

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Corem Emil AB**  
**556524-4265**

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 20/5-2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyköping den 20/5-2025

  
Eva Landén

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Corem Emil AB**  
**556524-4265**

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



Corem Emil AB  
556524-4265

## ÅRSREDOVISNING FÖR COREM EMIL AB

Styrelsen för Corem Emil AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

#### Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	10 729	10 714	9 476	9 489
Resultat e. finansiella poster	658	886	1 939	2 736
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	86 594	91 076	93 632	95 353

#### 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.



Corem Emil AB  
556524-4265

### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	5 065 609
årets förlust	<u>-2 343 656</u>
	<b><u>2 721 953</u></b>

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

2 721 953

**2 721 953**

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



Corem Emil AB  
556524-4265

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Belopp i tkr		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Hysesintäkter	4	10 729	10 714
Övriga rörelseintäkter	5	-	116
Fastighetskostnader	6, 7	-6 517	-6 675
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 212</b>	<b>4 155</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	893	888
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 447	-4 157
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 554</b>	<b>-3 269</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>658</b>	<b>886</b>
Bokslutsdispositioner	10	-2 875	-2 735
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 217</b>	<b>-1 849</b>
Skatt på årets resultat	11, 12	-127	-132
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 344</b>	<b>-1 981</b>

<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Belopp i tkr		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Årets resultat		-2 344	-1 981
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-2 344</b>	<b>-1 981</b>

ank=20250703;2025070726499



Corem Emil AB  
556524-4265

## BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13	69 977	71 065
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 977</b>	<b>71 065</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 977</b>	<b>71 065</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	14	57	37
Fordringar hos koncernföretag		16 500	19 974
Övriga kortfristiga fordringar		45	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>16 617</b>	<b>20 011</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 617</b>	<b>20 011</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 594</b>	<b>91 076</b>



Corem Emil AB  
556524-4265

## BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		400	400
Reservfond		80	80
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>480</b>	<b>480</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		5 066	7 047
Årets resultat		-2 344	-1 981
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 722</b>	<b>5 066</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 202</b>	<b>5 546</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	15, 16	4 528	4 401
<b>Summa avsättningar</b>		<b>4 528</b>	<b>4 401</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	17		
Skulder till kreditinstitut		48 763	72 943
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 763</b>	<b>72 943</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		24 180	1 640
Leverantörsskulder		314	576
Skulder till koncernföretag		3 295	3 120
Aktuella skatteskulder		22	113
Övriga kortfristiga skulder		20	286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 270	2 451
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 101</b>	<b>8 186</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 594</b>	<b>91 076</b>

ank=20250703;2025070726501



Corem Emil AB  
556524-4265

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>400</b>	<b>80</b>	<b>7 047</b>	<b>7 527</b>
Årets resultat			-1 981	-1 981
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>400</b>	<b>80</b>	<b>5 066</b>	<b>5 546</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>400</b>	<b>80</b>	<b>5 066</b>	<b>5 546</b>
Årets resultat			-2 344	-2 344
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>400</b>	<b>80</b>	<b>2 722</b>	<b>3 202</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 4 000 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.



ank=20250703;2025070726502

Corem Emil AB  
556524-4265

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		4 212	4 155
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		1 072	1 052
<b>Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar</b>		<b>5 284</b>	<b>5 207</b>
Erhållen ränta		893	888
Erlagd ränta		-4 447	-4 157
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 730</b>	<b>1 938</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-254	475
Minskning av rörelseskulder		-749	-145
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>727</b>	<b>2 268</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-	-147
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-	728
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>581</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	19		
Erhållna koncernbidrag		-	25
Lämnade koncernbidrag		-2 735	-1 940
Upptagna banklån		-	51 031
Amortering av banklån		-1 640	-52 388
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 375</b>	<b>-3 272</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 648</b>	<b>-423</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>19 974</b>	<b>20 397</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	20	<b>16 326</b>	<b>19 974</b>



Corem Emil AB  
556524-4265

---

## NOTER

---

### Not 1 Allmän information

Corem Emil AB, org nr 556524-4265, med säte i Nyköping är ett helägt dotterbolag till Corem Rosita AB, org nr 559370-1195, med säte i Nyköping, Sverige.

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

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

Corem Emil AB: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.

**Corem Emil AB**  
556524-4265

### **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.

### **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.

**Corem Emil AB**  
556524-4265

### **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.

Förändring av justeringsmoms redovisas som en tillkommande eller avgående del av anskaffningsvärdet för den tillgång förändringen avser.

### **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
Byggnadsinventarier	10 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggning och byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. 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.

Föregående år redovisades byggnadsinventarier som inventarier samt pågående arbeten som en separat tillgång i balansräkningen. Jämförelseåret har räknats om så att dessa poster ingår i förvaltningsfastigheter.

### **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.

### **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.

Corem Emil AB  
556524-4265

### Likvida medel

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

Posten likvida medel redovisas i posten fordringar hos koncernföretag i årsredovisningen då koncernen använder sig av Koncernkonto/Cash Pool.

### 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

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I bolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna 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.

Corem Emil AB  
556524-4265

### Kassaflödesanalys

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

### 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 13 Förvaltningsfastigheter.

### Not 4 Operationell leasing

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år	7 598	7 044
Förfaller mellan ett och fem år	11 198	8 076
<b>Summa</b>	<b>18 796</b>	<b>15 120</b>

### Not 5 Exceptionella intäkter och kostnader

	2024	2023
Erhållet elstöd	-	116
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>116</b>



Corem Emil AB  
556524-4265

#### Not 6 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-4 131	-4 293
Fastighetsskatt	-715	-715
Förvaltningsarvode	-599	-615
Avskrivningar	-1 072	-1 052
<b>Summa</b>	<b>-6 517</b>	<b>-6 675</b>

Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:

	2024	2023
Byggnader	-806	-804
Byggnadsinventarier	-266	-248
<b>Summa</b>	<b>-1 072</b>	<b>-1 052</b>

#### Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	1	5
Ränteintäkter, koncernföretag	892	883
<b>Summa</b>	<b>893</b>	<b>888</b>

#### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	-4 274	-4 040
Räntekostnader, koncernföretag	-170	-117
Övriga finansiella kostnader	-3	-
<b>Summa</b>	<b>-4 447</b>	<b>-4 157</b>

#### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-2 875	-2 735
<b>Summa</b>	<b>-2 875</b>	<b>-2 735</b>

#### Not 11 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-127	-132
<b>Summa</b>	<b>-127</b>	<b>-132</b>

Corem Emil AB  
556524-4265

### Not 12 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-2 217		-1 849
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	20,6%	457	20,6%	381
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-26,3%	-584	-28,3%	-524
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	-	0,5%	10
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,0%	-	0,1%	1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-5,7%</b>	<b>-127</b>	<b>-7,1%</b>	<b>-132</b>

### Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	87 344	87 925
Justeringsmoms	-16	-
Nyanskaffningar	-	147
Avyttringar och utrangeringar	-	-728
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 328</b>	<b>87 344</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-16 279	-15 227
Årets avskrivningar enligt plan	-1 072	-1 052
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 351</b>	<b>-16 279</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 977</b>	<b>71 065</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 116 400 tkr (107 700). 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.

Corem Emil AB  
556524-4265

#### Not 14 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	311	291
Avsättning för osäkra kundfordringar	-254	-254
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57</b>	<b>37</b>
<b>Avsättning för osäkra kundfordringar</b>		
Avsättning vid årets början	-254	-302
Konstaterade förluster	-	48
<b>Avsättning vid årets slut</b>	<b>-254</b>	<b>-254</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar</b>		
Ej förfallna kundfordringar	-	1
Förfallna över 30 dagar	57	36
<b>Summa ej nedskrivna kundfordringar</b>	<b>57</b>	<b>37</b>
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	254	254
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>311</b>	<b>291</b>

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

#### Not 15 Uppskjuten skatteskuld

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	4 528	4 528
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>4 528</b>	<b>4 528</b>
2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	4 401	4 401
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>4 401</b>	<b>4 401</b>

#### Not 16 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-4 401	-127	-4 528
<b>Summa</b>	<b>-4 401</b>	<b>-127</b>	<b>-4 528</b>



Corem Emil AB  
556524-4265

**Not 17 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	48 763	72 943
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>48 763</b>	<b>72 943</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förskott från hyresgäster	2 113	2 077
Upplupna räntekostnader	9	38
Övriga poster	148	336
<b>Summa</b>	<b>2 270</b>	<b>2 451</b>

**Not 19 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Ingående redovisat värde	72 943	23 552
Kassaflödespåverkande förändringar	-	51 031
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Omklassificering till kortfristig finansiell skuld	-24 180	-1 640
<b>Utgående redovisat värde långfristiga skulder</b>	<b>48 763</b>	<b>72 943</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Ingående redovisat värde	1 640	52 388
Kassaflödespåverkande förändringar	-1 640	-52 388
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Omklassificering från långfristig finansiell skuld	24 180	1 640
<b>Utgående redovisat värde kortfristiga skulder</b>	<b>24 180</b>	<b>1 640</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 943</b>	<b>74 583</b>

**Not 20 Likvida medel**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Medel på koncernkonto	16 326	19 974
<b>Summa</b>	<b>16 326</b>	<b>19 974</b>



Corem Emil AB  
556524-4265

#### Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	93 275	93 275
<b>Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</b>	<b>93 275</b>	<b>93 275</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>93 275</b>	<b>93 275</b>

#### Not 22 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 23 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 40,5 % (37) av inköpen och 27 % (23,8) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

#### Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Nyköping 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

KPMG AB

Oscar Samefors  
Auktoriserad revisor





ank=20250703;2025070726514

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Corem Emil AB, org. nr 556524-4265

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Corem Emil AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Corem Emil ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 15 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden





ank=20250703;2025070726515

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Corem Emil AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

---

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Corem Emil AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

KPMG AB

Oscar Samefors  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557546645309

## Dokument

2717 ÅR Corem Emil AB 2024 inkl RB  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2025-05-14 07:24:44 CEST (+0200) av Nadir  
Mizi (NM)  
Färdigställt 2025-05-15 12:09:02 CEST (+0200)

## Signerare

**Nadir Mizi (NM)**  
Corem Property Group AB  
nadir.mizi@corem.se  
+46765553195  
Signerade 2025-05-14 07:24:45 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Margareta Landén"  
Signerade 2025-05-14 10:50:48 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PATRIK ESSEHORN"  
Signerade 2025-05-14 10:07:02 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 2025-05-14 18:59:45 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557546645309

Oscar Samefors (OS)

KPMG

Personnummer 861014-2450

oscar.samefors@kpmg.se

+46725528186



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Oscar Carl Evert Samefors"

Signerade 2025-05-15 12:09:02 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>

