		-755	-368
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-15 491</u>	<u>-16 225</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>0</u>	<u>0</u>

2023062205976

## **NOTER**

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

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

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

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

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

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har givits ut men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2022 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. Den generella modellen använder en sannolikhet för fallissemang (PD) utifrån ratingen, en exponering vid fallissemang (EAD) och en förlust givet fallissemang (LGD). 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 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. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder.

## 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.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### *Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

### Hysesintäkter

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter (hysesintäkter) från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

### IAS 20 Statliga stöd

De hyresrabatter som lämnats till hyresgäster i enlighet med de direktiv kring statligt hyresstöd för fastighetsägare samt övriga stöd redovisas som övrig intäkt i samma period som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för.

### 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.

### Utdelning och ränteintäkter

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden. Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

**NOTER***Materiella anläggningstillgångar*

## Förvaltningsfastigheter

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

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

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

## Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Det redovisade värdet för en övrig 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.

## 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.

### Leasing

Bolaget tillämpar undantaget i RFR 2 varför reglerna om leasingavtal i IFRS 16 inte tillämpas i Bolaget som juridisk person. I Bolaget redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden. Nyttjanderätten och leasingkulden redovisas således inte i balansräkningen.

### Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Företaget innehar inga leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

### Låneutgifter

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

### Koncernbidrag

Företaget tillämpar alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag vilket innebär att såväl lämnade som erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

## NOTER

### *Inkomstskatt*

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då företaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

### *Avsättningar*

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

**NOTER**

*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.

*Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

*Aktieägartillskott*

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

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2</b>	<b>Hysesintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<i><b>Förfallotidpunkt:</b></i>		
	Inom ett år	6 519	3 516
	Senare än ett år men inom fem år	5 312	5 701
	Senare än fem år	0	0
		<u>11 831</u>	<u>9 217</u>

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 270 Tkr (182). Hyresavtalens förfallotidpunkt framgår av ovanstående tabell, angivna belopp avser årlig hyresintäkt. Totala intäkter uppgår till 9 442 Tkr (8 633) varav serviceintäkter 2 288 Tkr (2 007).

Bolagets intäkter har inte påverkats av hyresrabatter kopplat till Covid-19 pandemin.

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Driftskostnader	-2 411	-2 192
	Reparation och underhåll	-361	-348
	Fastighetsskatt	-627	-557
	Fastighetsförsäkringar	-67	-62
		<u>-3 466</u>	<u>-3 159</u>
<b>Not 4</b>	<b>Inköp och försäljning inom koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	9,9%	11,1%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	17,1%	19,8%

**NOTER****Not 5 Ersättning till revisorer**

Inget revisionsarvode har belastat företagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är att hänföra till företaget har fakturerats till moderbolaget Diös Fastigheter AB (publ), org nr 556501-1771.

<b>Not 6 Skatt på årets resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aktuell skatt	10	-228
Uppskjuten skatt	<u>-10</u>	<u>10</u>
	0	-218
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	566	11
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-117	-2
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-367	-226
Skattemässiga justeringar	486	1
Schablonintäkt periodiseringsfond	-2	-2
Underskottsavdrag som nyttjas i år	0	1
Förändring Uppskjuten skatt	-10	10
Nyttjad skatterabatt på anskaffade inventarier	<u>10</u>	<u>0</u>
Summa	0	-218

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>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	147 357	144 368
Omklassificeringar	4 076	2 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 433	147 357
Ingående avskrivningar	-6 737	-5 069
Årets avskrivningar	-1 834	-1 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 571	-6 737
Ingående nedskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående redovisat värde	122 862	120 620
Redovisat värde byggnader	103 242	101 000
Redovisat värde mark	19 620	19 620
	122 862	120 620
Uppgift om verkligt värde		
Verkligt värde förvaltningsfastighet	181 500	176 137

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.

<b>Not 8 Byggnadsinventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	8 780	8 524
Omklassificeringar	6 082	256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 862	8 780
Ingående avskrivningar	-2 301	-1 439
Årets avskrivningar	-1 088	-861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 389	-2 301
Utgående redovisat värde	11 473	6 479

<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	16 223	3 712
Inköp	14 736	15 857
Omklassificeringar	-10 259	-3 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 700	16 223
Utgående redovisat värde	20 700	16 223

**Not 10 Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt består av skattefordran avseende skatterabatt på anskaffade inventarier under året.

**NOTER****Not 11** Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	500	100,00
Antal/värde vid årets utgång	500	100,00

**Not 12** Periodiseringsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2017	480	480
Periodiseringsfond 2018	510	510
Periodiseringsfond 2019	590	590
Periodiseringsfond 2021	368	368
	<u>1 948</u>	<u>1 948</u>

**Not 13** Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	64 350	64 350
Amortering efter 5 år	64 350	64 350
Skulder till koncernföretag	48 124	48 124
Amortering efter 5 år	48 124	48 124
Summa amortering efter 5 år	112 474	112 474

**Not 14** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna driftskostnader	474	1 266
Förutbetalda hyror	1 370	1 430
Upplupna projektkostnader	1 670	0
	<u>3 514</u>	<u>2 696</u>

**Not 15** Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	2 922	2 529
	<u>2 922</u>	<u>2 529</u>

**Not 16** Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst 23 527

årets vinst 566

24 093

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres 24 093

24 093

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 3 023 tkr har mottagits från Diös Gamla Bergsskolan AB, org nr 559041-8355.

**NOTER**

<b>Not 17</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	92 950	92 950
	<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	28 600	28 600

**Not 18** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Östersund



Knut Rost

2023-05-31

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2023.

Deloitte AB



Elisaberth Hallström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Diös Magne Fastighets AB  
organisationsnummer 559034-0187

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Diös Magne Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Diös Magne Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Diös Magne Fastighets AB enligt god 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 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 revisions sed 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 Magne Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Diös Magne Fastighets AB enligt god revisorsred 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, medelförvaltningen 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2023-05-31

Deloitte AB



Elisabeth Hallström  
Auktoriserad revisor