

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Fastigheter Tenoren 1 AB

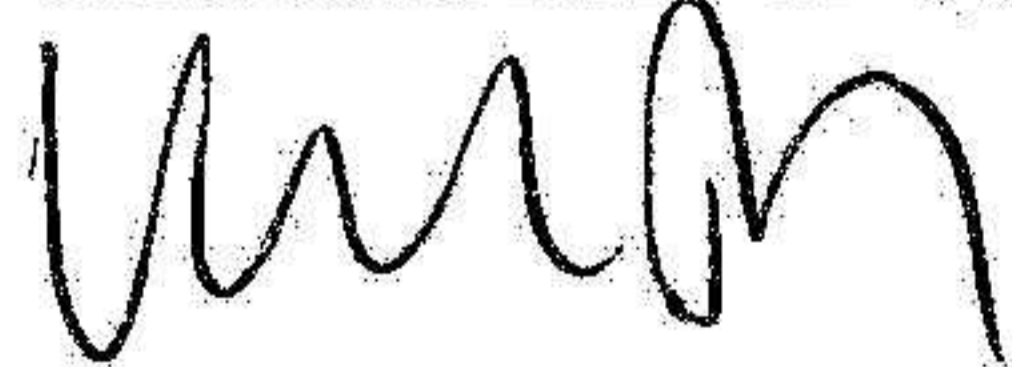
Org.nr. 556636-8873

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	16

Undertecknad styrelseledamot i Diös Fastigheter Tenoren 1 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 31 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Östersund 2024-05-31



Knut Rost

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Fastigheter Tenoren 1 AB

Org.nr. 556636-8873

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	16

Diös Fastigheter Tenoren 1 AB

Org.nr. 556636-8873

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Verksamheten

Företagets verksamhet består i att förvärva, förädla, förvalta och försälja fastigheter. Företagets säte är Östersund.

Flerårsjämförelse*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 023	7 318	7 123	6 473	5 783
Res. efter finansiella poster	11 671	1 914	2 596	2 365	-1 126
Balansomslutning	86 112	76 003	72 483	69 000	69 096

Från och med 1 januari 2021 tillämpar företaget RFR 2 Redovisning för juridiska personer ("RFR 2"). Jämförelseåret 2020 har omräknats i enlighet med RFR 2. Omräkning av tidigare år har ej skett. Tidigare tillämpade företaget Årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning (K3).

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Diös Fastigheter I AB, org.nr 556544-4998, med säte i Östersund. Diös Fastigheter AB (publ) org.nr 556501-1771, med säte i Östersund äger 100% av aktierna i Diös Fastigheter I AB.

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.

Framtida utveckling

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	6 164 392
årets vinst	10 190 970
	<hr/>
	16 355 362
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	16 355 362
	<hr/>
	16 355 362

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

Diös Fastigheter Tenoren 1 AB

Org.nr. 556636-8873

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	4		
Nettoomsättning	2	8 023	7 318
Övriga rörelseintäkter		129	0
		<u>8 152</u>	<u>7 318</u>
Rörelsens kostnader	4		
Fastighetskostnader	3	-1 939	-2 166
Fastighetsadministration	5	-343	-317
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		8 961	-939
		<u>6 679</u>	<u>-3 422</u>
Rörelseresultat		14 831	3 896
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	2
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		274	50
Räntekostnader till koncernföretag		-3 437	-2 034
		<u>-3 160</u>	<u>-1 982</u>
Resultat efter finansiella poster		11 671	1 914
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-252	-87
Förändring av avskrivningar utöver plan		17	-14
		<u>-235</u>	<u>-101</u>
Resultat före skatt		11 436	1 813
Skatt på årets resultat	6	-1 245	788
Årets resultat		<u>10 191</u>	<u>2 601</u>

2024061912873

Diös Fastigheter Tenoren 1 AB

Org.nr. 556636-8873

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

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	7	76 910	67 844
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8		
		<u>666</u>	<u>105</u>
		77 576	67 949

Summa anläggningstillgångar

77 576

67 949

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag		8 287	7 913
Aktuell skattefordran		28	130
Övriga fordringar		209	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>12</u>	<u>9</u>
		8 536	8 054

Summa omsättningstillgångar

8 536

8 054

SUMMA TILLGÅNGAR**86 112****76 003**

Diös Fastigheter Tenoren 1 AB

Org.nr. 556636-8873

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

9

100

100

Uppskrivningsfond

3 639

3 639

3 7393 739**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

6 164

3 563

Årets resultat

10 191

2 601

16 3556 164**Summa eget kapital**20 0949 903**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

10

523

271

Ackumulerade avskrivningar utöver plan

81

99

Summa obeskattade reserver

604370**Avsättningar**

11

Uppskjuten skatteskuld

1 088

0

Summa avsättningar

1 0880**Långfristiga skulder**

12

Skulder till koncernföretag

61 491

61 491

Summa långfristiga skulder

61 49161 491**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

153

123

Skulder till koncernföretag

0

1 998

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

2 682

2 118

Summa kortfristiga skulder

2 8354 239**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**86 11276 003

2024061912874

Diös Fastigheter Tenoren 1 AB

Org.nr. 556636-8873

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat/årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	100	3 639	0	3 563	7 302
Årets resultat				2 601	2 601
Utgående balans per 31 december 2022	100	3 639	0	6 164	9 903
Ingående balans per 1 januari 2023	100	3 639	0	6 164	9 903
Årets resultat				10 191	10 191
Utgående balans per 31 december 2023	100	3 639	0	16 355	20 094

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

Diös Fastigheter Tenoren 1 AB

Org.nr. 556636-8873

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		14 831	3 896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14	-8 961	939
Erhållen ränta m.m.		277	53
Erlagd ränta		-3 437	-2 034
Betald inkomstskatt		-157	-75
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>2 553</u>	<u>2 779</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-482	-4 339
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		30	13
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-1 435	1 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>666</u>	<u>105</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-666	-105
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-666</u>	<u>-105</u>
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>0</u>	<u>0</u>
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		<u>0</u>	<u>0</u>

2024061912875

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Diös Fastigheter Tenoren 1 AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

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

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

NOTER

Väsentliga bedömningar, antaganden och riskhantering

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

Prövning av nedskrivning

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

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

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

Bolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

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

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

Fordringar

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

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

Likvida medel

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

NOTER

Övriga finansiella skulder

Koncernens upplåning och leverantörsskulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

Upplåning

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

Leverantörsskulder

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

Fastighetsförsäljning

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

Låneutgifter

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

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.

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

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 framåttriktat.

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.

NOTER**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.

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

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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Hyresintäkter	2023	2022
	Förfallotidpunkt:		
	Inom ett år	956	0
	Senare än ett år men inom fem år		
		<u>7 032</u>	<u>7 298</u>
		7 988	7 298

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter (hyresintäkter) från operationella leasingavtal. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 689 Tkr (373). Framtida minileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt ovanstående tabell. Total intäkterna uppgår till 8 152 Tkr (7 318) varav serviceintäkter 1 275 Tkr (1 339).

Statliga stöd som erhållits under året redovisas som övrig intäkt i resultaträkningen.

Not 3	Fastighetskostnader	2023	2022
	Driftskostnader	-1 334	-1 458
	Reparation och underhåll	-134	-238
	Fastighetsskatt	-438	-438
	Fastighetsförsäkring	<u>-33</u>	<u>-32</u>
		-1 939	-2 166
Not 4	Inköp och försäljning inom koncernen	2023	2022
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0,3%	0,0%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	17,4%	16,7%

Diös Fastigheter Tenoren 1 AB

Org.nr. 556636-8873

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.

Not 6 Skatt på årets resultat	2023	2022
Aktuell skatt	-156	-54
Uppskjuten skatt	-1 088	842
	<hr/>	<hr/>
	-1 244	788
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	11 436	1 813
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-2 356	-373
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-289	-110
Ej skattepliktiga intäkter	2 025	0
Skattemässiga justeringar	464	429
Schablonintäkt periodiseringsfond	-1	-0
Förändring Uppskjuten skatt	-1 088	842
Avrundningsdifferens	1	0
Summa	<hr/>	<hr/>
	-1 244	788

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

2024061912878

Diös Fastigheter Tenoren 1 AB

Org.nr. 556636-8873

NOTER

Not 7	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	105 104	105 041
	Omklassificeringar	105	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 209	105 041
	Ingående avskrivningar	-28 843	-27 841
	Omklassificeringar	-165	0
	Årets avskrivningar	-864	-939
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 872	-28 780
	Ingående uppskrivningar	4 583	4 583
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	4 583	4 583
	Ingående nedskrivningar	-13 000	-13 000
	Återförd nedskrivning	9 825	0
	Omklassificeringar	165	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 010	-13 000
	Utgående redovisat värde	76 910	67 844
	Redovisat värde byggnader	75 347	66 281
	Redovisat värde mark	1 563	1 563
		76 910	67 844
	Uppgift om verkligt värde		
	Verkligt värde förvaltningsfastighet	77 300	80 500

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.

Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	105	0
	Inköp	666	105
	Omklassificeringar	-105	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	666	105
	Utgående redovisat värde	666	105

Not 9	Upplýsingar om aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
	Antal/värde vid årets ingång	1 000	100,00
	Antal/värde vid årets utgång	1 000	100,00

Diös Fastigheter Tenoren 1 AB

Org.nr. 556636-8873

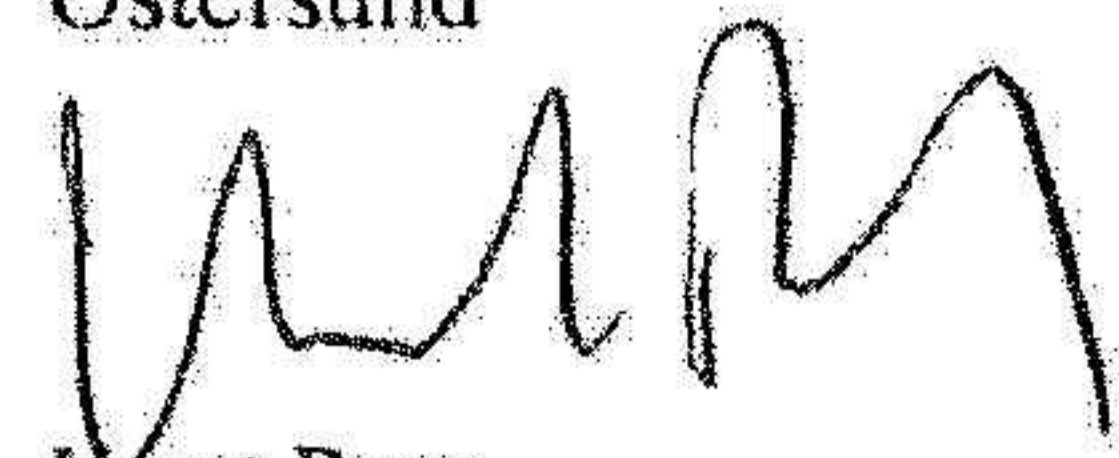
NOTER

Not 10	Periodiseringsfond	2023-12-31	2022-12-31
	Periodiseringsfond 2021	184	184
	Periodiseringsfond 2022	87	87
	Periodiseringsfond 2023	<u>252</u>	<u>0</u>
		523	271
Not 11	Avsättningar	2023-12-31	2022-12-31
	Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	<u>1 088</u>	<u>0</u>
		1 088	0
Not 12	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Skulder till koncernföretag	61 491	61 491
	Amortering efter 5 år	61 491	61 491
	Summa amortering efter 5 år	61 491	61 491
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna driftskostnader	106	92
	Förutbetalda hyror	<u>2 576</u>	<u>2 026</u>
		2 682	2 118
Not 14	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023-12-31	2022-12-31
	Avskrivningar	864	939
	Återföring av nedskrivning av förvaltningsfastighet	<u>-9 825</u>	<u>0</u>
		-8 961	939
Not 15	Disposition av vinst eller förlust		
	Förslag till disposition av bolagets vinst		
	Till årsstämman förfogande står		
	balanserad vinst	6 164	
	årets vinst	<u>10 191</u>	
		16 355	
	Styrelsen föreslår att		
	i ny räkning överföres	<u>16 355</u>	
		16 355	
Not 16	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	51 000	51 000
	varav till förmån för koncernföretag	<u>51 000</u>	<u>51 000</u>
Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
	Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.		

2024061912879

NOTER

Östersund



Knut Rost

2024-05-31

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2024.

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Diös Fastigheter Tenoren 1 AB
organisationsnummer 556636-8873

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Diös Fastigheter Tenoren 1 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en tillförlitlig och rättvisande bild av Diös Fastigheter Tenoren 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Diös Fastigheter Tenoren 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt 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 revisorssed 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.

u

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Dios Fastigheter Tenoren 1 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 Fastigheter Tenoren 1 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 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 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.

Östersund 2024-05-31

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor