

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Vale 18 i Umeå AB

Org.nr. 559158-0377

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Undertecknad styrelseledamot i Diös Vale 18 i Umeå AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 maj 2025.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Östersund 2025-05-30



David Carlsson

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Vale 18 i Umeå AB

Org.nr. 559158-0377

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Verksamheten

Detta är bolagets tredje verksamhetsår och bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning genom uthyrning av fastigheter.

Företagets säte är Östersund.

Flerårsjämförelse*

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 746	6 365	5 818	5 758	5 711
Res. efter finansiella poster	-1 038	5 601	1 028	1 830	-4 145
Balansomslutning	117 903	117 193	113 235	114 947	112 674

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Diös Fastigheter VI AB (publ.), org.nr 556561-0861, med säte i Östersund. Diös Fastigheter VI AB ägs av Diös Fastigheter AB (publ), orgnr 556501-1771, med säte i Östersund. Koncernredovisning upprättas i Diös Fastigheter AB (publ), org.nr 556501-1771, som är moderbolag i koncernen Diös Fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2024 präglades av en allmän ekonomisk nedgång, lägre räntor från centralbankerna och geopolitisk osäkerhet. 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.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändring i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Diös Fastigheter AB (publ.) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Hållbarhetsupplysningar

Hållbarhetsarbetet är en central del av bolagets verksamhet och bidrar genom långsiktiga investeringar och en effektiv förvaltning till en positiv utveckling. Ett väl integrerat hållbarsarbete bidrar till affärer som tar ansvar för miljö, klimat och människor.

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	33 581 758
balanserad vinst	-1 123 328
årets förlust	<u>32 458 430</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>32 458 430</u>
	32 458 430

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	Not		
Hysesintäkter	4 2	5 746 5 746	6 365 6 365
Rörelsens kostnader	4		
Fastighetskostnader	3	-3 409	-3 291
Övriga externa kostnader	5	-654	-299
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-630	-578
Återföring av nedskrivning av omsättningstillgångar		0	5 044
		-4 693	876
Rörelseresultat		1 053	7 241
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	8
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		2 411	2 707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 375	-2 310
Räntekostnader till koncernföretag		-2 151	-2 045
		-2 091	-1 640
Resultat efter finansiella poster		-1 038	5 601
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-206	-327
Återföring från periodiseringsfond		255	0
Förändring av avskrivningar utöver plan		-2	-1
		47	-328
Resultat före skatt		-991	5 273
Skatt på årets resultat	6	-132	-320
Årets resultat och totalresultat		-1 123	4 953

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	66 270	66 900
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	9 519	6 186
		75 789	73 086
Summa anläggningstillgångar		75 789	73 086
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	0	147
Fordringar hos koncernföretag		39 925	42 288
Aktuell skattefordran		192	117
Övriga fordringar		1 897	1 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100	150
		42 114	44 107
Summa omsättningstillgångar		42 114	44 107
SUMMA TILLGÅNGAR		117 903	117 193

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	10	50 50	50 50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		33 582	28 629
Årets resultat		-1 123 32 459	4 953 33 582
Summa eget kapital		32 509	33 632
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	11	1 624	1 673
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		11	9
Summa obeskattade reserver		1 635	1 682
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		122	118
Summa avsättningar		122	118
Långfristiga skulder	9, 12		
Skulder till kreditinstitut		42 776	43 234
Skulder till koncernföretag		36 575	36 575
Summa långfristiga skulder		79 351	79 809
Kortfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		458	458
Leverantörsskulder		10	94
Skulder till koncernföretag		2 238	0
Övriga skulder		38	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 542	1 400
Summa kortfristiga skulder		4 286	1 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 903	117 193

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	50	0	0	28 629	28 679
Årets resultat				4 953	4 953
Utgående balans per 31 december 2023	50			33 582	33 632
Ingående balans per 1 januari 2024	50	0	0	33 582	33 632
Årets resultat				-1 123	-1 123
Utgående balans per 31 december 2024	50	0	0	32 459	32 509

KASSAFLÖDESANALYS

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 053	7 241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14	630	-4 466
Erhållen ränta m.m.		2 435	2 715
Erlagd ränta		-4 526	-4 355
Betald inkomstskatt		-128	-202
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-536	933
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		147	-133
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 846	6 827
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-84	21
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		2 418	-1 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 791	6 529
Investeringsverksamheten			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-3 333	-6 186
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 333	-6 186
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-458	-343
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-458	-343
Förändring av likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Diös Vale 18 i Umeå 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 2024 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 förande instituts bokföringsdag. Nedan specificeras redovisningsprinciperna för de finansiella instrument som återfinns i bolaget.

Koncernfordringar

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.

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

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.

Intäktsredovisning

Bolagets hyresintäkter delas upp i två delar, Hyresintäkter och Serviceintäkter. Hyresintäkter inbegriper sedvanlig hyra inklusive index och fastighetsskatt medan Serviceintäkter avser tilläggsdebitering av taxebundna intäkter och intäkter avseende fastighetsskötsel.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid. Serviceintäkter redovisas i takt med att tjänsterna utförs.

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.

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 ur 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 inte mark 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.

Låneutgifter

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

Koncernbidrag

Alternativregel

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

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 till balansräkningen.

Aktieägartillskott

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

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Hyresintäkter	2024	2023
	Odiskonterat belopp avseende icke uppsägningsbara leasingavtal exklusive variabla leasingavgifter:		
	<i>Nettoomsättning uppdelad på verksamhetsgren</i>		
	Hyresintäkter	4 653	5 335
	Serviceintäkter	1 093	1 030
		<u>5 746</u>	<u>6 365</u>
	<i>Förfallotidpunkt:</i>		
	Inom ett år	332	2 040
	Senare än ett år men inom fem år	4 945	4 266
	Senare än fem år	1 316	0
		<u>6 593</u>	<u>6 306</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 mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 402 Tkr (463). Hyresavtalens förfallotidpunkt framgår av ovanstående tabell, angivna belopp avser årlig hyresintäkt.		
Not 3	Fastighetskostnader	2024	2023
	Driftskostnader	-2 881	-2 769
	Reparation och underhåll	-70	-65
	Fastighetsskatt	-436	-436
	Fastighetsförsäkring	-22	-21
		<u>-3 409</u>	<u>-3 291</u>
Not 4	Inköp och försäljning inom koncernen	2024	2023
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0,0%	0,0%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	7,3%	7,4%

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	2024	2023
	Aktuell skatt	-128	-202
	Uppskjuten skatt	-4	-118
		<u>-132</u>	<u>-320</u>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	-991	5 273
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	204	-1 086
	Skatteeffekt av:		
	Ej skattepliktiga intäkter	5	1 040
	Skattemässiga justeringar	4	15
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-9	-5
	Tillägg på återförd periodiseringsfond	-3	0
	Förändring Uppskjuten skatt	-4	-118
	Ej avdragsgillt räntenetto	<u>-329</u>	<u>-166</u>
	Summa	<u>-132</u>	<u>-320</u>

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

Not 7	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	70 210	70 314
	Omklassificeringar	<u>0</u>	<u>-104</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 210	70 210
	Ingående avskrivningar	-3 310	-2 680
	Omklassificeringar	0	-52
	Årets avskrivningar	<u>-630</u>	<u>-578</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 940	-3 310
	Ingående nedskrivningar	0	-5 200
	Återförd nedskrivning	0	5 044
	Omklassificeringar	<u>0</u>	<u>156</u>
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	66 270	66 900
	Redovisat värde byggnader	58 876	59 506
	Redovisat värde mark	<u>7 394</u>	<u>7 394</u>
		66 270	66 900
	Uppgift om verkligt värde		
	Verkligt värde förvaltningsfastighet	82 400	81 000

Vid upplysning om verkligt värde används kassaflödesmetoden, motsvarande nivå 3 i värderingshierakin enligt IFRS 13. Det är en avkastningsbaserad marknadssimulering där de betalningsströmmar som fastighetsbeståndet förväntas ge upphov till analyseras och diskonteras. Kalkylperioden är tio år. I uppgift om verkligt värde ingår pågående projekt, vilket redovisas till nedlagda kostnader.

Hela portföljen genomgår extern värdering under året. Dessutom genomför extern värderare fysisk besiktning av samtliga fastigheter inom en treårsperiod samt löpande besiktning vid större förändringar.

NOTER

Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	6 186	0
	Inköp	3 333	6 186
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 519	6 186
	Utgående redovisat värde	9 519	6 186
Not 9	Finansiell riskhantering		
	Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerad för är ränterisk, finansierings- och likviditetsrisk samt kreditrisk. I det yttersta moderbolaget, Diös Fastigheter AB (publ.), finns en fastställd finanspolicy som gäller för varje enhet inom koncernen. I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av de finansiella riskerna samt den övergripande ansvarsfördelningen. Den finansiella verksamheten skall bedrivas så att kostnaderna för finansiell riskhantering minimeras.		
	Kapitalhantering		
	Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker samt cash management.		
Not 10	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 11	Periodiseringsfond	2024-12-31	2023-12-31
	Periodiseringsfond 2018	0	255
	Periodiseringsfond 2019	156	156
	Periodiseringsfond 2020	257	257
	Periodiseringsfond 2021	439	439
	Periodiseringsfond 2022	239	239
	Periodiseringsfond 2023	327	327
	Periodiseringsfond 2024	206	0
		1 624	1 673
Not 12	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Skulder till kreditinstitut	42 776	43 234
	Amortering efter 5 år	40 946	41 404
	Skulder till koncernföretag	36 575	36 575
	Amortering efter 5 år	36 575	36 575
	Summa amortering inom 2 till 5 år	1 830	1 830
	Summa amortering efter 5 år	77 521	77 979

NOTER

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda hyror	1 218	1 117
	Upplupna driftskostnader	168	77
	Upplupna räntekostnader	156	206
		1 542	1 400
Not 14	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024-12-31	2023-12-31
	Avskrivningar	630	578
	Nedskrivning förvaltningsfastighet	0	-5 044
		630	-4 466
Not 15	Disposition av vinst eller förlust		
	Förslag till disposition av bolagets vinst		
	Till årsstämman förfogande står	33 582	
	balanserad vinst	-1 123	
	årets förlust	32 458	
	Styrelsen föreslår att		
	i ny räkning överföres	32 458	
		32 458	
Not 16	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	45 750	45 750
Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
	Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.		

Östersund

David Carlsson

2025-05-30

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2025.

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Diös Vale 18 i Umeå
organisationsnummer 559158-0377

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Diös Vale 18 i Umeå för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Diös Vale 18 i Umeås finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Vale 18 i Umeå 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 Diös Vale 18 i Umeå för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 Diös Vale 18 i Umeå 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 förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

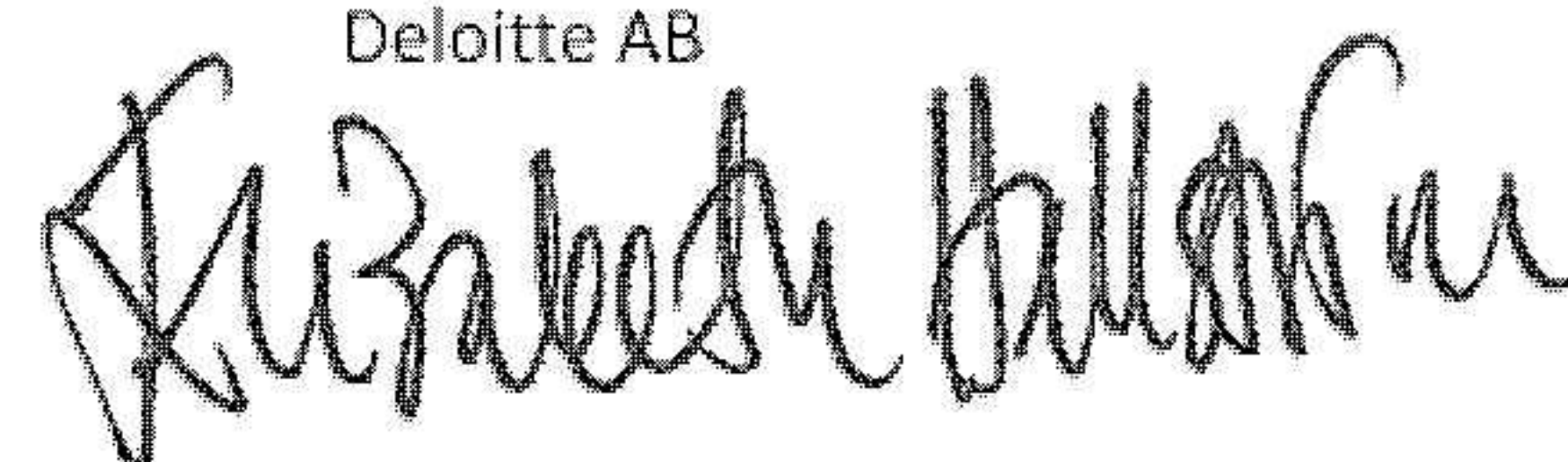
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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. 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 2025-05-30

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor