

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fastighets AB Akvarium
556745-4748

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 13/06-2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den

13/06-2024



Eva Landén

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fastighets AB Akvarium

556745-4748

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse

1

Resultaträkning

3

Balansräkning

4

Förändringar i eget kapital

6

Kassaflödesanalys

7

Noter

8



Fastighets AB Akvarium
556745-4748

ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB AKVARIUM

Styrelsen för Fastighets AB Akvarium upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året sålt fastigheten Åldermannen 25.

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 21 000 tkr.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	19 330	25 767	39 474	47 608
Resultat e. finansiella poster	-12 058	-38 960	-26 489	-24 717
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	424 312	419 162	590 809	689 129

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets 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 Akvarium
556745-4748

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	21 231 450
årets förlust	<u>-15 939 410</u>
	<u><u>5 292 040</u></u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att
i ny räkning balanseras

<u>5 292 040</u>
<u><u>5 292 040</u></u>

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



Fastighets AB Akvarium
556745-4748

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

Not

2023-01-01

2022-01-01

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsförvaltning

Hyresintäkter

4

19 330

25 767

Övriga rörelseintäkter

5

364

-

Fastighetskostnader

6

-29 729

-76 190

Rörelseresultat

-10 035

-50 423

Resultat vid försäljning av fastigheter

7

180

-60 535

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

8

-

74 641

Ränteintäkter och liknande resultatposter

9

10 766

10 086

Räntekostnader och liknande resultatposter

10

-12 969

-12 729

Summa finansiella poster

-2 203

71 998

Resultat efter finansiella poster

-12 058

-38 960

Bokslutsdispositioner

11

6 403

4 906

Resultat före skatt

-5 655

-34 054

Skatt på årets resultat

12, 13

-10 284

-

ÅRETS RESULTAT

-15 939

-34 054

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

Not

2023-01-01

44 562

2023-12-31

2022-12-31

Årets resultat

-15 939

-34 054

Övrigt totalresultat

-

-

ÅRETS TOTALRESULTAT

-15 939

-34 054

Fastighets AB Akvarium
556745-4748

BALANSRÄKNING

Not 2023-12-31 2022-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	14	170 314	220 263
Pågående arbeten	15	1 541	1 321
Inventarier	16	7 127	8 038
Summa materiella anläggningstillgångar		178 982	229 622

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	17	205 000	150 000
Uppskjutna skattefordringar	18, 19	-	10 284
Summa finansiella anläggningstillgångar		205 000	160 284

Summa anläggningstillgångar 383 982 389 906

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	20	9	279
Fordringar hos koncernföretag		34 843	23 484
Aktuella skattefordringar		3 865	2 779
Övriga kortfristiga fordringar		158	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 455	2 672
Summa kortfristiga fordringar		40 330	29 256

Summa omsättningstillgångar 40 330 29 256

SUMMA TILLGÅNGAR 424 312 419 162

k=20240717-2024071800997



Fastighets AB Akvarium
556745-4748

BALANSRÄKNING

Not2023-12-312022-12-31

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital100100

Summa bundet eget kapital100100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst21 23134 285

Årets resultat-15 939-34 054

Summa fritt eget kapital5 292231

Summa eget kapital5 392331

Långfristiga skulder21

Skulder till koncernföretag408 092408 092

Summa långfristiga skulder408 092408 092

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder1 4681 730

Skulder till koncernföretag6 1241 055

Övriga kortfristiga skulder24747

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter222 9897 907

Summa kortfristiga skulder10 82810 739

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER424 312419 162

k=20240717-2024071800998



Fastighets AB Akvarium
556745-4748

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	-	26 785	26 885
Erhållet aktieägartillskott			7 500	7 500
Årets resultat			-34 054	-34 054
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	0	231	331
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	-	231	331
Erhållet aktieägartillskott			21 000	21 000
Årets resultat			-15 939	-15 939
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	0	5 292	5 392

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.

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.

k=20240717-2024071800999



Fastighets AB Akvarium
556745-4748

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

Not

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	-10 035	-50 423
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	11 614	52 681
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar	1 579	2 258
Erhållen ränta	10 766	10 086
Erlagd ränta	-12 969	-12 729

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-624 -385

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning av rörelsefordringar	1 022	1 847
Minskning av rörelseskulder	-6 203	-2 121

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-5 805 -659

Investeringsverksamheten

Försäljning av förvaltningsfastigheter	39 426	82 244
Investeringar i pågående arbeten	-220	-956
Förvärv av inventarier	-	-127
Försäljning av dotterföretag	-	74 648

Kassaflöde från investeringsverksamheten

39 206 155 809

Finansieringsverksamheten

23

Erhållna koncernbidrag	4 906	-
Lämnade koncernbidrag	-	-2 678
Upplåning koncernkonto	5 206	-
Amortering koncernkonto	-	-27 198
Förändring långfristiga fordringar hos koncernföretag	-55 000	-
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag	-	-113 787

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-44 888 -143 663

Årets kassaflöde

-11 487 11 487

Likvida medel vid årets början

11 487 0

Likvida medel vid årets slut

24 0 11 487



Fastighets AB Akvarium
556745-4748

NOTER

Not 1 Allmän information

Fastighets AB Akvarium, org nr 556745-4748, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Corem Agora Två AB, org nr 559013-4986, med säte i Stockholm, Sverige.

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

Fastighets AB Akvarium: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 Akvarium
556745-4748

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.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är på avtalsdagen.

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 Akvarium
556745-4748

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	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier	5-10 år
Hysesgästanpassningar	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 provas 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.

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.

nk=20240717:2024071801003



Fastighets AB Akvarium
556745-4748

Likvida medel

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

Bolagets andel av medel på koncernkonto redovisas i balansräkningen som en fordran eller skuld hos koncernföretag. Jämförelseårets belopp har räknats om då bolaget föregående år redovisade medel på koncernkonto som kassa och bank alternativt kortfristig skuld till kreditinstitut.

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.

Fastighets AB Akvarium
556745-4748

Kassaflödesanalys

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

Positiva medel på koncernkonto ingår i kassaflödesanalysen i likvida medel.

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.

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 14 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Operationell leasing

Hyresavtalen 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år	12 187	15 438
Förfaller mellan ett och fem år	6 202	8 331
Summa	18 389	23 769

Not 5 Exceptionella intäkter och kostnader

	2023	2022
Erhållet elstöd	364	-
Summa	364	0



Fastighets AB Akvarium
556745-4748

Not 6 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-15 845	-20 429
Tomträttsavgäld	-	-31
Fastighetsskatt	-1 415	-1 877
Förvaltningsarvode	-855	-1 172
Nedskrivningar byggnad	-8 539	-47 524
Avskrivningar	-3 075	-5 157
Summa	-29 729	-76 190

Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:

	2023	2022
Byggnader	-2 106	-3 667
Markanläggningar	-58	-58
Inventarier	-911	-888
Hysesgästanpassningar	-	-544
Summa	-3 075	-5 157

Not 7 Resultat vid försäljning av fastigheter

I beloppet ingår koncernintern försäljning med 180 tkr (fg år -60 535).

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultat vid avyttring av koncernföretag	-	74 641
Summa	0	74 641

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	102	22
Ränteintäkter, koncernföretag	10 664	10 064
Summa	10 766	10 086

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	-	-
Räntekostnader, koncernföretag	-12 358	-12 118
Övriga finansiella kostnader	-611	-611
Summa	-12 969	-12 729

Fastighets AB Akvarium
556745-4748

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	6 403	4 906
Summa	6 403	4 906

Not 12 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-10 284	-
Summa	-10 284	0

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-5 655		-34 054
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	1 165	20,6%	7 015
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-1,4%	-77	-36,9%	-12 568
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	7,4%	421	45,2%	15 377
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	-208,5%	-11 793	-28,8%	-9 824
Redovisad effektiv skatt	-181,9%	-10 284	0,0%	0



Fastighets AB Akvarium
556745-4748

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	409 651	583 877
Överfört från pågående nyanläggningar	-	726
Avyttringar och utrangeringar	-177 373	-174 952
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 278	409 651
Ingående avskrivningar enligt plan	-58 171	-70 075
Avyttringar och utrangeringar	25 296	16 173
Årets avskrivningar enligt plan	-2 164	-4 269
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35 039	-58 171
Ingående nedskrivningar	-131 217	-99 693
Avyttringar och utrangeringar	112 831	16 000
Årets nedskrivningar	-8 539	-47 524
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-26 925	-131 217
Utgående redovisat värde	170 314	220 263

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 179 000 tkr (229 500). 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 avvikelse 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 15 Pågående arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 321	1 091
Investeringar	220	956
Omföring till förvaltningsfastigheter	-	-726
Utgående redovisat värde	1 541	1 321

Not 16 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 720	12 593
Inköp	-	127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 720	12 720
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 682	-3 794
Årets avskrivningar enligt plan	-911	-888
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 593	-4 682
Utgående redovisat värde	7 127	8 038

Fastighets AB Akvarium
556745-4748

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	150 000	150 000
Tillkommande poster	55 000	-
Utgående redovisat värde	205 000	150 000

Not 18 Uppskjutna skattefordringar

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	-	-
Netto uppskjuten skattefordran	0	0	0

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	10 284	-	10 284
Netto uppskjuten skattefordran	10 284	0	10 284

Not 19 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	10 284	-10 284	-
Summa	10 284	-10 284	0

Not 20 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	9	2 153
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-1 874
Utgående redovisat värde	9	279

Avsättning för osäkra kundfordringar

Avsättning vid årets början	-1 874	-1 907
Konstaterade förluster	1 862	-
Återvunna kundfordringar	12	33
Avsättning vid årets slut	0	-1 874

Åldersfördelade kundfordringar

Förfallna över 30 dagar	9	279
Summa ej nedskrivna kundfordringar	9	279
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	0	1 874
Summa kundfordringar	9	2 153

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

20240717:2024071801009



Fastighets AB Akvarium
556745-4748

Not 21 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter	408 092	408 092
Summa	408 092	408 092

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott från hyresgäster	2 146	2 984
Övriga poster	843	4 923
Summa	2 989	7 907

Not 23 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	408 092	521 879
Kassaflödespåverkande förändringar	-	-113 787
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	408 092	408 092
Kortfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	-	27 198
Kassaflödespåverkande förändringar	5 206	-27 198
Utgående redovisat värde kortfristiga skulder	5 206	0
Utgående redovisat värde	413 298	408 092

Not 24 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Medel på koncernkonto	-	11 487
Summa	0	11 487

Fastighets AB Akvarium
556745-4748

Not 25 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:		
Fastighetsinteckning	164 035	291 434
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	164 035	291 434
Summa ställda säkerheter	164 035	291 434

Not 26 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 27 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 15,1 % (15,1) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 28 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

Rutger Arnhult

Patrik Essehorn

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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557519141628

Dokument

4414 ÅR Fastighets AB Akvarium 2023

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2024-06-04 10:49:43 CEST (+0200) av Elin Björk (EB)

Färdigställt 2024-06-12 14:43:26 CEST (+0200)

Signerare

Elin Björk (EB)

Corem Property Group AB

elin.bjork@corem.se

Signerade 2024-06-04 10:49:14 CEST (+0200)

Eva Landén (EL)

Personnummer 650420-6944

eva.landen@corem.se

+46706588186



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Margareta Landén"

Signerade 2024-06-04 10:51:28 CEST (+0200)

Patrik Essehörn (PE)

Personnummer 670613-1239

patrik.essehörn@walthorn.se

+46708820375



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHÖRN"

Signerade 2024-06-04 10:58:22 CEST (+0200)

Rutger Arnhult (RA)

Personnummer 670508-3936

rutger.arnhult@m2am.se

+46704582470



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Jari Rutger Arnhult"

Signerade 2024-06-04 11:04:22 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519141628

Katrine Söderberg (KS)

Personnummer 811123-7528

katrine.soderberg@se.ey.com

+46703189812



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATRINE SÖDERBERG"

Signerade 2024-06-12 14:43:26 CEST (+0200)

Godkännare

Christoffer Johansson (CJ)

Einst & Young AB

Christoffer.Johansson1@se.ey.com

+46708459927

Godkände 2024-06-11 14:11:48 CEST (+0200)

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>





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Akvarium, org.nr 556745-4748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Akvarium för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Akvariums finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Akvarium 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 de 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.



Building a better
working world

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 Akvarium för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 Fastighets AB Akvarium 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

sk=20240717:2024071801016

PENNEO

Signaturerna 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: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-12 13:29:23 UTC



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 tidsstämplat 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>