

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

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

Stockholm den



Eva Landén

13/06-2024

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

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 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.

Bolagets verksamhet består av att förvalta aktier och andelar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	30 770	25 482	24 072	25 845
Resultat e. finansiella poster	-27 850	-59 862	-17 776	-164 810
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	324 108	392 236	328 831	350 029

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 samt fastigheter.

Bolagets och dotterbolagens 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 bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	92 428 519
årets vinst	<u>12 516 562</u>
	<u><u>104 945 081</u></u>

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

<u>104 945 081</u>
<u><u>104 945 081</u></u>

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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-----	--------------------------	--------------------------

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter	4	30 770	25 482
Övriga rörelseintäkter	5	567	-
Fastighetskostnader	6	-49 723	-79 540

Rörelseresultat		-18 386	-54 058
-----------------	--	---------	---------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 034	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-12 498	-5 814

Summa finansiella poster		-9 464	-5 804
--------------------------	--	--------	--------

Resultat efter finansiella poster		-27 850	-59 862
-----------------------------------	--	---------	---------

Bokslutsdispositioner	9	47 682	91 884
-----------------------	---	--------	--------

Resultat före skatt		19 832	32 022
---------------------	--	--------	--------

Skatt på årets resultat	10, 11	-7 316	-7 134
-------------------------	--------	--------	--------

ÅRETS RESULTAT		12 516	24 888
----------------	--	--------	--------

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-----	--------------------------	--------------------------

Årets resultat		12 516	24 888
Övrigt totalresultat		-	-

ÅRETS TOTALRESULTAT		12 516	24 888
---------------------	--	--------	--------

k=20240717-2024071804246



Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

BALANSRÄKNING

Not 2023-12-31 2022-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	12	117 762	120 432
Pågående arbeten	13	7 143	30 403
Inventarier	14	130 194	120 631
Summa materiella anläggningstillgångar		255 099	271 466

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	15	-	-
Uppskjutna skattefordringar	16, 17	11 560	18 876
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 560	18 876

Summa anläggningstillgångar 266 659 290 342

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	18	402	610
Fordringar hos koncernföretag		49 999	91 883
Aktuella skattefordringar		2 585	2 585
Övriga kortfristiga fordringar		1 907	4 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 556	2 473
Summa kortfristiga fordringar		57 449	101 894

Summa omsättningstillgångar 57 449 101 894

SUMMA TILLGÅNGAR 324 108 392 236

ik=20240717-2024071804247



Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

BALANSRÄKNING

Not2023-12-312022-12-31

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	92 429	71 541
Årets resultat	12 516	24 888
Summa fritt eget kapital	104 945	96 429

Summa eget kapital

105 06596 549

Långfristiga skulder

19

Skulder till koncernföretag	122 000	205 719
Summa långfristiga skulder	122 000	205 719

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	4 467	4 391
Skulder till koncernföretag	88 905	82 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 671	3 562
Summa kortfristiga skulder	97 043	89 968

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

324 108392 236

ik=20240717-2024071804248



Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
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
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	20	96 429	96 549
Utdelning			-4 000	-4 000
Årets resultat			12 516	12 516
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	20	104 945	105 065

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.



Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

Not

2023-01-01

2022-01-01

2023-12-31

2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-18 386	-54 058
Justering för ej kassaflödespåverkande poster		
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	24 250	55 393
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar	5 864	1 335
Erhållen ränta	3 034	10
Erlagd ränta	-12 498	-5 814

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-3 600 **-4 469**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning av rörelsefordringar	355	1 529
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	620	-9 977

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 625 **-12 917**

Investeringsverksamheten

Investeringar i förvaltningsfastigheter	-6 282	-
Investeringar i pågående arbeten	-1 601	-32 992

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-7 883 **-32 992**

Finansieringsverksamheten

21

Utbetald utdelning	-4 000	-
Erhållna koncernbidrag	91 884	-
Upplåning koncernkonto	6 343	45 909
Amortering lån koncernföretag	-83 719	-

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

10 508 **45 909**

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. Lämnade 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	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	25 år
Inventarier	5-20 år
Hysesgästanpassningar	Kontraktstiden

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.



Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med förväntade kreditförluster.

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.

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

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.

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.

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.

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

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	3 172	1 754
Förfaller mellan ett och fem år	20 417	14 072
Förfaller senare än fem år	-	5 838
Summa	23 589	21 664

Not 5 Exceptionella intäkter och kostnader

	2023	2022
Erhållet elstöd	567	-
Summa	567	0

Not 6 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-22 150	-20 993
Fastighetsskatt	-2 155	-2 155
Förvaltningsarvode	-1 168	-999
Nedskrivningar byggnad	-8 347	-40 030
Avskrivningar	-15 903	-15 363
Summa	-49 723	-79 540

Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:	2023	2022
Byggnader	-801	-927
Markanläggningar	-1 357	-1 351
Inventarier	-11 465	-10 589
Hyresgästpassningar	-2 280	-2 496
Summa	-15 903	-15 363

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	52	10
Ränteintäkter, koncernföretag	2 982	-
Summa	3 034	10

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	-1	-2
Räntekostnader, koncernföretag	-12 497	-5 733
Övriga finansiella kostnader	-	-79
Summa	-12 498	-5 814

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	47 682	91 884
Summa	47 682	91 884

Not 10 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-7 316	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-7 134
Summa	-7 316	-7 134

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		19 832		32 022
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-4 085	20,6%	-6 597
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	0,0%	-	0,6%	-183
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-4,0%	797	0,0%	2
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	22,6%	-4 491	1,1%	-356
Skatteeffekt underskottsavdrag	-2,3%	463	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	36,9%	-7 316	22,3%	-7 134



Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	451 492	413 041
Överfört från pågående nyanläggningar	10 115	38 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	461 607	451 492
Ingående avskrivningar enligt plan	-60 039	-55 265
Årets avskrivningar enligt plan	-4 438	-4 774
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-64 477	-60 039
Ingående nedskrivningar	-271 021	-230 991
Årets nedskrivningar	-8 347	-40 030
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-279 368	-271 021
Utgående redovisat värde	117 762	120 432

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 255 100 tkr (271 100). Bolaget värderar fastigheterna varje kvartal. Fastigheterna externvärderas minst en gång per rullande tolv månaders period 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 13 Pågående arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	30 403	48 932
Investeringar	7 883	32 992
Omföring till förvaltningsfastigheter	-10 115	-38 451
Omföring till inventarier	-21 028	-13 070
Utgående redovisat värde	7 143	30 403

Not 14 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	204 639	191 569
Omföring från pågående projekt	21 028	13 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 667	204 639
Ingående avskrivningar enligt plan	-84 008	-73 419
Årets avskrivningar enligt plan	-11 465	-10 589
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-95 473	-84 008
Utgående redovisat värde	130 194	120 631

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
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 Uppskjutna skattefordringar

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	-	0
Underskottsavdrag	11 560	-	11 560
Netto uppskjuten skattefordran	11 560	0	11 560

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

Not 17 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	0
Underskottsavdrag	11 560	-	11 560
Summa	18 876	-7 316	11 560



Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Not 18 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	415	1 588
Avsättning för osäkra kundfordringar	-13	-978
Utgående redovisat värde	402	610
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-978	-88
Konstaterade förluster	1 349	-
Årets reservering	-384	-890
Avsättning vid årets slut	-13	-978
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	388	594
Förfallna < 30 dagar	-	16
Förfallna över 30 dagar	14	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	402	610
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	13	978
Summa kundfordringar	415	1 588

Bolaget har redovisat förluster på -384 tkr (-890) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 19 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 balansdagen	122 000	205 719
Summa	122 000	205 719

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott från hyresgäster	2 395	2 813
Övriga poster	1 276	749
Summa	3 671	3 562

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Not 21 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	205 719	205 719
Kassaflödespåverkande förändringar	-83 719	-
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	122 000	205 719
Kortfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	78 887	32 978
Kassaflödespåverkande förändringar	6 343	45 909
Utgående redovisat värde kortfristiga skulder	85 230	78 887
Utgående redovisat värde	207 230	284 606

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<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 23 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 24 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 13,7 % (14,4) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Fastighets AB Carolus 32
556704-3715

Not 25 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 09222115557519141668

Dokument

4445 ÅR Fastighets AB Carolus 32 2023

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-06-04 10:49:57 CEST (+0200) av Elin Björk (EB)

Färdigställt 2024-06-12 14:42:49 CEST (+0200)

Signerare

Elin Björk (EB)

Corem Property Group AB

elin.bjork@corem.se

Signerade 2024-06-04 10:49:58 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 10:50:33 CEST (+0200)

Patrik Essehörn (PE)

Personnummer 670613-1239

patrik.essehorn@walthorn.se

+46708820375



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"

Signerade 2024-06-04 10:58:40 CEST (+0200)

Rutger Arnhult (RA)

Personnummer 670508-3936

rutger.arnhult@m2am.se

+46704582470



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

Signerade 2024-06-04 11:04:00 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519141668

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 14:42:49 CEST (+0200)

Godkännare

Christoffer Johansson (CJ)

Ernst & Young AB

Christoffer.Johansson1@se.ey.com

+46708459927

Godkände 2024-06-11 14:12:40 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 papperskopien 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 Carolus 32, org.nr 556704-3715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Carolus 32 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 Carolus 32s 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 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 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 Carolus 32 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 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 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

nk=20240717:2024071804267

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."

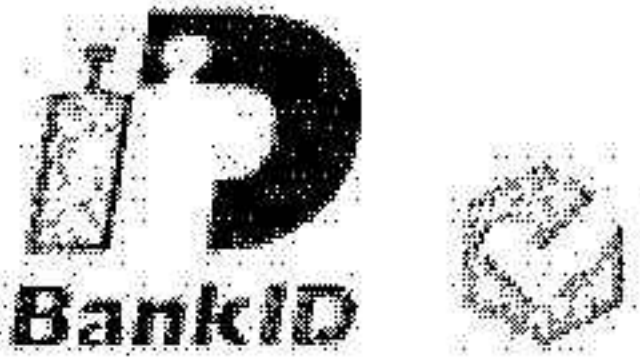
KATRINE SÖDERBERG

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 läst 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>

Penneo dokumentnyckel: NMN3L-K2KMB-4WIM2-3VIBGM-Z1160-KMQ8U