

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Fastighets AB Carolus 32

556704-3715

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 16/06-2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 16/06-2023



Eva Landén

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB CAROLUS 32

Styrelsen för Fastighets AB Carolus 32 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom.

Bolagets verksamhet består av att förvalta aktier och andelar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	25 482	24 072	25 845	25 524
Resultat e. finansiella poster	-59 862	-17 776	-164 810	-24 785
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	392 236	328 831	350 029	523 579

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Risken föreligger i att äga aktier och andelar i dotterbolag.

Bolagets och dotterbolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	71 540 903
årets vinst	24 887 616
	<u>96 428 519</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	4 000 000
i ny räkning balanseras	92 428 519
	<u>96 428 519</u>

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 24 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	4, 5	25 482	24 072
Fastighetskostnader	6	-79 540	-37 965
Rörelseresultat		-54 058	-13 893
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10	991
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 814	-4 874
Summa finansiella poster		-5 804	-3 883
Resultat efter finansiella poster		-59 862	-17 776
Bokslutsdispositioner	9	91 884	-
Resultat före skatt		32 022	-17 776
Skatt på årets resultat	10, 11	-7 134	5 017
ÅRETS RESULTAT		24 888	-12 759

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		24 888	-12 759
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		24 888	-12 759

2023071026051



Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	120 432	126 785
Pågående arbeten	13	30 403	48 932
Inventarier	14	120 631	118 150
Summa materiella anläggningstillgångar		271 466	293 867
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15, 16	-	-
Uppskjutna skattefordringar	17, 18	18 876	26 010
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 876	26 010
Summa anläggningstillgångar		290 342	319 877
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19	610	233
Fordringar hos koncernföretag		91 883	54
Aktuella skattefordringar		2 585	-
Övriga kortfristiga fordringar		4 343	5 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 473	2 770
Summa kortfristiga fordringar		101 894	8 954
Summa omsättningstillgångar		101 894	8 954
SUMMA TILLGÅNGAR		392 236	328 831

2023071026052



Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

BALANSRÄKNING

Not

2022-12-31

2021-12-31

Belopp i tkr

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

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

Summa bundet eget kapital**120****120****Fritt eget kapital**

Balanserad vinst

71 541

84 300

Årets resultat

24 888

-12 759

Summa fritt eget kapital**96 429****71 541****Summa eget kapital****96 549****71 661****Långfristiga skulder**

20

Skulder till koncernföretag

205 719

205 719

Summa långfristiga skulder**205 719****205 719****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

78 887

32 978

Leverantörsskulder

4 391

3 304

Skulder till koncernföretag

3 128

9 502

Aktuella skatteskulder

-

2 167

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

3 562

3 500

Summa kortfristiga skulder**89 968****51 451****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****392 236****328 831**

2023071026053



Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	20	84 300	84 420
Årets resultat			-12 759	-12 759
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	20	71 541	71 661
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	20	71 541	71 661
Årets resultat			24 888	24 888
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	20	96 429	96 549

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100,00 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

2023071026054



Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Belopp i tkr			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-54 058	-13 893
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		55 393	14 653
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		1 335	760
Erhållen ränta		10	991
Erlagd ränta		-5 814	-4 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 469	-3 095
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 529	-1 663
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-9 977	5 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-12 917	565
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-	-1 754
Investeringar i pågående arbeten		-32 992	-36 270
Förvärv av inventarier		-	70
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 992	-37 954
Finansieringsverksamheten			
	22		
Erhållna koncernbidrag		-	53 373
Upptagna lån		45 909	-
Amortering av skuld		-	-15 984
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		45 909	37 389
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

NOTER

Not 1 Allmän information

Fastighets AB Carolus 32, org nr 556704-3715, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Corem Agora Fyra AB, org nr 559013-5058, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största koncernen som Fastighets AB Carolus 32 är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Fastighets AB Carolus 32 är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Corem Kelly AB, org nr 556482-5833, med säte i Stockholm.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Fastighets AB Carolus 32:s kontor är beläget i Nyköping.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är att hänföra till bolaget har fakturerats till Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, med säte i Stockholm.

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

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya eller ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämna hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens ekonomiska nytta förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	75 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5-20 år
Hyresgästpassningar	Kontraktperioden

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för förväntade kreditförluster som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av förväntade kreditförluster redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med förväntade kreditförluster.

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Skulder

Skulder är redovisade till upplupet anskaffningsvärde varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument förutom derivat redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Bolaget gör även individuell bedömning på det bokförda värdet för respektive dotterbolags aktier/andelar och huruvida nedskrivningsbehov föreligger eller ej.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2022	2021
Butik	20 293	17 709
Industri/Lager	6	5
Utbildning/Vård/Övrigt	5 183	6 358
Summa	25 482	24 072
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2022	2021
Väst	25 482	24 072
Summa	25 482	24 072

Not 5 Operationell leasing

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde och avser enbart ej uppsägningsbara kontrakt.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år	1 754	1 878
Förfaller mellan ett och fem år	14 072	17 782
Förfaller senare än fem år	5 838	5 739
Summa	21 664	25 399

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Not 6 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift- och underhållskostnader	-20 993	-20 318
Fastighetsskatt	-2 155	-2 512
Förvaltningsarvode	-999	-482
Nedskrivningar byggnad	-40 030	-
Avskrivningar	-15 363	-14 653
Summa	-79 540	-37 965

Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:

	2022	2021
Byggnader	-927	-794
Markanläggningar	-1 351	-1 339
Inventarier	-10 589	-9 808
Hysesgästanpassningar	-2 496	-2 712
Summa	-15 363	-14 653

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	10	7
Ränteintäkter, koncernföretag	-	984
Summa	10	991

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	-2	-28
Räntekostnader, koncernföretag	-5 733	-4 661
Övriga finansiella kostnader	-79	-185
Summa	-5 814	-4 874

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	91 884	-
Summa	91 884	0

2023071026061



Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Not 10 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-	-2 194
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader i HB/KB	-	-4 063
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-7 134	11 274
Summa	-7 134	5 017

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		32 022		-17 776
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-6 597	20,6%	3 662
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	0,6%	-183	-3,6%	-633
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	2	51,4%	9 128
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	1,1%	-356	-40,1%	-7 134
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	0,0%	-6
Redovisad effektiv skatt	22,3%	-7 134	28,2%	5 017

2023071026062



Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	413 041	408 653
Överfört från pågående nyanläggningar	38 451	2 634
Nyanskaffningar	-	1 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	451 492	413 041
Ingående avskrivningar enligt plan	-55 265	-50 420
Årets avskrivningar enligt plan	-4 774	-4 845
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-60 039	-55 265
Ingående nedskrivningar	-230 991	-230 991
Årets nedskrivningar	-40 030	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-271 021	-230 991
Utgående redovisat värde	120 432	126 785

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 271 100 tkr (295 000). Bolaget värderar fastigheterna varje kvartal. Fastigheterna externvärderas minst en gång per rullande tolv månadersperiod och internvärderas de övriga kvartalen. Vid värdebedömningen tillämpas en värderingsmetod som grundar sig på ortsprismetoden. För de fastigheter där större värdepåverkande händelser inträffat, eller där avvikelser från marknadsmässigt avkastningskrav föreligger, görs även en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 13 Pågående arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	48 932	15 780
Investeringar	32 992	36 270
Omföring till förvaltningsfastigheter	-38 451	-2 634
Omföring till inventarier	-13 070	-484
Utgående redovisat värde	30 403	48 932

Not 14 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	191 569	191 224
Omföring från pågående projekt	13 070	484
Försäljningar	-	-139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 639	191 569
Ingående avskrivningar enligt plan	-73 419	-63 680
Försäljningar	-	69
Årets avskrivningar enligt plan	-10 589	-9 808
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-84 008	-73 419
Utgående redovisat värde	120 631	118 150

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 206	4 206
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 206	4 206
Ingående nedskrivningar	-4 206	-4 206
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 206	-4 206
Utgående redovisat värde	0	0

Not 16 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Carolus Retail AB	100,0%	0
		0

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Carolus Retail AB	556966-1985	Nyköping

Not 17 Uppskjutna skattefordringar

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	7 316	-	7 316
Underskottsavdrag	11 560	-	11 560
Netto uppskjuten skattefordran	18 876	0	18 876
2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	7 316	-	7 316
Underskottsavdrag	18 694	-	18 694
Netto uppskjuten skattefordran	26 010	0	26 010

Not 18 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	7 316	-	7 316
Underskottsavdrag	18 694	-7 134	11 560
Summa	26 010	-7 134	18 876

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Not 19 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	1 588	321
Avsättning för osäkra kundfordringar	-978	-88
Utgående redovisat värde	610	233
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-88	-899
Konstaterade förluster	-	-88
Återvunna kundfordringar	-	899
Årets reservering	-890	-
Avsättning vid årets slut	-978	-88
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	594	128
Förfallna < 30 dagar	16	29
Förfallna över 30 dagar	-	76
Summa ej nedskrivna kundfordringar	610	233
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	978	88
Summa kundfordringar	1 588	321

Bolaget har redovisat förluster på 0 tkr (0) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 20 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	205 719	205 719
Summa	205 719	205 719

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskott från hyresgäster	2 813	3 271
Upplupna räntekostnader	-	29
Övriga poster	749	200
Summa	3 562	3 500

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Not 22 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	205 719	205 719
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	205 719	205 719
Kortfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	32 978	48 962
Kassaflödespåverkande förändringar	45 909	-15 984
Utgående redovisat värde kortfristiga skulder	78 887	32 978
Utgående redovisat värde	284 606	238 697

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Fastighetsinteckning	375 803	375 803
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	375 803	375 803
Summa ställda säkerheter	375 803	375 803

Not 24 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 25 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 14,4 % (13,3) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Landén
Ordförande

Patrik Essehorn

Anna-Karin Hag

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557494790791

Dokument

4445 ÅR Fastighets AB Carolus 32 2022
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2023-06-14 17:15:20 CEST (+0200) av Nadir
Mizi (NM)
Färdigställt 2023-06-16 11:49:45 CEST (+0200)

Initierare

Nadir Mizi (NM)
Corem Property Group AB
nadir.mizi@corem.se
+46765553195

Signerande parter

Anna-Karin Hag (AH)
Personnummer 730405-0425
anna-karin.hag@corem.se
+46706186554



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna-Karin Margreta Hag"
Signerade 2023-06-14 20:40:14 CEST (+0200)

Eva Landén (EL)
Personnummer 650420-6944
eva.landen@corem.se
+46706588186



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Margareta Landén"
Signerade 2023-06-14 17:29:37 CEST (+0200)

Patrik Essehorn (PE)
Personnummer 670613-1239
patrik.essehorn@walthon.se
+46708820375



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK ESSEHORN"

Katrine Söderberg (KS)
EY
Personnummer 811123-7528
katrine.soderberg@se.ey.com
+46703189812



Namnet som returnerades från svenskt BankID var



Verifikat

Transaktion 09222115557494790791

Signerade 2023-06-14 17:34:00 CEST (+0200)

"KATRINE SÖDERBERG"

Signerade 2023-06-16 11:49:45 CEST (+0200)

2023071026069

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Carolus 32, org.nr 556704-3715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Carolus 32 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Carolus 32s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Fastighets AB Carolus 32 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 att 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 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 av Fastighets AB Carolus 32 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fastighets AB Carolus 32 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KATRINE SÖDERBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19811123xxxx

IP: 178.78.xxx.xxx

2023-06-16 11:58:37 UTC



2023071026072

Dokumentets hashvärde: TCFEY-YE7HA-MN1-M-KYAE7-IRRVG-811KA

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>