

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Djurläkaren 13 AB

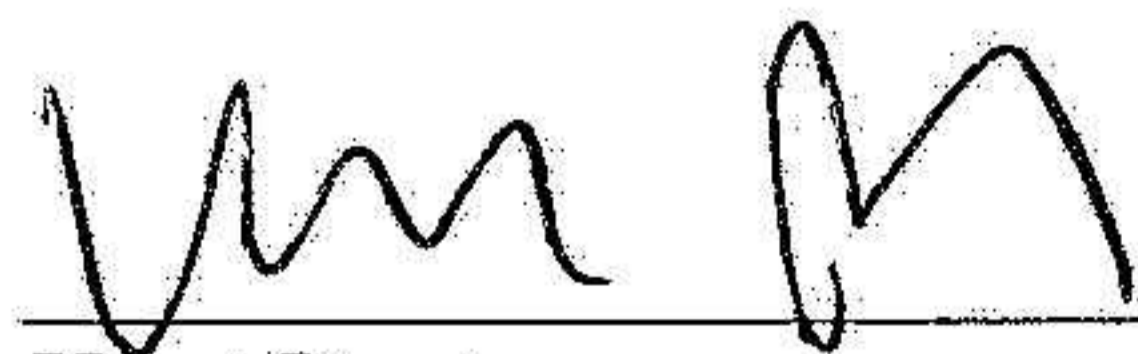
Org.nr. 559347-5410

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 Djurläkaren 13 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 31 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Östersund 2024-05-31



Knut Rost

ÅRSREDOVISNING

för

Diös Djurläkaren 13 AB

Org.nr. 559347-5410

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 Djurläkaren 13 AB

Org.nr: 559347-5410

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet. Verksamheten bedrivs i Östersund och styrelsens säte är i Östersund.

Flerårsjämförelse*

	2023	2021/2022
Nettoomsättning	14 616	11 582
Res. efter finansiella poster	-4 456	4 451
Balansomslutning	251 367	185 267

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Diös Fastigheter II AB, org.nr 556610-9111. Diös Fastigheter AB (publ), org.nr 556501-1771, med säte i Östersund äger 100 % av aktierna i Diös Fastigheter II AB.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget av väsentlighet utöver information i not 16 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	994 278
erhållna aktieägartillskott	10 000 000
årets förlust	-6 186 419
	4 807 859
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	4 807 859
	4 807 859

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 2 320 tkr har erhållits från Diös Fastigheter II AB, org nr 556610-9111.

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

Diös Djurläkaren 13 AB

Org.nr. 559347-5410

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2021-11-19 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	Not		
Hysesintäkter	4		
Övriga rörelseintäkter	2	14 616	11 582
		<u>0</u>	<u>6 000</u>
		14 616	17 582
Rörelsens kostnader	4		
Fastighetskostnader	3	-5 651	-5 521
Administrationskostnader	5	-1 121	-1 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 333</u>	<u>-1 986</u>
		-9 105	-8 518
Rörelseresultat		5 511	9 064
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		78	0
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		1 875	152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 011	0
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-8 909</u>	<u>-4 765</u>
		-9 967	-4 613
Resultat efter finansiella poster		-4 456	4 451
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-11	-163
Förändring av avskrivningar utöver plan		-3 840	-7 382
Erhållna koncernbidrag		<u>2 320</u>	<u>4 350</u>
		-1 531	-3 195
Resultat före skatt		-5 987	1 256
Skatt på årets resultat	6	-199	-262
Årets resultat		<u>-6 186</u>	<u>994</u>

2024061915722

Diös Djurläkaren 13 AB

Org.nr. 559347-5410

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

9

25

25

Summa bundet eget kapital

25

25

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

994

0

Erhållet aktieägartillskott

10 000

0

Årets resultat

-6 186

994

Summa fritt eget kapital

4 808

994

Summa eget kapital

4 833

1 019

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

10

174

163

Ackumulerade avskrivningar utöver plan

11 223

7 382

Summa obeskattade reserver

11 397

7 545

Avsättningar

11

Uppskjuten skatteskuld

353

161

Summa avsättningar

353

161

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

77 815

0

Skulder till koncernföretag

153 452

153 452

Summa långfristiga skulder

231 267

153 452

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

483

6 702

Skulder till koncernföretag

0

12 541

Aktuell skatteskuld

330

0

Övriga skulder

47

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

2 657

3 847

Reserv

0

-0

Summa kortfristiga skulder

3 517

23 090

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

251 367

185 267

2024061915723

Diös Djurläkaren 13 AB

Org.nr. 559347-5410

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående balans per 19 november 2021	0	0	0	0	0
Nyemission	25				25
Årets resultat				994	994
Utgående balans per 31 december 2022	25	0	0	994	1 019
Ingående balans per 1 januari 2023	25	0	0	994	1 019
Årets resultat			0	-6 186	-6 186
Erhållet aktieägartillskott			0	10 000	10 000
Utgående balans per 31 december 2023	25	0	0	4 808	4 833

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 25 000 A-aktier med 1 röst per aktie med ett kvotvärde på 1 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Diös Djurläkaren 13 AB

Org.nr. 559347-5410

KASSAFLÖDESANALYS

2024061915724

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2021-11-19 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	5 511	9 064
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 333	1 986
Erhållen ränta m.m.		1 953	152
Erlagd ränta		-11 920	-4 765
Övrigt		-7	-101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 130	6 336
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		238	-249
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-56 018	-4 443
Minskning(-)/ökning(+)		-6 219	6 702
Minskning(-)/ökning(+)		-11 304	16 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-75 433	24 734
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	7	-1 323	-153 484
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	-24 727
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 323	-178 211
Finansieringsverksamheten			
Årets nyemission		0	25
Erhållna aktieägartillskott		10 000	0
Koncernbidrag		2 320	0
Upptagna långfristiga lån		77 815	153 452
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		90 135	153 477
Förändring av likvida medel		13 379	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Kvar att fördela		-13 379	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Diös Djurläkaren 13 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.

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

2024061915725

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.

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.

Utdelning och ränteintäkter

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.

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

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 mark inte av.

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

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Nedskrivningar av förvaltningsfastigheter

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Koncernbidrag

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

Inkomstskatt

Årets skattekostnad utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktieägartillskott

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser redovisas i not.

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 2	Hysesintäkter	2023	2021/2022
	<i>Förfallotidpunkt:</i>		
	Inom ett år	6 689	7 994
	Senare än ett år men inom fem år	2 626	7 166
	Senare än fem år	7 128	899
		<u>16 443</u>	<u>16 059</u>

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

Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 73 Tkr (666). Hysesavtalens förfallotidpunkt framgår av ovanstående tabell, angivna belopp avser årlig hyresintäkt. Totala intäkter uppgår till 14 616 Tkr (17 582) varav serviceintäkter 3 549 Tkr (3 924).

Not 3	Fastighetskostnader	2023	2021/2022
	Driftkostnader	-3 918	-3 832
	Reparation och underhåll	-742	-719
	Fastighetsskatt	-861	-856
	Fastighetsförsäkring	-130	-114
		<u>-5 651</u>	<u>-5 521</u>

Not 4	Inköp och försäljning inom koncernen	2023	2021/2022
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0,0%	0,0%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	20,8%	19,8%

Not 5 Ersättning till revisorer

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

Diös Djurläkaren 13 AB

Org.nr. 559347-5410

NOTER

Not 6	Skatt på årets resultat	2023	2021/2022
	Aktuell skatt	-7	-101
	Uppskjuten skatt	-192	-161
		<u>-199</u>	<u>-262</u>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	-5 987	1 256
	Skattekostnad 20,60%	1 233	-259
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-1 451	0
	Ej skattepliktiga intäkter	16	0
	Skattemässiga justeringar	195	158
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-1	0
	Förändring Uppskjuten skatt	-192	-161
	Övrigt	1	0
	Summa	<u>-199</u>	<u>-262</u>

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

Not 7	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	153 484	0
	Inköp	1 323	153 468
	Omklassificeringar	11 105	16
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>165 912</u>	<u>153 484</u>
	Ingående avskrivningar	-1 986	0
	Försäljningar/utrangeringar	264	0
	Årets avskrivningar	-2 333	-1 986
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 055</u>	<u>-1 986</u>
	Utgående redovisat värde	161 857	151 498
	Redovisat värde byggnader	111 104	100 925
	Redovisat värde mark	<u>50 755</u>	<u>50 573</u>
		161 859	151 498
	Uppgift om verkligt värde		
	Verkligt värde förvaltningsfastighet	176 000	173 000

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 5-10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden.

Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav. Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13, värdering som huvudsakligen baseras på värderingar av oberoende värderingsmän med professionella och relevanta kvalifikationer samt medaktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden. Pågående investeringar värderas enligt samma princip men med avdrag för återstående investeringar. I uppgift om verkligt värde ingår pågående projekt.

Diös Djurläkaren 13 AB

Org.nr. 559347-5410

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	24 727	0
Inköp	11 065	24 743
Omklassificeringar	-11 105	-16
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>24 687</u>	<u>24 727</u>
Utgående redovisat värde	24 687	24 727

Not 9 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	25 000	1,00
Nyemission	25 000	1,00
Antal/värde vid årets utgång	25 000	1,00

Not 10 Periodiseringsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2022	163	163
Periodiseringsfond 2023	11	0
	<u>174</u>	<u>163</u>

Not 11 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	353	161
	<u>353</u>	<u>161</u>

Not 12 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Amortering efter 5 år	231 267	153 452

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna driftskostnader	571	388
Förutbetalda hyror	1 596	1 094
Upplupna projektkostnader	490	2 365
	<u>2 657</u>	<u>3 847</u>

Not 14 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står balanserad vinst	994
erhållna aktieägartillskott	10 000
årets förlust	<u>-6 186</u>
	4 808
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	<u>4 808</u>
	4 808

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 2 320 tkr har erhållits från Diös Fastigheter II AB, org nr 556610-9111.

2024061915728

Diös Djurläkaren 13 AB

Org.nr. 559347-5410

NOTER

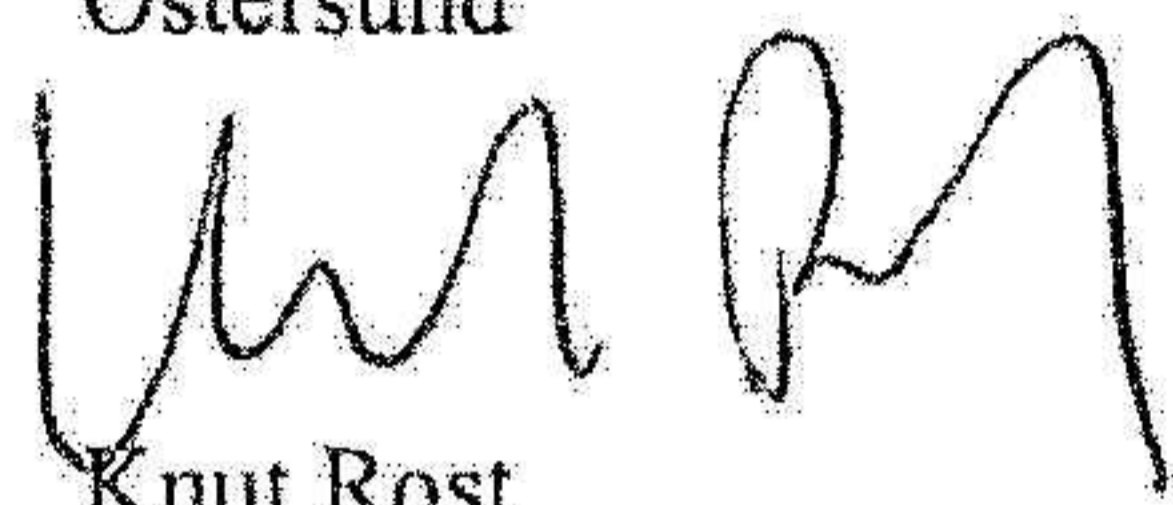
Not 15	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	77 815	77 815
	Summa ställda säkerheter	<hr/> 77 815	<hr/> 77 815

Skulder för vilka säkerheter ställts

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Östersund



Knut Rost

2024-05-31

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2024.

Deloitte AB



Elisabeth Hallström

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Diös Djurläkaren 13 AB
organisationsnummer 559347-5410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Diös Djurläkaren 13 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Diös Djurläkaren 13 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 Djurläkaren 13 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Diös Djurläkaren 13 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 Diös Djurläkaren 13 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

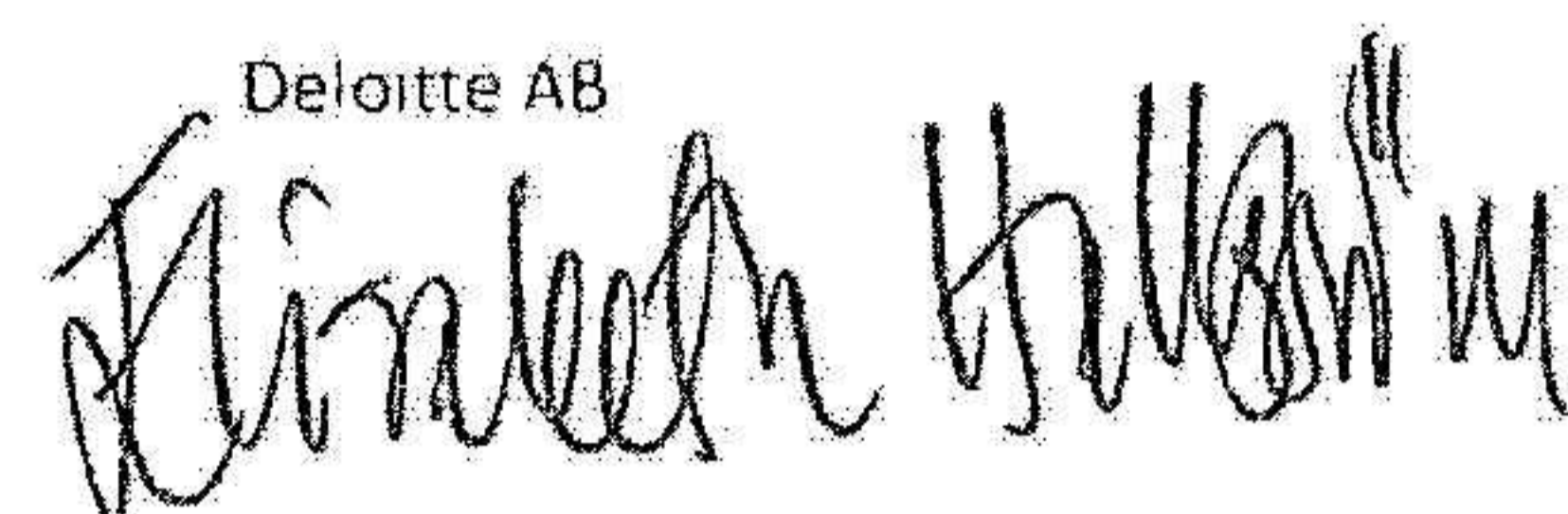
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen

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