ank=20250703-20250707723638

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Corem Ella AB

556708-4776

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

ank=20250703-20250707072363

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Corem Ella AB

556708-4776

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

Transaktion 09222115557546645063 Signerat NM, EL, PE, RA, OS

ank=20250703;20250707723640

Corem Ella AB
556708-4776

ÅRSREDOVISNING FÖR COREM ELLA AB

Styrelsen för Corem Ella 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
Resultaträkning i tkr				
Hyresintäkter	21 511	25 394	34 520	33 111
Resultat e. finansiella poster	11 542	109 708	13 443	15 464
Balansräkning i tkr				
Balansomslutning	298 601	287 470	221 310	212 363

ank=20250703-20250707723641

Corem Ella AB
556708-4776

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.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	128 589 662
årets vinst	3 936 042
	132 525 704

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	100 000 000
i ny räkning balanseras	32 525 704
	132 525 704

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

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

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

ank=20250703-20250707723642

Corem Ella AB
556708-4776

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	4	21 511	25 394
Övriga rörelseintäkter	5	0	383
Fastighetskostnader	6	-13 133	-15 200
Rörelseresultat		**8 378**	**10 577**
Resultat vid försäljning av fastigheter	7	0	-17 351
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	115 361
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	9 150	6 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 986	-5 727
Summa finansiella poster		**3 164**	**116 482**
Resultat efter finansiella poster		**11 542**	**109 708**
Bokslutsdispositioner	11	-7 403	-9 674
Resultat före skatt		**4 139**	**100 034**
Skatt på årets resultat	12, 13	-203	3 483
ÅRETS RESULTAT		**3 936**	**103 517**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		3 936	103 517
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**3 936**	**103 517**

ank=20250703;20250707723643

Corem Ella AB
556708-4776

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	106 357	109 221
Summa materiella anläggningstillgångar		**106 357**	**109 221**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**0**
Summa anläggningstillgångar		**106 357**	**109 221**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	38	0
Fordringar hos koncernföretag		190 610	177 610
Aktuella skattefordringar		341	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 230	634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25	5
Summa kortfristiga fordringar		**192 244**	**178 249**
Summa omsättningstillgångar		**192 244**	**178 249**
SUMMA TILLGÅNGAR		**298 601**	**287 470**

Transaktion 09222115557546645063 Signerat NM, EL, PE, RA, OS

ank=20250703-20250707236644

Corem Ella AB
556708-4776

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		128 590	25 073
Årets resultat		3 936	103 517
Summa fritt eget kapital		**132 526**	**128 590**
Summa eget kapital		**132 626**	**128 690**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17,18	4 735	4 532
Summa avsättningar		**4 735**	**4 532**
Långfristiga skulder	19		
Skulder till koncernföretag		147 925	147 925
Summa långfristiga skulder		**147 925**	**147 925**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		600	510
Skulder till koncernföretag		7 403	555
Aktuella skatteskulder		0	200
Övriga kortfristiga skulder		337	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	4 975	5 049
Summa kortfristiga skulder		**13 315**	**6 323**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**298 601**	**287 470**

ank=20250703-20250707723645

Corem Ella AB
556708-4776

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100**	**0**	**25 073**	**25 173**
Årets resultat			103 517	**103 517**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**0**	**128 590**	**128 690**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**100**	**0**	**128 590**	**128 690**
Årets resultat			3 936	**3 936**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**100**	**0**	**132 526**	**132 626**

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.

ank=20250703;20250707723646

Corem Ella AB
556708-4776

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		8 378	10 577
Justering för ej kassaflödespåverkande poster			
Kostnadsförda projekt		0	90
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		2 863	3 266
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**11 241**	**13 933**
Erhållen ränta		9 150	6 848
Erlagd ränta		-5 986	-5 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**14 405**	**15 054**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		496	-146 390
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		8 923	-13 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**23 824**	**-145 118**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		0	-92
Försäljning av förvaltningsfastigheter		0	38 718
Försäljningar av inventarier		0	2 168
Försäljning av dotterföretag		0	115 361
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**156 155**
Finansieringsverksamheten	21		
Lämnade koncernbidrag		-9 674	-8 766
Ökning av övriga långfristiga skulder		0	-21 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-9 674**	**-29 766**
Årets kassaflöde		**14 150**	**-18 729**
Likvida medel vid årets början		**30 863**	**49 592**
Likvida medel vid årets slut	22	**45 013**	**30 863**

Transaktion 09222115557546645063 Signerat NM, EL, PE, RA, OS

ank=20250703-20250707723647

Corem Ella AB
556708-4776

NOTER

Not 1 Allmän information

Corem Ella AB, org nr 556708-4776, med säte i Nyköping är ett helägt dotterbolag till Corem Rakel AB, org nr 559370-1203, med säte i Nyköping, Sverige.

Moderbolag i den största koncernen som Corem Ella 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 Ella AB 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.

Corem Ella 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.

ank=20250703-20250707723648

Corem Ella AB
556708-4776

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.

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.

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 villket 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.

ank=20250703-20250707723649

Corem Ella AB
556708-4776

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
Markanläggningar	20 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.

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.

Transaktion 09222115557546645063 Signerat NM, EL, PE, RA, OS

ank=20250703-20250707023650

Corem Ella AB
556708-4776

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.

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.

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.

ank=20250703-20250707023651

Corem Ella AB
556708-4776

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.

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 14 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Operationell leasing

Hyresavtalen 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	18 713	19 185
Förfaller mellan ett och fem år	46 715	40 599
Förfaller senare än fem år	16 374	23 777
Summa	**81 802**	**83 561**

Not 5 Exceptionella intäkter och kostnader

	2024	2023
Erhållet elstöd	0	383
Summa	**0**	**383**

ank=20250703-20250707723652

Corem Ella AB
556708-4776

Not 6 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-8 160	-9 502
Fastighetsskatt	-987	-1 129
Förvaltningsarvode	-1 123	-1 303
Avskrivningar	-2 863	-3 266
Summa	**-13 133**	**-15 200**

Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:	2024	2023
Byggnader	-841	-966
Markanläggningar	-317	-317
Byggnadsinventarier	-1 705	-1 983
Summa	**-2 863**	**-3 266**

Not 7 Resultat vid försäljning av fastigheter

I beloppet ingår koncernintern försäljning med 0 tkr (fg år -17 351 tkr).

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat vid avyttring av koncernföretag	0	115 361
Summa	**0**	**115 361**

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	2	12
Ränteintäkter, koncernföretag	9 148	6 836
Summa	**9 150**	**6 848**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	0	0
Räntekostnader, koncernföretag	-5 983	-5 727
Övriga finansiella kostnader	-3	0
Summa	**-5 986**	**-5 727**

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-7 403	-9 674
Summa	**-7 403**	**-9 674**

ank=20250703;20250707723653

Corem Ella AB
556708-4776

Not 12 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-203	3 483
Summa	**-203**	**3 483**

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		4 139		100 034
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	20,6%	-853	20,6%	-20 607
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	0,0%	-2	3,6%	-3 568
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-15,8%	652	-24,0%	23 995
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	0,0%	0	-3,7%	3 663
Redovisad effektiv skatt	**4,9%**	**-203**	**-3,5%**	**3 483**

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	144 514	210 657
Justeringsmoms	0	45
Nyanskaffningar	0	47
Omklassificeringar	-1	-90
Avyttringar och utrangeringar	0	-66 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 513	144 514
Ingående avskrivningar enligt plan	-35 293	-39 935
Avyttringar och utrangeringar	0	7 908
Årets avskrivningar enligt plan	-2 863	-3 266
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-38 156	-35 293
Utgående redovisat värde	**106 357**	**109 221**

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 257 400 tkr (272 100). Bolaget värderar fastigheterna varje kvartal. Fastigheterna externvärderas minst en gång per rullande tolvmånadersperiod 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 Ella AB
556708-4776

ank=20250703;20250707236534

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Förvärv	0	50
Försäljningar	0	-50
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 16 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	131	99
Avsättning för osäkra kundfordringar	-93	-99
Utgående redovisat värde	**38**	**0**

Avsättning för osäkra kundfordringar

Avsättning vid årets början	-99	-114
Konstaterade förluster	26	15
Årets reservering	-20	0
Avsättning vid årets slut	**-93**	**-99**

Åldersfördelade kundfordringar

Ej förfallna kundfordringar	5	0
Förfallna < 30 dagar	7	0
Förfallna över 30 dagar	26	0
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**38**	**0**
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	93	99
Summa kundfordringar	**131**	**99**

Bolaget har redovisat förluster på -20 tkr (0) för nedskrivning av kundfordringar.

Transaktion 09222115557546645063 Signerat NM, EL, PE, RA, OS

ank=20250703-20250707723655

Corem Ella AB
556708-4776

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	4 735	4 735
Netto uppskjuten skatteskuld	**0**	**4 735**	**4 735**

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	4 532	4 532
Netto uppskjuten skatteskuld	**0**	**4 532**	**4 532**

Not 18 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-4 532	-203	-4 735
Summa	**-4 532**	**-203**	**-4 735**

Not 19 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	0	0
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	147 925	147 925
Summa	**147 925**	**147 925**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskott från hyresgäster	4 645	4 525
Övriga poster	330	524
Summa	**4 975**	**5 049**

ank=20250703-20250707023656

Corem Ella AB
556708-4776

Not 21 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	147 925	168 925
Kassaflödespåverkande förändringar	0	-21 000
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	**147 925**	**147 925**
Utgående redovisat värde	**147 925**	**147 925**

Not 22 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Medel på koncernkonto	45 013	30 863
Summa	**45 013**	**30 863**

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckning	95 675	95 675
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	**95 675**	**95 675**
Summa ställda säkerheter	**95 675**	**95 675**

Not 24 Finansiella instrument

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

Corem Ella AB
556708-4776

ank=20250703-20250707023657

Not 25 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 37,7 % (35,5) av inköpen och 4,8 % (4) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 26 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

Transaktion 09222115557546645063 Signerat NM, EL, PE, RA, OS

ank=20250703-20250707723658

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Corem Ella AB, org. nr 556708-4776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Corem Ella 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 Ella 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 Ella 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.

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.

Transaktion 09222115557546645063 Signerat NM, EL, PE, RA, OS

ank=20250703-20250707723659

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Corem Ella 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Corem Ella 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Oscar Samefors
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557546645063 Signerat NM, EL, PE, RA, OS

ank=20250703-20250707&23660

Verifikat

Transaktion 09222115557546645063

Dokument

2713 ÅR Corem Ella AB 2024 inkl RB
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-05-14 07:24:57 CEST (+0200) av Nadir Mizi (NM)
Färdigställt 2025-05-15 12:07:41 CEST (+0200)

Signerare

Nadir Mizi (NM)
Corem Property Group AB
nadir.mizi@corem.se
+46765553195
Signerade 2025-05-14 07:24:57 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Margareta Landén"
Signerade 2025-05-14 10:50:02 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"
Signerade 2025-05-14 10:07:40 CEST (+0200)

Rutger Arnhult (RA)
Personnummer 670508-3936
rutger.arnhult@m2am.se
+46704582470

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Jarl Rutger Arnhult"
Signerade 2025-05-14 19:00:05 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

ank—20250703-20250707223661

Verifikat

Transaktion 09222115557546645063

Oscar Samefors (OS)
KPMG
Personnummer 861014-2450
oscar.samefors@kpmg.se
+46725528186

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Oscar Carl Evert Samefors"
Signerade 2025-05-15 12:07:41 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

List of Signatures

ÅR Kelly 2024 slutlig inkl revisionsberättelse.pdf

Name	Method	Signed at
Jan Magnus Uggla	BANKID	2025-03-26 06:19 GMT+01
Anna Katarina Klingspor	BANKID	2025-03-25 15:58 GMT+01
CHRISTINA TILLMAN	BANKID	2025-03-25 15:30 GMT+01
Hans Jarl Rutger Arnhult	BANKID	2025-03-25 15:05 GMT+01
Fredrik Rapp	BANKID	2025-03-25 14:50 GMT+01
MATTIAS JOHANSSON	BANKID	2025-03-27 16:24 GMT+01
Anders Christian Roos	BANKID	2025-03-26 09:04 GMT+01
PATRIK ESSEHORN	BANKID	2025-03-26 08:44 GMT+01

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: AA8245A5C6AE478081D9157452B6D4F2

Styrelsen och verkställande direktören i

Corem Kelly AB (publ)

Org nr 556482-5833

får härmed avge

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024

för koncernen och moderbolaget

Innehåll: **sida**

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Koncernen	
Resultaträkning	7
Rapport över totalresultat	7
Balansräkning	8
Rapport över eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Moderbolaget	
Resultaträkning	11
Rapport över totalresultat	11
Balansräkning	12
Rapport över eget kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E47B081D8:5745286D4F2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamheten i Corem Kelly AB (Kelly) består av att äga och aktivt förvalta fastigheter. Kellys affärsidé är att med närhet och engagemang erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner. De lokaler och bostäder Kelly utvecklar och tillhandahåller ska på ett proaktivt, lyhört och hållbart sätt vara anpassade efter kundernas önskemål och behov. Lokalerna ska tillhandahållas, och kunderna bemötas, med närhet och engagemang. Fastighetsbeståndet ska vara fokuserat på tillväxtregioner. Gemensamt för tillväxtregioner är ett växande näringsliv och en ökande befolkningsmängd. Effektiv finansiering är en förutsättning för att fullt ut kunna realisera affärsidén. Kelly arbetar på ett strukturerat sätt med finansiering och använder olika instrument, som exempelvis obligationer, utöver konventionella banklån. Belåningsgraden och mixen av finansiella instrument ska bidra till god värdetillväxt samtidigt som finansiell stabilitet alltid säkerställs.

Fastighetsbeståndet utgjordes vid utgången av 2024 av 249 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar area om 1 973 tusen kvm. Verksamheten är indelad i fyra regioner Stockholm, Öst och Väst samt Utland med en stark lokal förankring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även 2024 avyttrades ett antal fastigheter för att stärka den långsiktiga finansiella kapaciteten. Totalt frånträddes 12 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 2 mdkr.

Kelly fortsatte att stärka balansräkningen genom amortering av bankskulder och lösen av obligationer. De externa räntebärande skulderna minskade från 25 miljarder vid utgången av 2023 till 20 miljarder kronor vid utgången av 2024. Kelly arbetar fortsatt proaktivt med att säkra en stabil, långsiktig finansiering och att begränsa ränterisken genom ränteswappar och räntetak.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till -878 mkr (-7 410).

Intäkter

Intäkterna uppgick till 3 283 mkr (3 583) under 2024. Den genomsnittliga hyran för förvaltningsfastigheter beräknas utifrån kontraktsvärde och uthyrd yta och uppgick till 2 241 kr per kvm (2 110) per 31 december. Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Inflationstakten, mätt som KPI, uppgick i oktober 2023 till 6,5 procent och påverkade därmed kontraktsvärdet positivt 2024.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 1 237mkr (1 199), främst beroende på ökade förvaltnings- och driftskostnader.

Driftöverskott

Driftöverskottet minskade med 338 mkr till 2 046 mkr (2 384).

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 140 mkr (147).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 019 mkr (-1 006). Finansiella intäkter uppgick till 11 mkr (17). Finansiella kostnader uppgick till 963 mkr (957), och bestod av främst räntekostnad från lån. Kostnad för leasingskuld avseende tomträtter uppgick till 67 mkr (66). Den genomsnittliga räntan i låneportföljen var 4,5 procent (3,7).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 887 Mkr (1 231).

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till -1 513 mkr (-7 519) under 2024. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om -0 mkr (-146) och orealiserade värdeförändringar om -1 513 mkr (-7 373).

Orealiserade värdeförändringar förklaras främst av höjda bedömda avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet vid årsskiftet uppgick till 6,0 procent (5,8).

Värdeförändringar derivat

Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick netto till 133 mkr (425) vid årets slut. Värdet på räntetak och swappar förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när återstående löptid minskar. Vid löptidens slut är värdet alltid noll. Under 2024 uppgick värdeförändringen för derivat till -292 mkr (-876), varav realiserat 0 mkr (0).

Värdeförändringar övriga tillgångar

Värdeförändringarna på samtliga finansiella placeringar, vilka utgörs av kortfristiga placeringar, uppgick till 102 mkr (-4). Realiserade värdeförändringarna uppgick till -4 mkr (0).

Skatt

Årets skatt uppgick till 21 mkr (875). Aktuell skatt uppgick till -28 mkr (-39) och uppskjuten skatt till 49 (914).

Fastighetsbeståndet

Kelly hade vid utgången av 2024 totalt 249 förvaltningsfastigheter (261).

Det totala fastighetsvärdet uppgick till 49 873 mkr (51 382). Vid utgången av 2024 var det genomsnittliga avkastningskravet för Kellys fastigheter 6,0 procent (5,8), exklusive mark och byggrätter. Den uthyrningsbara ytan var 1 973 tkvm (2 020), varav förvaltning 1 848 tkvm (1 877) och förädling 125 tkvm (143). Hyresvärdet uppgick till 3 916 mkr (3 827).

Förändringen av fastigheternas värde under 2024 förklaras av försäljningar om 1 798 mkr (6 237), investeringar om 1 249 mkr (1 662), orealiserade värdeförändringar om -1 513 mkr (-7 373), och valutakursomräkning om 552 mkr (-51).

Värdet på fastigheterna har främst minskat på grund av höjda bedömda avkastningskrav. Under året har samtliga omsättningsfastigheter avyttrats (290).

Fastighetsprojekt

Investeringar sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därigenom öka hyresvärdet. Projektverksamheten gör det möjligt att möta hyresgästers förändrade lokalbehov samt utveckla och skapa mervärden inom fastighetsbeståndet. Totalt investerades 1 249 mkr under 2024.

Per den 31 december 2024 uppgick den återstående investeringsvolymen hänförlig till pågående projekt till 1 054 mkr. Vid utgången av 2024 pågick totalt fyra projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E478081D8157462B6D4F2

vardera. Dessa projekt omfattar totalt 36 309 kvm och har en sammanlagd beräknad återstående investering om 661 mkr.

De två största enskilda pågående projekten avser nyproduktion av två högkvalitativa kontorsbyggnader på Manhattan i New York. Projekten benämns 1245 Broadway och 28&7.

1245 är färdigställd exteriört men hyresgästanpassningar pågår fortsatt i takt med uthyrning och inflyttning. Under 2024 har fem nya hyreskontrakt signerats motsvarande totalt cirka 3 700 kvm och vid årsskiftet var därmed 77 procent av den uthyrningsbara ytan uthyrd.

28&7 är Kellys näst största pågående projekt och avser en 12 våningar hög kontorsbyggnad med adressen 322–326 7th Avenue, vid 28th Street på Manhattan. Den uthyrningsbara ytan uppgår till drygt 9 300 kvm och byggnaden är klassad enligt miljöcertifieringen LEED Gold. Under 2024 har 12 nya hyreskontrakt signerats i fastigheten motsvarande cirka 6 700 kvm och vid årsskiftet var därmed 95 procent av den uthyrningsbara ytan uthyrd. Byggnaden är färdigställd exteriört och hyresgästanpassningar pågår interiört i takt med uthyrning och inflyttning.

Finansiering

Vid årsskiftet uppgick de totala skulderna i balansräkningen till 36 943 mkr (37 555). Externa räntebärande skulder utgjorde 20 211 mkr (24 986). Därutöver finns skuld till moderbolag om 10 567 mkr (6 229). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 197 mkr (205), vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgick till 30 581 mkr (31 010). Av de räntebärande skulderna var 91 procent i svenska kronor, 3 procent i danska kronor (DKK) och 6 procent i US-dollar (USD). Soliditeten var 32 procent (33).

Majoriteten av låneavtalen har finansiella covenanter för soliditet och för räntetäckningsgrad på koncernnivå, där kraven för soliditet vanligtvis är på 20–25 procent och för räntetäckningsgrad på 1,25–1,50. Per den 31 december 2024 uppfyllde Kelly covenanterna och bedömer att så kommer att vara fallet även under 2025.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 3 622 mkr (3 720). Uppskjuten skatt redovisas på hela den temporära skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och skattemässigt restvärde förutom övervärden i samband med tillgångsförvärv samt derivatens verkliga värde och skattemässiga värde. Värderingen sker till skattesatsen 20,6 procent. Skatteskulden realiseras när, och om, derivaten stängs och fastigheterna säljs som styckefastigheter. Säljs däremot bolag, med fastigheter som inkråm, utlöses ingen skatteeffekt. I Kellys fall säljs i stort sett samtliga fastigheter i bolagsform vilket, givet nuvarande skattelagstiftning, med stor sannolikhet innebär att endast en mindre del av den totala uppskjutna skatteskulden kommer att betalas. Årets förändring av uppskjuten skatt är främst hänförlig till skattemässiga avskrivningar, nyttjande av skattemässigt underskott samt uppskjuten skatt på värdeförändringar.

Eget kapital

Koncernens egna kapital minskade med 1 078 mkr. Förändringen består framför allt av årets resultat -878 mkr och övrigt totalresultat 436 mkr samt utdelningar -329 mkr. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 17 520 mkr (18 598).

HÅLLBARHET

Hållbarhetsarbetet omfattar hela verksamheten. Ansvaret fördelas tydligt inom organisationen genom policyer, riktlinjer, övergripande mål och detaljerade handlingsplaner. Utöver det finns också lagar, externa riktlinjer och regelverk som styr verksamheten. Kelly tillämpar UN Global Compact och försiktighetsprincipen i alla led av verksamheten.

Hållbarhetsrapport upprättas av moderbolaget Corem Property Group AB (Corem), org nr 556463-9440, med säte i Stockholm.

Miljöansvar

Det långsiktiga klimatmålet är netto noll växthusgasutsläpp i värdekedjan år 2035. Målet har brutits ner i en färdplan som utgör verksamhetens plan för att arbeta metodiskt med successiva förbättringar inom de områden som har störst klimatpåverkan. Klimatfärdplanen är nedbruten i målsatta aktiviteter inom drift och förvaltning, projektutveckling och bolagsöverskridande aktiviteter. Långsiktiga mål samt mål på kortare sikt är inkluderade i bolagets affärsplan. Arbetet innefattar även att analysera och säkra verksamheten avseende klimatförändringar.

För att säkerställa att arbetet för ett minskat klimatavtryck är i linje med klimatforskningen förband sig Corem 2023 till Science Based Target initiative (SBTi) för små- och medelstora företag. Färdplanen har under 2024 kompletteras med mer nedbrutna reduktionsmål och Corem kommer därför under 2025 verifiera att de tillkommande målen kopplade till klimatfärdplanen är linjerade med SBTi.

Vid nybyggnation används livscykelanalys som ett viktigt verktyg för att förstå och påverka klimatbelastningen. Vid renoveringar och lokalanpassningar i befintliga byggnader används en bolagsgemensam metodik för ökad klimathänsyn i projektverksamheten. Detta omfattar exempelvis återbruk av material och bevarande av planlösning och installationer vid lokalanpassningar. Klimatrelaterade faktorer beaktas i investeringskalkyler och investeringsbeslutsunderlag i syfte att säkerställa att klimatrelaterade risker och möjligheter vägs in redan i beslutsskedet.

Fastighetsbeståndet och dess prestanda ur Klimathänseende följs upp och bedöms kontinuerligt. Genom att kombinera specialistkompetens i förvaltningen med att övergripande följa utvecklingen inom hållbarhetsområdet och de områden som har särskilt stor inverkan på bolagens klimatpåverkan, såsom energieffektivitet, avfall, resurseffektivitet, hållbara materialval och produkter samt klimatrelaterade risker och möjligheter skapas ett långsiktigt helhetsstänk som utgör grunden för hållbarhetsarbetet.

Styrningen av energifrågor utgår från hållbarhetspolicyn, hållbarhetsmål och energistrategin. Energistrategin är en långsiktig plan för att minska energianvändningen genom optimering och effektivisering samt att använda de mest hållbara energislagen. Vid nyproduktion av byggnader är kravet att energianvändningen ska motsvara energiklass B eller bättre. El köps enbart från förnybara eller fossilfria källor (sol, vind- och vattenkraft) och ställer krav på energileverantörerna om förnybar eller klimatkompenserad fjärrvärme, fjärrkyla och gas.

Det är även viktigt att ha ett proaktivt arbetssätt med långsiktighet och nära kontakt med kunder, för att kunna möta förändrade behov, och utvecklas tillsammans. Att erbjuda hållbara, energieffektiva och attraktiva lokaler är en given del i det arbetet. Det handlar också om att miljöcertifiera byggnader och att underlätta våra hyresgästers omställning genom hållbara tjänster. Bland annat genom gröna hyresavtal och möjlighet till klimatsmart resande, avfallshantering och hyresgästanpassning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC8AE47B081D8157462B6D4F2

Ekonomiskt ansvar

God lönsamhet utgör en grundläggande förutsättning för att bedriva verksamhet och för att utveckla verksamheten och dess tillgångar över tid.

För en långsiktigt hållbar affär är goda kundrelationer av stor vikt, för att förbli befintliga kunders förstahandsval för lokaler, och för att öka möjligheter till nyuthyrning. Kundnöjdhet är därför en viktig del i strategin om kundnära, effektiv och hållbar förvaltning, och ett fastighetsbestånd med egenskaper som är värdefulla för kunder.

RISKER OCH MÖJLIGHETER

Kellys övergripande mål är att över tid ge en hög och stabil avkastning på eget kapital och långsiktigt skapa aktieägarvärde. All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande, risker vilka kan påverka såväl verksamhet och finansiell ställning som resultat. En god riskhantering kan samtidigt skapa möjligheter.

Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Identifierade risker är av typen marknadsrisker, affärsrisker, finansiella risker och operativa risker.

Marknadsrisker

En generell konjunkturnedgång kan medföra minskad efterfrågan på lokaler, ökade kostnader och sänkta hyresnivåer i bolagets samtliga marknader. Det har även påverkan på finansmarknaden, tillgången på kapital samt aktiemarknaden. En fastighetsportfölj med bredd avseende lokaltyp, geografi och hyresgäster bidrar till riskspridning. Fastigheter med lägen och egenskaper som gör dem attraktiva för flertalet kundsegment minskar risken ytterligare i det fall marknaden förändras. Lokal förvaltning i egen regi prioriteras för att bibehålla nära kontakt med och kunskap om marknaden och hyresgästers situation.

Geopolitisk instabilitet kan ha betydande påverkan på de finansiella marknaderna. Förutom osäkerhet kan det ge ökade priser, försvåra leveranser av eller förorsaka brist på insatsvaror till verksamheten. Risken hanteras bland annat genom att verka för god finansiell stabilitet i bolaget, goda samarbeten med leverantörer samt väl avvägda avtalslängder. Genom flera olika kapitalkällor, goda relationer med banker och finansieringsinstitut och minskad belåningsgrad minskas risken på finansmarknaden.

Pandemier eller andra särskilda händelser kan inträffa hastigt och ha påverkan på samtliga marknader där bolaget verkar. Det kan vara till följd av osäkerhet eller mer direkta faktorer. Pandemier kan påverka hyresgäster och deras betalningsförmåga, finansmarknaden, tillgången på kapital samt aktiemarknaden och därmed aktieinnehaven.

Affärsrisker

Värdeförändring fastigheter - Fastigheternas värde påverkas av hur väl bolaget lyckas förädla och utveckla fastigheterna, av förvaltnings- och uthyrningsarbetet i form av avtals- och hyresgäststruktur samt av yttre faktorer som konjunkturen och den lokala utbuds- och efterfrågebalansen. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan och av fastighetens läge och unika risk. För att hantera risken i värderingsmomentet av fastigheterna sker denna systematiskt där samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Bolaget har intern värderingskompetens i form av auktoriserad värderare. Extern värdering av samtliga fastigheter görs en gång per år med normalt 20-30 procent av fastigheterna per kvartal.

Intäkter - Resultat påverkas av uthyrningar, ekonomisk uthyrningsgrad samt av eventuellt bortfall av hyresintäkter. Bolaget är beroende av att hyresgäster betalar sina avtalade hyror i tid. Risk finns även för att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte kan fullgöra sina förpliktelser. En diversifierad kontraktsbas, med hyresgäster inom olika branscher och hyresavtal med olika löptider, minskar risken för större påverkan genom yttre marknadsfaktorer. Proaktiv dialog med hyresgästerna kombinerat med fastigheter i kluster som skapar möjlighet att erbjuda alternativa lokallösningar ger ytterligare verktyg för att kunna möta eventuella problem.

Drift- och underhållskostnader - Den löpande fastighetsförvaltningen sker genom egen och aktiv förvaltning med god kunskap om fastigheterna. Ett strukturerat underhållsarbete inom förvaltningen syftar till att bibehålla och förbättra fastigheternas skick, vilket minskar risken för plötsligt omfattande reparationsbehov.

Stort fokus läggs på energibesparingsåtgärder för att ha god kontroll på och minimera taxebundna kostnader samt som en del i hållbarhetsarbetet. I flertalet av Kellys hyresavtal svarar hyresgästen för samtliga eller merparten av de löpande drift- och underhållskostnaderna. Större ombyggnadsprojekt startas normalt först då det finns en hyresgäst. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Projektverksamhet - Utvecklings- och nybyggnationsprojekt är förknippade med risker i samtliga faser, och riskerna ökar i takt med projektens komplexitet. Riskhanteringen sker bland annat genom att bolaget har en egen projektorganisation med hög kompetens och upparbetad erfarenhet. Det kombineras med en systematisk projektstyrning och uppföljning.

Därutöver finns tydliga interna regelverk och processer för kvalitetssäkring, en väl genomarbetad uppförandekod för leverantörer samt ett systematiskt arbetsmiljöarbete, vilka syftar till att minimera risk i genomförande, leverantörsrisk och risk för arbetsplatsolyckor.

Transaktion - God kontakt med marknaden och hög marknadskännedom prioriteras för att ge goda förvärvs- och avyttringsmöjligheter. Risker vid transaktioner hanteras genom att ha bred och specialiserad kunskap inom fastighetsverksamhet och att vid varje förvärv genomföra sedvanlig ekonomisk och teknisk due diligence.

Finansiella risker

Kelly är bland annat exponerat för finansieringsrisk, ränterisk och valutarisk. Finansieringsrisken hanteras genom att kontinuerligt arbeta aktivt med bolagets kapitalbindning, kreditförfallovolymer och kreditvolymer gentemot motpart. En spridning av upplåningen mellan många kreditgivare minskar finansieringsrisken. Genom att vara aktiv på kreditmarknaden, ha flera kapitalkällor och flera kreditgivare minskas risken att inte få tillgång till finansiering. Utöver banklån hade Kelly vid slutet av 2024 utestående obligationslån om totalt 1 698 mkr (4 535).

För att undvika kraftigt stigande räntor i befintliga låneavtal hanteras risken genom balanserad räntebindning inklusive med derivat. För att minska ränterisk i nyupplåning har bolaget flera olika kapitalkällor och med flera olika motparter. Bolaget arbetar aktivt med att sänka finansieringskostnader och reducera risken avseende stigande räntekostnader.

Kelly reducerar valutarisken i de utländska fastighetsinnehaven genom att finansieringen i stor utsträckning sker i lokal valuta.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E47B081D815746286D4F2

Operativa risker

Det finns en risk att politiska beslut och regeländringar leder till försämrade förutsättningar för Kellys verksamhet. Två exempel på sådana beslut och regeländringar är förändrad skattelagstiftning och miljölagstiftning, vilka skulle kunna påverka framtida investeringsmöjligheter, värdeutveckling, resultatutveckling och finansiering. För att på bästa sätt kunna hantera och parera nya politiska beslut och regeländringar krävs hög kompetens inom de områden som berörs. Den kompetens som Kellys medarbetare har, kompletteras vid behov av externa motparter, exempelvis vad gäller finansiell redovisning, skattelagstiftning eller andra juridiska områden. Det gäller också för Kelly att försöka förutse förändringar genom att kontinuerligt följa den politiska utvecklingen, vara uppdaterad på branschfrågor och ha en löpande dialog med viktiga motparter.

Bolaget är beroende av IT-system både för driften av fastigheterna och för bolagets administration. Avbrott som driftstopp, virusattacker eller andra störningar kan inträffa och ha negativ inverkan på bolagets verksamhet, dess medarbetare eller hyresgäster. Ytterligare risker är förlust av hemlig information eller att digitalisering, omställning av arbetssätt eller utveckling av verksamhetens system inte kan göras i den takt som krävs för att möta krav. Bolaget har ett proaktivt arbete kring IT-säkerhet inklusive utbildning av medarbetare, rutiner för back-up, molntjänster och leverantörer. All datautrustning är modern och har aktuella virusskydd och brandväggar.

FRAMTID

Bolagets fokus bygger fortsatt primärt på ett ihärdigt uthyrningsarbete där vi erbjuder nya och befintliga hyresgäster attraktiva lokallösningar. Vi utvecklar och förädlar våra fastigheter för att säkerställa att vi har nöjda kunder och en modern och konkurrenskraftig portfölj som möter framtidens krav. En del i det är också att kontinuerligt lyfta fastighetsportföljen sett till miljöprestanda, och att verksamheten är hållbar. Hållbarhetsmålen är högt ställda, eftersom de är viktiga i att säkerställa bolagets långsiktiga konkurrenskraft liksom i att bidra till de nödvändiga klimatanpassningar som behöver göras.

Arbetet fortsätter med att optimera balansräkningen genom selektiva försäljningar, amortering av skulder och en disciplinerad kapitalallokering, allt för att skapa så stora värden som möjligt för aktieägaren.

MODERBOLAGET

Moderbolaget är Corem Kelly AB (publ). Moderbolagets verksamhet är i huvudsak att förvalta de rörelsedrivande dotterbolagen. Resultat före skatt uppgick till 897 mkr (-1 062). Det högre resultatet är i huvudsak hänförligt till lägre nedskrivning av andelar i dotterbolag. Orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till 64 mkr (-19). Resultat efter skatt uppgick till 884 mkr (-1 184).

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Corem Kelly AB (publ) är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm. Kelly tillämpar svenska lagar och interna riktlinjer för sin bolagsstyrning och har upprättat bolagsstyrningsrapporten i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) 6 kap 6§ och 7§.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar reglerar verksamheten och styrningen. Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Bolagets bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

AKTIER OCH AKTIEÄGANDE

Per den 31 december 2024 omfattades det registrerade aktiekapitalet 85 471 326 stamaktier av serie A och 1 036 781 963 stamaktier av serie B samt 16 444 000 preferensaktier som ägs till 100 procent av Corem Property Group AB. Samtliga aktier har ett kvotvärde om 2 kr per aktie. Vid årsskiftet 2024-12-31 innehades 90 957 återköpta egna aktier.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hölls den 23 april 2024. Stämman fattade bland annat följande beslut:

- Årets resultat och fria vinstmedel balanserades i ny räkning.
- För räkenskapsåret 2023 beslutades om en utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie och ingen utdelning på stamaktier av serie A respektive serie B. Utdelningsbeloppet per preferensaktie om totalt 20,00 kronor ska fördelas på fyra utbetalningar om vardera 5,00 kronor.
- Styrelsen och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet.
- Beslutades om omval av Patrik Essehorn, Rutger Arnhult, Christina Tillman, Fredrik Rapp, Katarina Klingspor, Magnus Uggla och Christian Roos. Patrik Essehorn valdes till styrelsens ordförande.
- Till revisorer utsågs KPMG AB, med Mattias Johansson som huvudansvarig revisor.

STYRELSEN

Kellys styrelse består av sju ledamöter som valdes vid årsstämman 2024. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Styrelsen utses av årsstämman och bestod per den 31 december 2024 av sju ledamöter: Patrik Essehorn, Rutger Arnhult, Christina Tillman, Fredrik Rapp, Katarina Klingspor, Magnus Uggla och Christian Roos. Patrik Essehorn har under hela året varit styrelsens ordförande. Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Styrelsen följer genom tillsända rapporter de bedömningsskyldigheter som följer av lag.

REVISORER

Bolagets externa revisorer utses av årsstämman. Revisorerna har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget samt att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. I samband med årsstämman 2024 beslutades att antalet revisorer i bolaget fortsatt ska uppgå till en. Det registrerade revisionsbolaget KPMG valdes som bolagets nya revisor, med Mattias Johansson som huvudansvarig revisor.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC6AE47B081D8:5745286D4F2

INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Den interna kontrollen har som utgångspunkt att reglera ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören och bygger på interna riktlinjer, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar som följs upp för efterlevnad och som utvärderas kontinuerligt. Rapportering och kontroll av ekonomiskt utfall sker regelbundet av såväl ekonomi- och förvaltningsfunktion som styrelsen.

Bedömning av risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs årligen såväl av bolagets styrelse och ledningsgrupp som av dess externa revisorer.

VINSTDISPOSITION

kr	
Till årsstämmans förfogande stående medel:	
Fritt eget kapital	5 494 722 601
Årets resultat	883 609 887
Summa	6 378 332 488
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Till aktieägarna utdelas	
0,00 kr per stamaktie, totalt	-
20,00 kr per preferensaktie, totalt	328 880 000
I ny räkning balanseras	6 049 452 488
Summa	6 378 332 488

Styrelsens yttrande enligt aktiebolagslagen 17 kapitlet 3 § stycke 2-3 och 18 kapitlet 4 §

Styrelsen har föreslagit att ett belopp om 328 880 000 kronor av fritt eget kapital utdelas till aktieägaren. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen bedömer att utdelning till aktieägaren med föreslaget belopp är försvarlig med hänsyn till de krav på bolaget som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och med hänsyn till likviditet och ställning i övrigt. Den finansiella ställningen bedöms vara fullt tillräcklig för att bolaget ska ha förmåga att fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt och möjlighet att göra eventuella nödvändiga investeringar.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med tilläggsupplysningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E47B081D8:5745286D4F2

Flerårsöversikt och nyckeltal

Resultaträkning, mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	3 283	3 583	3 467	3 274	3 294
Fastighetskostnader	-1 237	-1 199	-1 299	-1 154	–1 100
Driftöverskott	2 046	2 384	2 168	2 120	2 194
Central administration	-140	-147	-132	-160	–157
Finansnetto	-1 019	-1 006	-706	-715	–768
Förvaltningsresultat	887	1 231	1 330	1 245	1 269
Resultat bostadsutveckling	-1	-	-	-74	–86
Resultatandelar i intresseföretag	0	-1 076	-863	11	7
Värdeförändringar fastigheter	-1 513	-7 519	-1 968	3 685	1 322
Värdeförändring derivat	-292	-876	995	301	–32
Värdeförändring övriga tillgångar	102	-4	-12	29	–13
Koncernbidrag	-77	-	-	-	-
Nedskrivning goodwill	-5	-41	-2	-2	–
Resultat före skatt	-899	-8 285	-519	5 194	2 467
Skatt	21	875	271	-1 223	–565
Årets resultat	-878	-7 410	-248	3 970	1 902

Balansräkning, mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Goodwill	98	103	144	146	148
Förvaltningsfastigheter	49 873	51 382	63 382	67 140	57 448
Nyttjanderättstillgångar	1 466	1 188	1 386	773	730
Maskiner och inventarier	36	56	69	68	61
Andelar i intresseföretag	-	0	3415	472	437
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 469	1 351	65	98	160
Derivat	202	576	1 216	251	-
Omsättningsfastigheter	-	290	206	63	1 107
Övriga fordringar	831	857	1 050	1 289	1 733
Likvida medel	488	365	407	555	571
Summa tillgångar	54 463	56 168	71 341	70 855	62 395
Eget kapital hänförligt till moder- bolagets aktieägare	17 520	18 598	26 745	26 336	22 649
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	14	43	143	108
Övriga avsättningar	-	-	-	-	24
Uppskjuten skatteskuld	3 622	3 720	4 623	4 903	3 722
Räntebärande skulder	30 581	31 010	36 897	36 598	33 036
Derivat	69	151	-	31	86
Leasingskulder	1 466	1 188	1 386	773	730
Leverantörskulder	122	127	226	358	279
Övriga skulder	190	167	262	462	776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	893	1 193	1 159	1 251	986
Summa eget kapital och skulder	54 463	56 168	71 341	70 855	62 395

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Fastighet					
Antal fastigheter	249	261	306	350	350
Uthyrningsbar area, tkvm	1 973	2 020	2 255	2 477	2 551
Hyresvärde, mkr	3 916	3 827	3 867	3 891	3 846
Hyresvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 985	1 895	1 715	1 571	1 508
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	49 873	51 382	63 382	67 140	57 448
Direktavkastningskrav värdering, %	6,0	5,8	5,1	5,1	5,3
Överskottsgrad, %	62	67	63	65	67
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	85	86	88	88	87
Uthyrningsgrad ytmässig, %	75	77	80	80	79
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,1	3,2	3,7	3,5	3,5
Finans					
Soliditet, %	32	33	37	37	36
Belåningsgrad, %	38	46	49	51	50
Räntetäckningsgrad	1,9	2,3	2,9	2,6	2,5
Räntebärande skulder, mkr	20 211	24 986	33 079	36 741	33 165

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC8AE478081D8157462B6D4F2

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Intäkter	2, 4, 28	3 283	3 583
Fastighetskostnader	3, 4, 6	-1 237	-1 199
Driftöverskott		**2 046**	**2 384**
Central administration	3, 5, 6	-140	-147
Finansiella intäkter	7	11	17
Finansiella kostnader	7	-963	-957
Räntekostnad leasingskuld	7, 11	-67	-66
Förvaltningsresultat fastigheter		**887**	**1 231**
Intäkter bostadsutveckling		197	-
Kostnader bostadsutveckling		-198	-
Resultat bostadsutveckling		**-1**	**-**
Resultatandelar i intresseföretag	13	0	-1 076
Värdeförändringar fastigheter	10	-1 513	-7 519
Värdeförändringar derivat	25	-292	-876
Värdeförändringar övriga tillgångar		102	-4
Koncernbidrag		-77	-
Nedskrivning goodwill	9	-5	-41
Resultat före skatt		**-899**	**-8 285**
Skatt på årets resultat	8	21	875
Årets resultat		**-878**	**-7 410**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-879	-7 381
Innehav utan bestämmande inflytande		1	-29
		-878	**-7 410**

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Årets resultat		**-878**	**-7 410**
Övrigt totalresultat			
Poster som omförs till årets resultat			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		469	-93
Överfört till resultaträkningen		-41	-206
Skatt omräkningsdifferens	8	8	-1
Övrigt totalresultat efter skatt		**436**	**-300**
Årets totalresultat		**-442**	**-7 710**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-443	-7 681
Innehav utan bestämmande inflytande		1	-29
		-442	**-7 710**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC6AE478081D8157462B6D4F2

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	9	98	103
Förvaltningsfastigheter	10	49 873	51 382
Nyttjanderättstillgångar	11	1 466	1 188
Maskiner och inventarier	12	36	56
Andelar i intresseföretag	13	-	0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	14	1 469	1 351
Derivat	24, 25	202	576
Övriga långfristiga fordringar	15	89	77
Summa anläggningstillgångar		**53 233**	**54 733**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	16	-	290
Kundfordringar	17	43	44
Övriga fordringar		283	245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	416	491
Likvida medel		488	365
Summa omsättningstillgångar		**1 230**	**1 435**
SUMMA TILLGÅNGAR		**54 463**	**56 168**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	19	2 277	2 277
Övrigt tillskjutet kapital		6 402	6 402
Omräkningsreserver		1 102	666
Hybridobligation		1 133	1 300
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 607	7 954
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**17 520**	**18 598**
Innehav utan bestämmande inflytande		0	14
Summa eget kapital		**17 520**	**18 612**
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	20	-	-
Uppskjuten skatteskuld	8	3 622	3 720
Räntebärande skulder	21, 25	5 529	15 856
Skulder till moderföretag		10 261	6 223
Övriga långfristiga skulder		56	35
Leasingskulder	11	1 307	1 001
Derivat	24, 25	69	151
Summa långfristiga skulder		**20 844**	**26 986**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21, 25	14 485	8 925
Skulder till moderföretag		306	6
Leverantörsskulder		122	127
Leasingskulder	11	159	187
Övriga skulder	22	134	132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	893	1 193
Summa kortfristiga skulder		**16 099**	**10 570**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**54 463**	**56 168**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E478081D815745ZB6D4F2

Rapport över förändring i koncernens eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräknings-reserv	Hybrid-obligation	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestäm-mande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**2 277**	**6 402**	**966**	**1 300**	**15 801**	**26 745**	**43**	**26 788**
Årets resultat	-	-	-		-7 381	-7 381	-29	-7 410
Övrigt totalresultat	-	-	-299			-299		-299
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1			-1		-1
Årets totalresulat			**-300**		**-7 381**	**-7 681**	**-29**	**-7 710**
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-		-329	-329	-	-329
Hybridobligation, ränta	-	-	-		-138	-138	-	-138
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-		-	-	0	0
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare					**-466**	**-466**	**0**	**-466**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**2 277**	**6 402**	**666**	**1 300**	**7 954**	**18 598**	**14**	**18 612**
Årets resultat	-	-	-		-879	-879	1	-878
Övrigt totalresultat	-	-	428			428		428
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	8			8		8
Årets totalresulat			**436**		**-879**	**-443**	**1**	**-442**
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-		-329	-329	-	-329
Hybridobligation, ränta	-	-	-		-150	-150	-	-150
Hybridobligation, återköp	-	-	-	-168	-	-168		-168
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-		11	11	-15	-4
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare				**-168**	**-468**	**-636**	**-15**	**-651**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**2 277**	**6 402**	**1 102**	**1 133**	**6 606**	**17 520**	**0**	**17 520**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E47B081D8:5745286D4F2

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not 30	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-899	-8 285
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Orealiserade värdeförändringar		1 703	8 399
Resultat från andelar i intresseföretag		0	1 076
Avskrivningar		18	20
Övriga förändringar		1 101	1 047
Erhållna räntor		80	61
Erlagda räntor		-1 035	-1 031
Betalda skatter		-9	-2
		959	**1 286**
Förändring av omsättningsfastigheter		-2	-84
Förändring av rörelsefordringar		-58	91
Förändring av rörelseskulder		-355	-557
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**544**	**736**
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter		1 775	5 709
Förvärv av och investeringar i fastigheter		-1 237	-1 662
Förändring andelar i intresseföretag		0	1 383
Avytrring av maskiner och inventarier		3	7
Förvärv av maskiner och inventarier		-1	-13
Ökning av finansiella anläggningstillgångar		31	0
Minskning av finansiella anläggningstillgångar		-1	12
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**570**	**5 436**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 435	6 465
Amortering		-6 357	-14 589
Förändring finansiella instrument		-	-73
Upptagna lån ägarbolag		4 239	2 125
Hybridobligation, ränta och återköp		-318	-138
Utdelning		-	-
Förändring innehav utan bestämmande inflytande		-4	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 005**	**-6 210**
Periodens kassaflöde		**110**	**-38**
Ingående likvida medel		365	407
Valutakursdifferens i likvida medel		13	-4
Utgående likvida medel		**488**	**365**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E47B081D8:5746286D4F2

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	2	410	433
Kostnad sålda tjänster	29	-410	-433
Bruttoresultat		0	0
Central administration	3, 5, 6	0	-1
Rörelseresultat		0	-1
Värdeförändring derivat	25	64	-19
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 557	2 384
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 724	-3 426
Resultat före skatt		897	-1 062
Skatt	8	-13	-122
Årets resultat		884	-1 184

Moderbolagets rapport över totalresultat

Årets resultat	884	-1 184
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	884	-1 184

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC8AE478081D8:5745286D4F2

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29	1 306	1 029
Fordringar på koncernföretag		11 181	28 101
Derivat	24, 25	-	0
Uppskjuten skattefordran	8	-	4
Summa anläggningstillgångar		**12 487**	**29 134**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17	-	0
Fordringar på koncernföretag	27	18 616	3 641
Övriga fordringar	14	2	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	0	-
Kassa och bank		229	1 134
Summa omsättningstillgångar		**18 847**	**4 783**
SUMMA TILLGÅNGAR		**31 334**	**33 917**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	19	2 277	2 277
Reservfond		25	25
Hybridobligation		1 133	1 300
Balanserat resultat		4 363	6 026
Årets resultat		884	-1 184
Summa eget kapital		**8 681**	**8 444**
Uppskjuten skatteskuld	8	9	-
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21, 25	6 180	9 457
Derivat	24	57	121
Skulder till koncernföretag	27	5 896	5 973
Övriga skulder		-	-
Summa långfristiga skulder		**12 133**	**15 551**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21, 25	2 653	2 820
Leverantörsskulder		0	0
Skulder till koncernföretag		7 755	6 973
Övriga skulder	22	82	92
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	21	37
Summa kortfristiga skulder		**10 511**	**9 922**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**31 334**	**33 917**

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E47B081D8:5746286D4F2

Förändring av moderbolagets eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Reservfond	Hybrid-obligation	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	**2 277**	**25**	**1 300**	**6 492**	**10 094**
Årets resultat	-	-	-	-1 184	-1 184
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	**-**	**-**	**-**	**-1 184**	**-1 184**
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-	-329	-329
Hybridobligation	-	-	-	-138	-138
Summa transaktioner med bolagets ägare	**0**	**0**	**0**	**-466**	**-466**
Eget kapital 2023-12-31	**2 277**	**25**	**1 300**	**4 841**	**8 444**
Årets resultat	-	-	-	884	884
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	**-**	**-**	**-**	**884**	**884**
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-	-329	-329
Hybridobligation, återköp	-	-	-168		-168
Hybridobligation, ränta	-	-	-	-151	-151
Summa transaktioner med bolagets ägare	**0**	**0**	**-168**	**-479**	**-647**
Eget kapital 2024-12-31	**2 277**	**25**	**1 133**	**5 246**	**8 681**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E47B081D8:5745286D4F2

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not 30	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		897	-1 062
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Av- och nedskrivningar av tillgångar		361	2 228
Värdeförändring derivat		-64	19
Koncernbidrag		-734	-492
Övrigt		-1 925	174
Erhållna räntor		3 480	837
Erlagda räntor		-1 520	-1 130
Betald inkomstskatt		-	-
		495	**574**
Förändring av rörelsefordringar		-395	302
Förändring av rörelseskulder		-355	-822
		-750	**-520**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-255**	**54**
Investeringsverksamheten			
Försäljning dotterbolag		0	0
Investering i dotterbolag		0	-1
Förändring av lån till koncernföretag		-14 271	5 033
Förändring av lån från koncernföretag		16 282	1 043
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**2 011**	**6 076**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		363	726
Amortering		-3 850	-6 398
Hybridobligation, ränta och återköp		-318	-138
Koncernbidrag		492	204
Utdelning från dotterföretag		652	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 661**	**-5 606**
Periodens kassaflöde		**-905**	**524**
Ingående likvida medel		**1 134**	**610**
Utgående likvida medel		**229**	**1 134**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E47B081D8:5745286D4F2

Noter

Belopp i mkr om inte annat anges.

Not 1 – Redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET
Corem Kelly AB (publ), org.nr 556482-5833, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolag i den största koncernen som Corem Kelly AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, med säte i Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 26 mars 2024. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 23 april 2024.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och uttalanden från IFRS Interpretation Committee såsom de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet ”Moderbolagets redovisningsprinciper”. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen (ÅRL) samt i vissa fall av skatteskäl.

VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDE AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA
Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder samt förvaltningsfastigheter som i koncernens balansräkning värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, vilka är värderade till verkligt värde via koncernens resultat. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA
Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal.

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR
Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Se även not 32.

NYA STANDARDER SOM TRÄTT I KRAFT 2024
Nya och ändrade IFRS med tillämpning från 1 januari 2024 har inte någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

NYA STANDARDER SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS
IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements (standarden är inte antagen av EU och beräknas att tillämpas från räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare). IFRS 18 kommer att ersätta IAS 1. Det är de finansiella rapporterna och främst resultaträkningen som kommer att ändras. Resultaträkningen delas upp i kategorierna rörelse-, investerings-och finansieringsverksamhet samt att det införs ett antal obligatoriska summeringsrader. Utöver det tillkommer också upplysningar kring av ledningen definierade resultatmått. Ändringarna kommer inte att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna.

Av EU övriga godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS IC bedöms inga för närvarande inte påverka Kellys resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

KLASSIFICERING M M
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Klassificering av förvärv
Förvärv sker i huvudsak av fastigheter, antingen direkt via fastighetsförvärv eller indirekt via aktier i bolag. Vid bolagsförvärv sker en individuell bedömning om det är ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastigheter och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som tillgångsförvärv.

Värdering av innehavet i Klövern AB
Innehavet i Klövern AB värderas till verkligt värde enligt diskonterade kassaflöden. I samband med värderingen sker bedömningar av framtida kassaflöden, avkastningskrav och värdeutveckling av byggrätter. För vidare information se not 13.

Redovisning av hybridobligation
Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett eget kapitalinstrument och inte som en skuld. Ränta på hybridobligationen redovisas direkt mot eget kapital.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER
Dotterföretag
Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Corem Kelly AB. Koncernens dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E478081D8157462B6D4F2

Not 1 – Forts.

I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, det vill säga mellan moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

UTLÄNDSK VALUTA
Koncernens utlandsverksamheters balansräkningar omräknas från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. Vid avyttring av utlandsverksamhet omförs ackumulerade omräkningsdifferenser och redovisas som en del av realisationsresultatet.

INTÄKTER OCH KOSTNADER
Hyresintäkter
Kelly i egenskap som ägare av förvaltningsfastigheter är leasegivare i förhållande till hyresgästerna. Hyresavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras samtliga hyresavtal som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt. Ersättningar för de åtaganden som Kelly åtar sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med till exempel värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran eftersom hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande och redovisas därför som leasing.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på frånträdesdagen. Under året har samtliga försäljningar redovisats på frånträdesdagen. Under året har även koncernens bostadsutvecklingsprojekt avslutats och resultatavräknats enligt färdigställandemetoden (completed contract). Resultatet redovisas under Resultat bostadsutveckling.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella kostnader består av räntekostnader, periodiserade emissions- och transaktionskostnader vid upptagning av lån. Värdeförändringar på finansiella instrument som värderas till verkligt värde ingår inte i finansiella intäkter eller kostnader utan särredovisas i egen post och särredovisas mellan realiserad och orealiserad i not. Ränteintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras i koncernen under produktionstiden.

SKATTER
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader som har uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av nominella skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Se mer information i not 8.

FINANSIELLA INSTRUMENT
Finansiella instrument omfattar finansiella tillgångar värderade till verkligt värde, kundfordringar, räntebärande skulder, derivat, leverantörsskulder och övriga fordringar och skulder som innebär framtida kassaflöde.

Klassificering och värdering
Finansiella tillgångar
De kategorier som är tillämpliga för Kellys finansiella tillgångar är upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultatet.

En finansiell tillgång värderas till upplupet anskaffningsvärde om den innehas i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden och den ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Kellys finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är kundfordringar, kassa och bank samt övriga fordringar.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde består av noterade och onoterade innehav. Noterade innehav värderas till aktuell börskurs medan onoterade innehav värderas till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde bestäms genom beräkning av nyttjandevärdet med diskonterade kassaflöden.

Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Kassa och bank samt övriga tillgångar med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet.

Efterföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245A6C6AE478081D8:5745286D4F2

Not 1 – Forts.

Derivatinstrument
Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Det teoretiska över- eller undervärde som kan uppstå då den avtalade räntan avviker från marknadsräntan redovisas över resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 25.

Nedskrivning
Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva grunder för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs enligt bedömning av förväntade kreditförluster. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå en finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 30 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR
Goodwill
Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parterna vid transaktionen vid ett rörelseförvärv.

Nedskrivning sker av goodwill som är hänförd till uppskjuten skatt i samband med försäljningar av fastigheter som ingick i det ursprungliga förvärvet samt om återstående uppskjuten skatteskuld avseende de fastigheter till vilken goodwill allokerats inte överstiger goodwillbeloppet.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastighet när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I koncernen redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Se mer information om värderingsmetod i not 10.

Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld
Redovisad nyttjanderättstillgång och leasingskuld i balansräkningen avser i huvudsakligen tomträtter och i mindre omfattning arrenden. Dessa betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därför inte att skrivas av utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tillgång.

För leasingskuld som är hänförliga till tomträtter och arrenden redovisas motsvarande värde på nyttjanderättstillgången som leasingskuld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling.

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknad nyttjandeperiod för inventarier är 3–10 år.

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

LIKVIDA MEDEL
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter och redovisas som övriga fordringar.

KASSAFLÖDESANALYS
Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER
Förvärv av egna aktier redovisas som en avdragspost från eget kapital. Likvid från avyttring av sådana egetkapitalinstrument redovisas som en ökning av eget kapital. Eventuella transaktionskostnader redovisas direkt mot eget kapital.

LÄMNADE UTDELNINGAR
Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma fattat beslut om utdelningen. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren.

OMSÄTTNINGSFASTIGHETER
Omsättningsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager, vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet (uppskattat försäljningspris efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande).

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till att IFRS tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Ändrade redovisningsprinciper
Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2024 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Fakturerad förvaltning till dotterföretag
I egenskap av moderbolag tillhandahåller Kelly i sin verksamhet löpande dotterföretagen med tjänster avseende drift, ledning, marknadsföring, redovisning, juridisk och finansiell rådgivning, IT-stöd, fakturerings-tjänster och koncerngemensamma inköp. Beloppen faktureras dotterföretagen kvartalsvis i efterskott och baseras på respektive dotterföretags fastighetsinnehav.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E47B081D815745ZB6D4F2

Not 1 – Forts.

Leasingavtal
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16 utan använder sig av undantaget i RFR 2 och redovisar leasingavgifterna från eventuella leasingavtal som en kostnad linjärt över leasingperiodens längd. Eventuell nyttjanderättstillgång och leasingskuld redovisas således inte i balansräkningen.

Dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas koncernbidrag samt erhållna utdelningar. Värdet på andelarna i dotterföretag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

Finansiella instrument
Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 och redovisar finansiella instrument med bas i årsredovisningslagens principer. De skillnader det innebär i jämförelse med koncernens principer är att moderbolagets innehav av räntederivat redovisas enligt lägsta värdets princip, där värden som är lägre än anskaffningsvärdet redovisas i balansräkningen med värdeändringen redovisad i resultaträkningen. Det innebär att för ränteswappar redovisas swappar med negativt värde till detta negativa värde som skuld i balansräkningen.

Fordringar i moderbolaget består enbart av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet av säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp och givet värdet på säkerheterna uppgår reserven till oväsentliga belopp.

Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag i enlighet med reglerna i IFRS 9, utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott för juridiska personer
Koncernbidrag från dotterföretag redovisas enligt samma principer som utdelning i moderbolaget. Detta innebär att koncernbidrag redovisas som en finansiell intäkt. Utdelningar redovisas som skuld efter det att stämman fattat beslut om utdelning. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Eventualförpliktelser
Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245A6C6AE478081D8:5745286D4F2

Not 2 - Intäkternas fördelning

	2024	2023
Koncernen		
Hyresintäkter	3 202	3 487
Intäkter moderföretag	23	24
Lösen av hyresavtal	14	18
Försäkringsersättningar	10	17
Övriga intäkter	34	37
Summa intäkter	**3 283**	**3 583**
Moderbolaget		
Fakturerad förvaltning till dotterföretag	135	140

För geografisk indelning se not 4.

Not 3 - Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

I Sverige är samtliga anställda i moderbolaget Corem Property Group AB.
Styrelseledamöterna är även ledamöter i Corem Property Group AB och erhåller ersättning för styelsearbete från moderbolaget.

Medelantalet anställda	2024	Andel kvinnor, %	2023	Andel kvinnor, %
Moderbolaget - Sverige	-	-	-	-
Totalt moderbolaget	**0**	**0**	**0**	**0**
Dotterföretag - Sverige	2	-	-	-
Dotterföretag - Danmark	3	33	4	25
Totalt dotterföretag	**5**	**20**	**4**	**25**
Koncernen totalt	**5**	**20**	**4**	**25**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Löner och ersättningar		varav styrelse, ledande befattningshavare och VD		Sociala kostnader		varav pensionskostnader	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Moderbolaget	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotterföretag	1	-	-	-	0	-	0	-
Utlandet	3	4	-	-	0	1	0	0
Totalt koncernen[1]	**4**	**4**	**-**	**-**	**1**	**1**	**0**	**0**

1) Av koncernens pensionskostnader avser 0 kr (0) VD:ar och ledande befattningshavare. Koncernen har inga utestående pensionsförpliktelser för dessa.

Avgiftsbestämda planer

Koncernens anställda omfattas av avgiftsbestämda pensionsplaner som bekostas av moderbolaget Corem Property Group AB samt dotterföretag i Sverige och Danmark.

Samtliga förpliktelser avseende pensioner har klassificerats som avgiftsbestämda pensionsplaner och redovisas som en kostnad i resultatet när de uppstår.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC8AE47B081D8:5745286D4F2

Not 4 - Rörelsesegment

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp. Fastighetsbeståndet och den operativa verksamheten är indelad i Stockholm, Väst, Öst och Utland. Stockholm innefattar fastighetsbeståndet i Stockholm, Uppsala, Västerås och Örebro. Väst innefattar fastighetsbeståndet i Göteborg, Malmö och Halmstad. Öst innefattar fastighetsbeståndet i Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar. Verksamheten i utlandet omfattar Köpenhamn och New York. Ej fördelade poster hanteras på koncernnivå.

Indelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till vd och styrelse.

	Region Stockholm		Region Öst		Region Väst		Utland [1]		Ej fördelade		Koncern	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Intäkter	1 778	1 851	668	716	638	636	199	380	-	-	3 283	3 583
Fastighetskostnader	-704	-678	-224	-234	-219	-218	-90	-69	-	-	-1 237	-1 199
Driftöverskott	**1 074**	**1 173**	**444**	**482**	**419**	**418**	**109**	**311**	**-**	**-**	**2 046**	**2 384**
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-140	-147	-140	-147
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 019	-1 006	-1 019	-1 006
Förvaltningsresultat	**1 074**	**1 173**	**444**	**482**	**419**	**418**	**109**	**311**	**-1 159**	**-1 152**	**887**	**1 231**
Resultat bostadsutveckling	-	-	-	-	-	-	-	-	-1	-	-1	-
Resultatandelar i intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-1 076	0	-1 076
Värdeförändringar fastigheter	-1 510	-2 829	-4	-537	259	-544	-258	-3 609	-	-	-1 513	-7 519
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-292	-876	-292	-876
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	102	-4	102	-4
Koncernbidrag									-77	-	-77	-
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	-5	-41	-5	-41
Resultat före skatt	**-436**	**-1 657**	**440**	**-55**	**678**	**-126**	**-149**	**-3 298**	**-1 432**	**-3 149**	**-899**	**-8 285**
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	21	875	21	875
Årets resultat	**-436**	**-1 657**	**440**	**-55**	**678**	**-126**	**-149**	**-3 298**	**-1 411**	**-2 274**	**-878**	**-7 410**
Förvaltningsfastigheter - investering, förvärv, avyttring per segment												
Investeringar	275	514	162	149	139	130	673	869	-	-	**1 249**	**1 662**
Förvärv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**0**	**0**
Avyttringar	791	624	53	1 272	82	213	872	4 128	-	-	**1 798**	**6 237**

1) Utland: Intäkterna uppgick till 66 mkr (271) i Danmark och 133 mkr (109) i USA, fastighetskostnaderna uppgick till -23 mkr (-34) i Danmark och -67 mkr (-35) i USA.

Nyckeltal per rörelsesegment och fastighetssegment

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav[1], %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad[2], %		Överskottsgrad, %	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Region Stockholm	25 728	27 752	5,9	5,6	949	970	2 142	2 140	83	83	60	63
Region Öst	8 082	7 977	6,6	6,5	515	521	764	728	88	90	66	67
Region Väst	8 298	7 982	6,2	6,5	454	461	743	711	87	88	66	66
Utland	7 765	7 671	5,4	5,1	55	68	267	248	94	92	55	82
	49 873	**51 382**	**6,0**	**5,8**	**1 973**	**2 020**	**3 916**	**3 827**	**85**	**86**	**62**	**67**
varav												
Förvaltning	41 205	43 317	6,1	5,9	1847	1 877	3581	3 475	86	86	64	68
Förädling	8 668	8 065	5,6	5,4	126	143	335	352	76	82	40	50

1) Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.

2) Ekonomisk uthyrningsgrad i Danmark uppgår till 64 procent (82) och i USA 91 procent (100).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E47B081D8:5745286D4F2

Not 5 - Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Revisionskostnader som är att hänföra till koncernens bolag och bolaget har belastat moderbolaget Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440. och fördelas på bolagen inom koncernen via internfakturering.

Not 6 - Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen	2024	2023
Fastighetskostnader		
Driftkostnader[1]	-913	-877
Reparationer och underhåll	-89	-98
Fastighetsskatt	-202	-193
Avskrivningar	-18	-20
Personalkostnader	-4	-5
Övriga fastighetskostnader	-11	-6
Summa	**-1 237**	**-1 199**
Central administration[2]	**-140**	**-147**

1) Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel och uthyrning.
2) Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterföretag.

Not 7 - Finansnetto

Koncernen	2024	2023
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	11	17
Finansiella intäkter	**11**	**17**
Räntekostnader lån [1)]	-907	-879
Valutakursdifferenser, finansiella poster	-0	-11
Övriga finansiella kostnader	-55	-67
Räntekostnad leasingskuld	-67	-66
Finansiella kostnader	**-1 030**	**-1 023**
Finansnetto	**-1 019**	**-1 006**

Moderbolaget	2024	2023
Resultat från försäljning av dotterföretag	-	-1
Ränteintäkter, koncernföretag	1 822	1 767
Ränteintäkter, övriga	1	6
Valutakursdifferenser, finansiella poster	-	119
Utdelning från koncernföretag	652	-
Koncernbidrag, koncernföretag	82	492
Finansiella intäkter	**2 557**	**2 384**
Nedskrivning andelar i dotterföretag	-361	-2 228
Räntekostnader, koncernföretag	-1057	-778
Räntekostnader lån [1)]	-238	-377
Valutakursdifferenser, finansiella poster	-35	-
Resultat från övriga värdepapper	-0	-0
Övriga finansiella kostnader	-33	-43
Finansiella kostnader	**-1 724**	**-3 426**
Finansnetto	**833**	**-1 042**

1) Av koncernens räntekostnader avser 1 382 mkr (1 422) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 695 mkr (910). Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till Kellys räntederivat vilka värderas till verkligt värde i resultatet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245AGC6AE478081D8157462B6D4F2

Not 8 - Skatt

Skatt redovisad i koncernens resultaträkning

	2024	2023
Aktuell skatt	-26	-38
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-2	-1
Uppskjuten skatt	49	914
Summa skatt	**21**	**875**

Avstämning skattekostnad

	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	-899	-8 285
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	***185***	***1 707***
Skatteefftekt avseende:		
Utländska skattesatser	-2	17
Skatt i utländska bolag	-26	-22
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-1
Omvärdering underskott	18	-
Värdeförändringar fastigheter	-1	-496
Resultatandel intresseföretag	-	-222
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-153	-119
Övriga skattemässiga justeringar	-1	11
Summa skatt	**21**	**875**
Effektiv skatt	*2%*	*11%*

Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen 20,6 procent. Avseende Danmark beräknas aktuell och uppskjuten skatt till 22,0 procent. I aktuell skatt ingår även kapitalskatt beräknat på eget kapital i de amerikanska dotterbolagen.

I balansräkningen nettoredovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Fastigheter, derivatinstrument och underskottsavdrag är de huvudsakliga poster som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedöming av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas i framtiden. Kellys fastställda/tillgängliga underskott är fullt värderade och uppgår till 179 mkr (282). Underskotten är inte tidsbegränsade. Därutöver finns skattemässiga kapitalförluster om cirka 4,9 mdkr som omfattas av den sk aktiefällan (48 kap. 26 § inkomstskattelagen). Uppskjuten skattefordran redovisas inte på dessa förlustavdrag.

Uppskjuten skatt redovisad i koncernens balansräkning

	2024	2023
Underskottsavdrag	37	58
Förvaltningsfastigheter	-4 995	-5 142
Tillgångsförvärv (avgår)	1 353	1 430
Derivat och finansiella tillgångar	-17	-66
Obeskattade reserver	-1	-1
Total uppskjuten skatt	**-3 622**	**-3 720**

Förändring av uppskjuten skatt, koncernen

	Ingående balans	Redovisat i resultatet	Utgående balans
2024			
Underskottsavdrag	58	-21	37
Förvaltningsfastigheter	-5 142	63	-4 995
Tillgångsförvärv (avgår)	1 430	-34	1 353
Derivat och finansiella tillgångar	-66	49	-17
Övrigt	-	-8	-
Obeskattade reserver	-1	0	-1
	-3 720	**49**	**-3 622**
2023			
Underskottsavdrag	178	-120	58
Förvaltningsfastigheter	-6 111	978	-5 142
Tillgångsförvärv (avgår)	1 554	-124	1 430
Derivat och finansiella tillgångar	-244	178	-66
Projektfastigheter	0	1	-
Obeskattade reserver	-1	-	-1
	-4 623	**914**	**-3 720**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC6AE478081D8:57462B6D4F2

Not 8 - Forts.

Skatt redovisad i moderbolagets resultaträkning

	2024	2023
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-13	-122
Summa skatt	**-13**	**-122**
Skatt enligt gällande skattesats på resultat före skatt	-185	219
Skatteeffekter justeringsposter		
Nedskrivning anderlar i dotterföretag	-74	-459
Omvärdering underskott	10	-26
Ej skattepliktiga intäkter	236	144
Ej avdragsgilla kostnader	-	0
Summa skatt	**-13**	**-122**
Effektiv skatt	*1%*	*-11%*
Uppskjuten skattefordran, moderbolaget		
Vid årets ingång	4	126
Årets förändring	-4	-122
Vid årets utgång	**0**	**4**
Uppskjuten skatteskuld, moderbolaget		
Vid årets ingång	-	-
Årets förändring	9	-
Vid årets utgång	**9**	**0**

Not 9 - Goodwill

Den 2 mars 2012 förvärvade Corem Kelly AB, Dagon AB (publ). I samband med att förvärvskalkylen upprättades och förvärvet klassificerats som ett rörelseförvärv gjordes en justering av den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parterna vid transaktionen. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Nedskrivning av goodwill är hänförlig till försäljningar och nedskrivningar av fastigheternas verkliga värde.

	2024	2023
Rörelseförvärv	144	144
Nedskrivning hänförlig till sålda fastigheter	-46	-41
Utgående balans	**98**	**103**

Not 10 - Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden och samtliga har värderats enligt värderingshierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Kelly värderar varje kvartal hela fastighetsbeståndet, varav normalt 20 till 30 procent värderas externt och resterande internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas en gång per år.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden. Förändringarna under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningenmot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Samtliga externa värderingar har huvudsakligen utförts enligt den internationella värderingsstandardens ("Red book") instruktioner. Externvärderingarna har genomförts av Bryggan, Cushman & Wakefield, Newmark, Newsec och Savills.

Beräkning av fastighetens verkliga värde

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsränta.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.
- Normal kalkylperiod är fem eller tio år.
- Inflationsutvecklingen har långsiktigt bedömts till 2 procent (Riksbanken inflationsmål).

Sammanfattning	
Värdetidpunkt	31 december 2024
Verkligt värde	49 873 mkr
Kalkylperiod	Normalt 5 eller 10 år
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 4,10 och 9,5 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	Mellan 6,0 och 11,5 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 till 10 procent
Långsiktig inflationsutveckling	2 procent

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC6AE478081D8157462B6D4F2

Not 10 - Forts.

VÄSENTLIGA ÅTAGANDEN
Åtaganden finns att färdigställa påbörjade projekt. Det rör sig om projekt med varierande storlek. Vid årsskiftet fanns totalt fyra projekt med en investering överstigande 50 mkr vardera. Projekten avser om- och nybyggnation samt hyresgästanpassning, där den återstående investeringen beräknas vara 661 mkr.

VÄRDERINGSMETODIK
Kelly använder avkastningsvärdering enligt kassaflödesmodell både för de externa och interna värderingarna. Samma värderingsmetodik har använts för Kellys samtliga fastigheter utom för byggrätter och tomtmark, för värderingsmetodik av dessa se avsnitt Byggrätter och tomtmark nedan. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. I investeringsbeloppet 2024 ingår aktiverade låneutgifter om 395 mkr (466).

VÄRDERINGSMODELL
+ Hyresinbetalningar
– Driftutbetalningar
= Driftöverskott
– Avdrag för investeringar
= Fastighetens kassaflöde

Fastighetsinnehav och värdering verkligt värde per 31 december 2024

	Verkligt värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr[1]	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkyl-ränta, %	Direktavkast-ningskrav, %	Direkt-avkastnings-krav, snitt %
Region Stockholm	25 727	92	2 143	82%	949	6,6-10,9	4,7-9,0	5,9
Region Öst	8 082	69	764	88%	515	7,4-10,4	5,5-8,5	6,6
Region Väst	8 298	81	743	85%	454	6,0-11,5	4,1-9,5	6,2
Utland - Köpenhamn	1 507	4	75	78%	38	6,4-8,5	4,4-6,5	4,8
Utland - New York	6 258	3	192	100%	17	6,8-7,3	5,3-5,8	5,5
Totalt	**49 873**	**249**	**3 916**	**85%**	**1 974**			**6,0**
varav								
Förvaltning	41 205	222	3 581	86%	1 848	6,0-10,4	4,1-8,3	6,1
Förädling	8 668	27	335	76%	126	6,5-11,5	4,5-9,5	5,6

1) I hyresvärdet ingår kontraktsvärde för uthyrda ytor och bedömda marknadsmässiga hyror för vakanta ytor.

VÄRDERINGSUNDERLAG
Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Väsentliga indata för fastighetsvärdering

	Kontor	Handel	Övrigt
Hyresintäkter per kvm, kr	2 626	1 700	1 627
Driftkostnader per kvm, kr	-709	-526	-509
Långsiktig vakans, %	5–10	5–10	5–10

Hyresinbetalningar
De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. De externa värderarna har, i samarbete med Kellys förvaltare, gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång. De externa värderarna bedömer också den långsiktiga vakansen i respektive fastighet.

Kontraktsstruktur
Den vanligast förekommande löptiden vid nytecknade kontrakt är 3-5 år med en uppsägningstid på 9 månader. Kellys genomsnittliga kontraktstid uppgår till 3,1 år (3,2).

Förfalloår	Kontrakts värde, mkr	Andel av kontrakts-värde, %	Yta, tkvm
2025	904	27%	423
2026	676	20%	313
2027	615	19%	284
2028	454	14%	195
2029	165	5%	74
2030	110	3%	49
2031	39	1%	21
2032	28	1%	18
2033-	332	10%	105
Totalt	**3 323**	**100%**	**1 482**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC6AE478081D8157452B6D4F2

Not 10 - Forts.

Driftutbetalningarna
Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, fastighetsadministration samt eventuella tomträttsavgälder. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budgetar och utfall samt de externa värderarnas erfarenheter från jämförbara objekt. Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt de externa värderarnas bedömning av framtida underhållsbehov.

Investeringsbehov
Fastighetens investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastighetens skick. Kelly informerar de externa värderarna om pågående projekt. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.

Direktavkastningskrav och kalkylränta
Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktsvillkor. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Kalkylränta och avkastningskrav
Den bedömda kalkylräntan är ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital och baseras på den nominella räntan för 5-åriga statsobligationer med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 6,0-11,5 procent med ett viktat genomsnitt om 7,9 procent per 31 december 2024. Kalkylräntan används för diskontering av de framtida driftnetton under kalkylperioden samt restvärdet vid kalkylperiodens slut.

Kalkylränta

	Kontor		Handel		Övrigt		Totalt	
	Intervall, %	Vägt genom-snitt, %	Intervall, %	Vägt genom-snitt, %	Intervall, %	Vägt genom-snitt, %	Intervall, %	Vägt genom-snitt, %
Stockholm	6,7-9,8	7,6	8,2-8,2	8,2	6,9-11	8,4	6,7-11	7,7
Göteborg	6,0-9,3	8,2	8,7-8,7	8,7	7,1-10,4	8,8	6-10,4	8,4
Västerås	7,7-9,0	8,2	8,1-9,1	8,4	7,6-9,1	8,1	7,6-9,1	8,2
Linköping	7,6-9,1	8,3	9,4-9,4	9,4	7,7-10,4	8,7	7,6-10,4	8,4
Malmö	6,7-8,1	7,5	7,3-8,1	7,6	8,1-9,5	8,2	6,7-9,5	7,7
Övriga Sverige	7,5-9,9	8,4	8,3-9,4	9	6,5-11,5	8,3	6,5-11,5	8,4
Köpenhamn	6,4-8,5	6,8	–	–	-	–	6,4-8,5	6,8
New York	7,0-7,0	7,0	–	–	–	–	7,0-7,0	7,0
Totalt	6,0-9,9	7,7	7,3-9,5	8,4	6,5-11,5	7,5	6,0-11,5	7,9

Restvärdet räknas fram genom att det prognostiserade driftnettot för första året efter kalkylperiodens slut evighetskapitaliseras med ett för fastigheten individuellt direktavkastningskrav. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgick till 6,0 procent per 31 december 2024 (5,8).

Direktavkastningskrav

	Kontor		Handel		Övrigt		Totalt	
	Intervall, %	Vägt genom-snitt, %	Intervall, %	Vägt genom-snitt, %	Intervall, %	Vägt genom-snitt, %	Intervall, %	Vägt genom-snitt, %
Stockholm	4,7-7,9	5,7	6,3-6,3	6,3	5,3-9,0	6,5	4,7-9,0	5,8
Göteborg	4,1-7,1	6,2	6,8-6,8	6,8	5,2-8,2	6,7	4,1-8,2	6,4
Västerås	5,8-7,1	6,3	6,3-7,2	6,4	5,7-7,2	6,2	5,7-7,2	6,3
Linköping	5,7-7,1	6,3	7,5-7,5	7,5	5,8-8,5	6,7	5,7-8,5	6,5
Malmö	4,8-6,2	5,6	5,3-6,2	5,7	5,9-7,6	6,3	4,8-7,6	5,8
Övriga Sverige	5,5-8,0	6,5	6,2-7,5	7	4,8-9,5	6,4	4,8-9,5	6,4
Köpenhamn	4,4-6,5	4,8	–	–	-	–	4,4-6,5	4,8
New York	5,0-5,5	5,5	–	–	-	–	5,0-5,5	5,5
Totalt	4,1-8,0	5,8	5,3-7,5	6,5	4,8-9,5	5,8	4,1-9,5	6,0

Direktavkastningskraven är den bedömda avkastningen som marknaden förväntar sig för fastigheter med bland annat liknande egenskaper, teknisk standard, geografiskt läge eller avtalssituation.

Restvärde
Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret.
Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga direktavkastningskravet för respektive fastighet. Direktavkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad.
Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Kalkylperioderna
Kalkylperioderna är i huvudsak fem till tio år. Undantag är fastigheter med betydande kontrakt som har en längre kvarvarande kontraktstid än tio år. Där har en kalkylperiod om den kvarvarande kontraktstiden, plus minst ett år, valts.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245AGC6AE478081D8:5745286D4F2

Not 10 - Forts.

Byggrätter och tomtmark
Inom de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt som ett nuvärde av det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken.

Besiktning av fastigheterna
Samtliga fastigheter är besiktigade av externa värderare inom en treårsperiod. Där det har förekommit större ombyggnader, inflyttningar eller andra omständigheter som väsentligt kan påverka värdet görs nya besiktningar.

INTERNA FASTIGHETSVÄRDERINGAR
Vid de interna värderingarna bestäms direktavkastningskraven efter genomgång med de externa värderarna. Utvecklingen för de interna värderingarnas direktavkastningskrav följer därigenom de externa värderingarna. De interna värderingarna utförs i samma värderingsmodeller som de externa värderingarna.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR
Det verkliga värdet för Kellys fastigheter uppgick den 31 december 2024 till 49 873 mkr (51 382). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till - 1 513 mkr (-7 519) under 2024. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 mkr (-146) och orealiserade värdeförändringar om -1 513 mkr (-7 373). Kellys fastighetsbestånd har per den 31 december 2024 värderats till ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 6,0 procent (5,8).

Koncernen	Fastigheter
Ingående verkligt värde 2023-01-01	63 382
Förvärv	-
Investeringar	1 662
Försäljningar	-6 237
Orealiserade värdeförändringar	-7 373
Valutakursomräkning	-51
Utgående verkligt värde 2023-12-31	**51 382**
Förvärv	-
Investeringar	1 249
Försäljningar	-1 798
Orealiserade värdeförändringar	-1 513
Valutakursomräkning	552
Utgående verkligt värde 2024-12-31	**49 873**

KÄNSLIGHETSANALYS
En fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/– 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/– 5 procent påverkar Kellys fastighetsvärde med +/– 2 494 mkr. Tabellen visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/–	Resultateffekt fastighets-värderingar, mkr	Resultateffekt fastighets-värderingar, %
Direktavkastningskrav	0,5 procentenheter	-3 770/+4 458	-7,6/+8,9
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-1 651	+/-3,3
Driftkostnader	25 kr/kvm	-/+825	-/+1,7
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-/+655	-/+1,3

TAXERINGSVÄRDEN[1]

Koncernen	2024	2023
Taxeringsvärden byggnader	13 689	13 824
Taxeringsvärden mark	5 574	5 803
Summa taxeringsvärde	19 263	19 627

1) Avser endast svenska fastigheter.

SKATTEMÄSSIGT RESTVÄRDE
Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick den 31 december 2024 till 25,7 mdkr (26,4).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC6AE478081D8:5746286D4F2

Not 11 - Nyttjanderätter och leasingskulder

Nyttjanderättstillgångar

2024	Tomträtter	Arrende	Totalt
Ingående värde	**962**	**226**	**1 188**
Årets aktiveringar	9	12	**21**
Justerad implicit ränta[1]	421	-	**421**
Valutaförändring	32	-	**32**
Avyttringar	-177	-19	**-196**
Utgående värde	**1 247**	**219**	**1 466**

2023	Tomträtter	Arrende	Totalt
Ingående värde	**1 171**	**215**	**1 386**
Årets aktiveringar	88	11	**99**
Valutaförändring	-24	-	**-24**
Avyttringar	-273	-	**-273**
Utgående värde	**962**	**226**	**1 188**

Leasingskulder

	2024	2023
Redovisat värde per 1 januari	**1 188**	**1 386**
Nytecknade avtal	21	99
Justerad implicit ränta[1]	421	-
Valutaförändring	32	-24
Avslutade avtal	-196	-273
Redovisat värde per 31 december	**1 466**	**1 188**
varav kortfristiga	159	187
varav långfristiga	1 307	1 001

Förfallostruktur/omförhandling leasingskulder

	2024	2023
1 år	159	187
mellan 2 och 5 år	545	330
Senare än 5 år	762	671
	1 466	**1 188**

1) Räntan är justerad enligt gällande tomträttsavgäldsränta och påverkar inte tomträttsavgälden utan endast värdet på nyttjandetillgången och leasingskulden.

Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing

	2024	2023
Räntekostnader på leasingskulder	-67	-66
	-67	**-66**

Under 2024 har kassaflödet påverkats med 68 mkr (70) avseende leasing. Framtida diskonterade kassaflöden hänförligt till leasing framgår av tabellen ovan, Förfallostruktur leasingskulder.

Not 12 - Maskiner och inventarier

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	144	145
Nyanskaffningar	3	10
Omklassificering	-7	-
Avyttringar och utrangeringar	-1	-11
Valutakursomräkning	1	0
Summa	**140**	**144**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-88	-76
Förvärv av dotterföretag	-	-
Avyttringar och utrangeringar	1	8
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-18	-20
Valutakursomräkning	0	0
Summa	**-104**	**-88**
Redovisat värde vid periodens slut	**36**	**56**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC6AE478081D8157462B6D4F2

Not 13 - Andelar i intresseföretag

Nedanstående företag ägs i sådan omfattning att de utgör intresseföretag och redovisas därmed enligt kapitalandelsmetoden.

Företag, orgn och säte	Ägar-andel,%	Redovisat värde 2024	Redovisat värde 2023
Gladan Holding II AB, 559064-9918. Stockholm	-/25	-	0
		-	**0**

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag (100 procent)

	Gladan Holding II AB	
	2024	2023
Nettoomsättning	-	-
Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%)	-	0
Summa totalresultat	**-**	**0**
Omsättningstillgångar	-	0
Anläggningstillgångar	-	0
Kortfristiga skulder	-	0
Långfristiga skulder	-	-
Nettotillgångar	**-**	**0**

	2024	2023
Värde vid årets början	**0**	**3 415**
Investering		
Avyttring	-0	-1 262
Utdelning		-121
Omklassificering		-957
Resultatandel		-1 076
Värde vid årets utgång	**-**	**0**

1) Under 2023 frånträdde Kelly, tillsammans med ALM Equity och Broskeppet Bostad, 51 procent av aktierna i Klövern till Nrep till ett totalt värde om cirka 2,5 mdkr. I samband med frånträdet omklassificerades kvarvarande innehav i Klövern till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.

Not 14 - Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

	2024	2023
Everysport Media Group	-	11
Klövern AB	1 469	1 340
Övriga värdepapper	0	0
Summa	**1 469**	**1 351**

Under året avyttrades hela innehavet i Everysport Media Group. Inga finansiella tillgångar (11) är värderade till noterad börskurs 2024.

Klövern AB utgör innehav i onoterade aktiebolag och värderas genom diskonterade kassaflöden till verkligt värde per balansdagen. Förändringen om 129 mkr är helt hänförlig til värdeförändring 2024.

Värderdeförändringen baseras på:

- Prognos av kassaflöden under period av 12 år baserat på bedömda framtida utveckling av projekt- och förvaltningsportföljen. Prognosen kommer till stor del från tredje part.
- En diskonteringsränta för eget kapital motsvarande 10 procent (10).
- Förväntad långsiktig inflation om 2 procent.

Känslighetsanalys

Om diskonteringsräntan ökar med 1 procentenhet skulle nyttjandevärdet minska med 188 mkr. Om diskonteringsräntan minskar med 1 procentenhet skulle nyttjandevärdet öka med 239 mkr.

Övriga värdepapper utgör innehav i övriga onoterade aktiebolag. Värdet baseras på antagande som inte är underbyggda av priser på observerbar data och bedöms utgöras av anskaffningsvärdet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC6AE47B081D8:5746286D4F2

Not 15 - Övriga långfristiga fordringar

	2024	2023
Säljarrevers	48	36
Fordran fastighetsutveckling	16	16
Övrigt	25	25
Summa	**89**	**77**

Not 16 - Omsättningsfastigheter

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	290	206
Avyttringar	-292	-
Årets investering	2	84
Värde vid årets utgång	**0**	**290**

Not 17 - Kundfordringar

För koncernens kundfordringar tillämpas en affärsmodell vars mål är att samla in kontraktsenliga kassaflöden vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde då kassaflödena enbart består av betalningar på kapitalbelopp och ränta. Kellys kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar, vilka bedöms individuellt.

Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Åldersfördelade kundfordringar

Dagar	2024	2023
0 – 29	21	30
30 – 89	10	8
90 –	28	16
Osäkra fordringar	-16	-10
Totalt	**43**	**44**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC8AE478081D8:5745286D4F2

Not 18 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Koncernen		
Periodiserade fastighetskostnader	108	99
Periodiserade projektkostnader	4	10
Periodiserade hyresrabatter	216	208
Förutbetalda tomträttsavgälder	1	4
Pågående fastighetsförvärv	61	60
Upplupna ränteintäkter	2	32
Upplupna intäkter	20	19
Förutbetalda och upplupna försäkringar	4	55
Övriga förutbetalda kostnader	0	4
Summa	**416**	**491**

Moderbolaget		
Övriga förutbetalda kostnader	0	-
Summa	**0**	**0**

Not 19 - Eget kapital

Tusentals aktier	2024	2023
Stamaktier A		
Emitterade per 1 januari	85 472	85 472
Omvandling A till B	-	-
Summa	85 472	85 472
Stamaktier B		
Emitterade per 1 januari	1 036 781	1 036 781
Omvandling A till B	-	-
	1 036 781	1 036 781
Icke inlösningsbara preferensaktier		
Emitterade per 1 januari	16 444	16 444
Summa	16 444	16 444

Per den 31 december 2024 omfattade det registrerade aktiekapitalet 1 122 253 289 (1 122 253 289) stamaktier och 16 444 000 (16 444 000) preferensaktier. Samtliga aktier har ett kvotvärde om 2 kr per aktie.

Stamaktier av serie B och preferensaktier ger en tiondels röst per aktie till skillnad mot stamaktier av serie A som ger en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till Bolagets kvarvarande nettotillgångar, förutom att preferensaktier medför rätt att ur bolagets kvarvarande tillgångar erhålla 400 kronor per aktie samt eventuellt innestående belopp innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Beträffande de aktier som finns i eget förvar (se nedan) är alla rättigheter upphävda fram till dess att dessa aktier återutges.

Återköpta egna aktier som ingår i egetkapitalposten balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

	Antal aktier, tusental		Belopp som påverkat eget kapital, mkr	
	2024	2023	2024	2023
Ingående återköpta egna aktier	90 957	90 957	984	984
Återköp av aktier unde året	-	-	-	-
Utgående återköpta egna aktier	**90 957**	**90 957**	**984**	**984**

Återköpta aktier innefattar anskaffningsutgiften för egna aktier som innehas av moderbolaget.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E47B081D8:5745286D4F2

Not 19 - Forts.

Utdelning
Styrelsen i Kelly föreslår årsstämman att utdelning för räkenskapsåret 2024 ska uppgå till 0 kr per stamaktie (0) samt 20,00 kr (20,00) per preferensaktie, totalt 329 mkr (329).

Moderbolaget
Bundna fonder
Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Fritt eget kapital
Balanserade vinstmedel och årets resultat utgör fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Balanserade vinstmedel
Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning. Därutöver ingår kapitaltillskott och återköpta aktier.

Not 20 - Övriga avsättningar

Kelly har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan.

Not 21 - Räntebärande skulder

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder.
För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 25.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	5 529	15 856	6 180	9 457
Summa	**5 529**	**15 856**	**6 180**	**9 457**
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	14 485	8 925	2 653	2 820
Utnyttjade checkkrediter	-	-	-	-
Summa	**14 485**	**8 925**	**2 653**	**2 820**
Outnyttjade checkkrediter	550	550	550	550

I kortfristiga räntebärande skulder ingår återkommande förfall av faciliteter hos kreditinstitut med vilka Kelly har en långsiktig relation.
Räntebärande skulder och periodiserade låneomkostnader nettoredovisas .

Räntebärande skulder, nominellt

Koncernen	**2024**	**2023**
Skulder vid årets början	24 986	33 079
Refinansiering	1 499	5 837
Nya krediter	83	659
Amortering	-6 357	-14 589
Skulder vid årets slut	**20 211**	**24 986**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E47B081D8:5745286D4F2

Not 22 - Övriga kortfristiga skulder

	2024	2023
Koncernen		
Utdelning aktier	82	82
Skuld till köpare	-	2
Moms	-	6
Övrigt	52	42
Summa	**134**	**132**
Moderbolaget		
Utdelning aktier	82	82
Moms och skatt	-	2
Övrigt	-	8
Summa	**82**	**92**

Not 23 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Koncernen		
Förutbetalda hyror	669	785
Förutbetalda intäkter	41	137
Upplupna kostnader fastigheter	73	106
Upplupna räntekostnader	105	147
Upplupna personalkostnader	1	1
Övrigt	4	16
Summa	**893**	**1 193**
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	19	35
Upplupna personalkostnader	2	2
Summa	**21**	**37**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E47B081D8:5745286D4F2

Not 24 - Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde i balansräkningen
I enlighet med IFRS 13 redovisas finansiella instrument utifrån verkligt värde hierarkiskt i tre nivåer baserat på de indata som använts i värderingen.

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen och i förekommande fall har den aktuella köpkursen använts. Dessa är hänförliga till värderingsnivå ett.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av olika värderingstekniker. Värdering av derivat sker genom att data inhämtas från noterade priser på aktiva marknader för liknande (men inte identiska) tillgångar och skulder. I de fall noterade marknadspriser saknas har verkligt värde beräknats genom diskonterade kassaflöden. När beräkningar av diskonterade kassaflöden gjorts har variabler såsom diskonteringsräntor för beräkningar hämtats från marknadsnoteringar, där så varit möjligt. Vid beräkningar av diskonterade kassaflöden används en diskonteringsränta för eget kapital samt förväntad långsiktig inflation. Dessa värderingar tillhör värderingsnivå två.

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. Framförallt utgörs detta av aktieinnehav i onoterade bolag och räntebärande skulder för vilka upplysning om verkligt värde har lämnats.

Verkligt värde i tabellerna beräknas genom diskonterade kassaflöden och samtliga variabler, såsom diskonteringsräntor hämtas från marknadsnoteringar för beräkningar. Skillnaden mellan verkligt värde och redovisat värde beror på att vissa skulder inte marknadsvärderas i balansräkningen utan redovisas till upplupet anskaffningsvärde. För kundfordringar och leverantörsskulder har som verkligt värde angetts det redovisade värdet vilket bedöms återspegla det verkliga värdet väl. Det har inte skett några omklassificeringar under peiroden. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar.

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Koncernen	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Tillgångar				
Finansiella tillångar	1 469	1 351	–	–
Derivat	202	576	–	–
Övriga långfristiga fordringar	-	-	89	77
Kundfordringar	–	–	43	44
Övriga fordringar	–	–	226	202
Likvida medel	–	–	488	365
Summa	**1 671**	**1 927**	**846**	**688**
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	5 529	15 856
Skulder till moderbolag	–	–	10 567	6 229
Derivat	69	151	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	14 485	8 925
Leverantörsskulder	–	–	122	127
Övriga skulder	–	–	190	159
Summa	**69**	**151**	**30 893**	**31 296**

Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas

	2024		2023	
Koncernen	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	18 316	18 452	20 246	19 976
Obligationer	1 698	1 698	4 535	4 528
Summa räntebärande skulder	**20 014**	**20 150**	**24 781**	**24 504**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E47B081D8:5745286D4F2

Not 24 - Forts.

Moderbolaget	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen 2024	2023	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2024	2023
Tillgångar				
Finansiella tillgångar	–	–	-	0
Fordringar på koncernbolag	–	–	29 797	31 742
Kundfordringar	–	–	-	0
Övriga fordringar	–	–	1	1
Likvida medel	–	–	229	1 134
Summa	**0**	**0**	**30 027**	**32 877**
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	-		6 180	9 457
Derivat	-	-	57	121
Skulder till koncernbolag	–	–	13 651	12 946
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	2 653	2 820
Leverantörsskulder	–	–	0	0
Övriga skulder	–	–	82	91
Summa	**0**	**0**	**22 623**	**25 435**

Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas

	2024		2023	
Moderbolaget	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	7 136	7 215	7 742	7 628
Obligationer	1 698	1 698	4 535	4 528
Summa räntebärande skulder	**8 834**	**8 913**	**12 277**	**12 156**

Not 25 - Finansiella risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Kelly utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. Per 31 december 2024 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 1,8 år (2,5). Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 488 mkr (365) och bekräftade, men ej utnyttjade, kreditfaciliteter om 1 050 mkr (1 413), där outnyttjad checkkredit utgör 550 mkr (550).

Kapitalbindningsstruktur

Förfalloår	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %
2025	15 341	14 291	71%
2026	1 437	1 437	7%
2027	844	844	4%
2028	620	620	3%
2029 -	3 019	3 019	15%
Summa	**21 261**	**20 211**	**100%**

Likvidflöden

År	IB	Amorteringar[1]	UB	Ränta krediter[2]	Ränta derivat[2]	Totalt
2025	20 211	-14 349	5 862	-635	74	-14 910
2026	5 862	-1 421	4 441	-251	25	-1 647
2027	4 441	-864	3 577	-175	28	-1 011
2028	3 577	-608	2 969	-141	33	-716
>2028	2 969	-2 969	0	-409	36	-3 342
Summa		**-20 211**		**-1 611**	**196**	**-21 626**

1) Inklusive förväntade löpande amorteringar.
2) Vid beräkning av ränta för skulder antas Stiborränta vara oförändrad under löptiden.

Övriga finansiella skulder uppgick till 312 mkr (286) och förfaller under 2025 (2024).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245AGC6AE478081D8157462B6D4F2

Not 25 - Forts.

Ränterisk
Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Av de totala räntebärande skulderna på 20 211 mkr (24 986) hade 29 procent (26) rörlig ränta och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,2 år (2,6). Per balansdagen hade koncernen följande räntebindning i sina finansiella instrument exklusive effekterna av räntetak.

Ränteförfallostruktur

Förfalloår	Lånevolym, mkr	Andel, %
Rörligt	6 857	34%
2025	4 000	20%
2026	-	-
2027	1 286	6%
2028	784	4%
2029 -	7 284	36%
Summa	**20 211**	**100%**

Kassaflödesrisken begränsas genom bundna lån samt lån som är räntesäkrade med derivatinstrument. Swappade volymer klassificeras som motsvarande bundna lån. Kelly hade vid årsskiftet räntetak till en volym om 990 mkr (1 346) och 13 354 mkr (18 434) räntebundna lån (huvudsakligen genom swappar), totalt 14 344 mkr, motsvarande 71 procent av den totala lånevolymen.

Under 2024 uppgick värdeförändringen för räntetaken till -19 mkr (-42). Det verkliga värdet uppgick till 35 mkr (54) vid årsskiftet. Vid årets slut hade Kelly 18 ränteswapavtal som löper 2025–2030. Det verkliga värdet för swapparna uppgick till 98 mkr (371) och värdeförändringarna uppgick till -273 mkr (-834) under året, varav 0 mkr (0) var realiserat. De totala värdeförändringarna på derivat var -292 mkr (-876). Såväl räntetak som swappar ökar Kellys prisrisk. Räntetaken har värderats av Chatham utifrån rådande räntekurva och volatilitet för respektive löptid. Ränteswapparna har värderats av Danske Bank, Nordea och Swedbank genom att förväntade framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde. I moderbolaget redovisas räntetaken till anskaffningsvärde.

Valutarisk
Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras kallas valutarisk. Valutarisken i Kelly hänför sig framförallt till resultat- och balansräkning i utländsk valuta vilka räknas om till svenska kronor.

Den funktionella valutan för koncernbolagen är primärt SEK. Transaktionerna är gjorda i valutorna SEK, DKK, EUR och USD. Kelly valutasäkrar i dagsläget inte omräkningsexponeringar i utländsk valuta. Omräkningen av utländska nettotillgångar påverkade Kellys egna kapital med 443 mkr (-299) exklusive skatt under 2024.

Kreditrisker
Med kreditrisk menas risken att en kund eller motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust. Koncernens kreditriskexponering är totalt sett mycket liten. Hyror faktureras i förskott, vilket ger små kundfordringar, och hyresgästerna består av ett medvetet urval vilket begränsar deras kreditrisk. Exponering mot enskilda kunder/hyresgäster är också begränsad och de tio största kunderna/hyresgästerna står sammanlagt för 20 procent av kontraktsvärdet. Likvida medel placeras endast i stabila banker med hög kreditrating. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

Covenanter
Kellys finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kredit- och obligationsavtal med banker och kreditinstitut finns det ibland fastlagda gränsvärden, så kallade covenanter, för just de tre nyckeltalen. Covenanterna i Kellys låneavtal bedöms som marknadsmässiga och i enlighet med praxis på svensk lånemarknad och kan finnas på koncernnivå, i underkoncern eller i respektive bolag. Majoriteten av låneavtalen har finansiella covenanter för soliditet och för räntetäckningsgrad på koncernnivå, där kraven för soliditet vanligtvis är på 20-25 procent och för räntetäckningsgrad på 1,25-1,50. Belåningsgrad mäts normalt på portföljnivå, men kan i vissa fall även mätas på fastighetsnivå. Covenanterna rapporteras vanligen kvartalsvis. Soliditeten uppgick vid årsskiftet till 32 procent, räntetäckningsgraden var 1,9 och belåningsgraden uppgick till 38 procent. I tabellen nedan presenteras covenanter som finns på koncernnivå.

Nyckeltal, koncern	Covenant	Andel skulder	Skuldvolym (mkr)	2024	2023
Räntetäckningsgrad, ggr	>1,25-1,50	40%	8 054	1,9	2,3
Soliditet, %	>20-25	40%	8 054	32	33

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E47B081D8:5745286D4F2

Not 25 - Forts.

Känslighetsanalys
I samband med varje kvartalsbokslut upprättas en räntekänslighetsanalys, där effekterna på upplåningsränta och räntetäckningsgrad till följd av förändringar i korta marknadsräntor uppmäts. En förändring av korta marknadsräntor med +1 procentenhet vid årsskiftet hade inneburit att Kellys genomsnittliga upplåningsränta hade ändrats med +0,3 procentenheter, vilket skulle ha motsvarat en ändring av räntekostnaderna med +61 mkr. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant av derivat. Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänandeförmåga och balansräkning per sista december 2024. Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år, vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

	Förändring +/–	Årlig resultat-effekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 39
Hyresintäkter	1 procent	+/- 33
Fastighetskostnader	1 procent	+/- 12
Kellys genomsnittliga ränta	1 procentenhet	+/- 202

Not 26 - Operationell leasing

Koncernen hyr framförallt ut förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

	2024	**2023**
År 1	2 985	2 922
År 2	2 113	2 297
År 3	1 499	1 532
År 4	940	992
År 5 och senare	2 915	2 892

Not 27 - Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar [1]	25 767	27 277	-	-
Summa ställda säkerheter	**25 767**	**27 277**		
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	-	-	970	11 936
Övriga eventualförpliktelser	18	60	-	-
Summa eventualförpliktelser	**18**	**60**	**970**	**11 936**

1) Avser ställda säkerheter för krediter i banker samt för säkerställda obligationer.

Not 28 - Närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	**2024**	2023
Sålda tjänster	0	1	135	140
Köpta tjänster	-23	-47	-135	-140
Fordran	–	–	29 797	31 742
Skuld	–	3	13 651	12 946

Tjänster mellan koncernföretag och närstående debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av koncernräntor.
Transaktioner med Wästbygg uppgick under perioden till 21 mkr (44). Wästbygg. Wästbygg utgör intressebolag till M2-Gruppen, som kontrolleras av Rutger Arnhult.

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterföretagen, se not 29.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245AGC6AE478081D8157462B6D4F2

Not 29 - Andelar i koncernföretag

tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 906 102	2 487 852
Anskaffningar	250	500
Tillskott	638 000	1 418 200
Försäljningar	-250	-450
Redovisat värde vid periodens slut	**4 544 102**	**3 906 102**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-2 876 701	-649 025
Årets nedskrivningar	-361 289	-2 227 676
Redovisat värde vid periodens slut	**-3 237 990**	**-2 876 701**
Summa	**1 306 112**	**1 029 401**

Direktägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %	Bokfört värde
Corem Adam AB	556594-9699	Nyköping	1 000	100	107 700
Corem Alfred AB	556922-4255	Nyköping	50 000	100	68 050
Corem Barkenlund AB	556554-8772	Nyköping	1 000	100	1 766
Corem Bobby AB	556594-9780	Nyköping	1 000	100	120
Corem CPH AB	559042-7562	Nyköping	50 000	100	18 550
Corem Dante AB	556594-9830	Nyköping	1 000	100	100
Corem Efraim AB	556594-9855	Nyköping	1 000	100	45 100
Corem Ett AB	556610-3106	Nyköping	1 000	100	37 974
Corem Frippe AB	556634-5657	Nyköping	1 000	100	100
Corem Gabriella AB	556983-7544	Nyköping	50 000	100	39 450
Corem Gerhard AB	556634-5723	Nyköping	1 000	100	100
Corem Helmut AB	556634-5731	Nyköping	1 000	100	57 600
Corem Ingmar AB	556634-6598	Nyköping	100 000	100	18 500
Corem Johan AB	559101-2116	Nyköping	50 000	100	50
Corem Karl AB	556708-7985	Nyköping	1 000	100	2 311
Corem Komp Adam AB	556643-6647	Nyköping	1 000	100	100
Corem Komp Bobby AB	556678-9938	Nyköping	100 000	100	100
Corem Komp Ett AB	556613-4085	Nyköping	1 000	100	100
Corem Komp Ström AB	556688-5256	Nyköping	1 000	100	100
Corem Linus AB	556896-7409	Nyköping	50 000	100	4 200
Corem Lovisa AB	559068-5334	Nyköping	50 000	100	50 050
Corem Mari AB	556944-2196	Nyköping	50 000	100	96 050
Corem Projekt 15 AB	559446-9180	Nyköping	50 000	100	50
Corem Projekt 16 AB	559446-9198	Nyköping	50 000	100	50
Corem Projekt 20 AB	559446-9230	Nyköping	50 000	100	50
Corem Projekt 23 AB	559446-9271	Nyköping	50 000	100	50
Corem Projekt 24 AB	559446-9289	Nyköping	50 000	100	50
Corem Projekt 35 AB	559504-3414	Stockholm	50 000	100	50
Corem Projekt 36 AB	559504-3422	Stockholm	50 000	100	50
Corem Projekt 37 AB	559504-3430	Stockholm	50 000	100	50
Corem Projekt 38 AB	559504-3448	Stockholm	50 000	100	50
Corem Projekt 39 AB	559504-3455	Stockholm	50 000	100	50
Corem Rakel AB	559370-1203	Nyköping	50 000	100	22 550
Corem Rosita AB	559370-1195	Nyköping	50 000	100	1 350
Corem Signe AB	559171-8779	Nyköping	50 000	100	27 550
Corem Tage AB	559171-8761	Nyköping	50 000	100	14 350
Corem Valdemar AB	559003-2446	Nyköping	50 000	100	109 270
Corem Verner AB	556896-7474	Nyköping	50 000	100	10 050
Corem Vilma AB	559068-5391	Nyköping	50 000	100	33 450
Dagon AB	556431-0067	Nyköping	23 580 999	100	538 870
Summa					**1 306 112**

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Indirekt ägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
1241 Broadway LLC	82-4082652	New York	-	100
24-Padel AB	559208-5400	Nyköping	50 000	100
Big Pink AB	556177-1295	Nyköping	1 000	100
BRA Göteborgsvägen AB	556964-6697	Mölndal	40 000	80
Carolus Retail AB	556966-1985	Stockholm	50 000	100
Clover Park Development LLC	83-4691578	New York	-	100
Clover Park Holdco LLC	84-4402539	New York	-	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC6AE478081D8157462B6D4F2

Not 29 - Forts.

Indirekt ägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Clover Park JV LLC	88-0935606	New York	-	100
Clover Park Mezz LLC	88-1086726	New York	-	100
Clover Park LLC	84-4368854	New York	-	100
Clover Park Sub LLC	84-4383095	New York	-	100
Clover US LLC	82-4082454	New York	-	100
Coerm Agora Fyra AB	559013-5058	Stockholm	50 000	100
Corem Agora AB	559004-3641	Stockholm	31 146 713	100
Corem Agora Ett AB	559013-4978	Stockholm	50 000	100
Corem Agora Fem AB	556722-3564	Stockholm	100 000	100
Corem Agora Sweden AB	559031-9495	Stockholm	50 000	100
Corem Agora Tre AB	559013-4994	Stockholm	50 000	100
Corem Agora Två AB	559013-4986	Stockholm	50 000	100
Corem Alfons AB	559370-1146	Nyköping	50 000	100
Corem Amerika Plads K/S	44609150	Frederiksberg	100	100
Corem Arenan AB	556645-6272	Nyköping	1 000	100
Corem Armaturen AB	559097-5297	Nyköping	500	100
Corem Belone KB	916563-3273	Nyköping	-	100
Corem Betongen AB	559073-2862	Nyköping	50 000	100
Corem Birgitta KB	969708-7212	Nyköping	-	100
Corem Blåfjäll AB	556730-3200	Nyköping	1 000	100
Corem Blåkobbe AB	559096-6205	Nyköping	50 000	100
Corem Bodil KB	969704-6440	Nyköping	-	100
Corem Bolero AB	556180-4419	Nyköping	1 000	100
Corem Borg AB	556740-2853	Nyköping	1 000 000	100
Corem Borgfyra AB	556633-0147	Nyköping	1 000	100
Corem Bukettnejlikan AB	556876-6918	Nyköping	500	100
Corem Bulltofta AB	556633-3265	Nyköping	1 000	100
Corem Clemens AB	556794-6107	Nyköping	1 000	100
Corem Cleo AB	556761-8979	Nyköping	1 000	100
Corem Dagny AB	556632-8950	Nyköping	1 000	100
Corem Delmon AB	559101-2124	Nyköping	50 000	100
Corem Denmark ApS	36464763	Frederiksberg	52 000	100
Corem Derbyvägen AB	556813-3473	Nyköping	500	100
Corem Diket KB	969708-7196	Nyköping	-	100
Corem Disa AB	556708-7340	Nyköping	1 000	100
Corem Dragon AB	556712-9829	Nyköping	100 000	100
Corem Edvin AB	556832-3579	Nyköping	50 000	100
Corem Eenora AB	556708-7209	Nyköping	1 000	100
Corem Elin AB	556242-0942	Nyköping	320 500	100
Corem Ella AB	556708-4776	Nyköping	1 000	100
Corem Elly AB	556043-1180	Nyköping	5 250	100
Corem Emil AB	556524-4265	Nyköping	4 000	100
Corem Erik AB	556064-8841	Nyköping	160 400	100
Corem Erikslund AB	556786-1413	Nyköping	1 000	100
Corem Evelina AB	556589-0380	Nyköping	1 000	100
Corem Expo HB	916839-2489	Nyköping	-	100
Corem Fairway K/S	35521399	Frederiksberg	125 000	100
Corem Flygledaren AB	559073-2888	Nyköping	50 000	100
Corem Flygstaben AB	556703-0522	Nyköping	1 000	100
Corem Freja AB	559252-1396	Stockholm	50 000	100
Corem Fryshuset AB	556761-8730	Nyköping	1 000	100
Corem Fullersta AB	556642-7380	Nyköping	20 000	100
Corem Fässberg AB	556982-0672	Nyköping	500	100
Corem Gamlestaden AB	556674-5674	Nyköping	1 000	100
Corem Gammel Kongevej ApS	38106139	Frederiksberg	100 000	100
Corem Glen AB	556046-1203	Nyköping	1 000	100
Corem Gonda AB	556738-8813	Nyköping	1 000	100
Corem Grankotten KB	916837-7472	Nyköping	-	100
Corem Grävstekeln AB	559226-2587	Nyköping	50 000	100
Corem Halmstad AB	556674-9668	Nyköping	1 000	100
Corem Hanna AB	559003-2453	Nyköping	50 000	100
Corem Harven AB	559291-0904	Nyköping	25 000	100
Corem Herman AB	559171-8787	Nyköping	50 000	100
Corem Hilma AB	559300-0523	Nyköping	50 000	100
Corem Holger AB	556230-7404	Nyköping	1 000	100
Corem Hortensia KB	969674-6370	Nyköping	-	100
Corem Hubert AB	559369-8870	Nyköping	50 000	100
Corem Humle AB	556707-0759	Nyköping	100 000	100
Corem Hårddisken AB	556853-3870	Nyköping	50 000	100
Corem Isabella KB	969695-0196	Nyköping	-	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E47B081D8157462B6D4F2

Not 29 - Forts.

Indirekt ägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Isak AB	559342-0515	Nyköping	50 000	100
Corem Jakob AB	559073-2813	Nyköping	50 000	100
Corem Jesper AB	559101-2165	Nyköping	50 000	100
Corem Jonas AB	556944-2204	Nyköping	50 000	100
Corem Jonna AB	559101-2108	Nyköping	50 000	100
Corem Julia AB	556943-5034	Nyköping	50 000	100
Corem Järnvägen AB	556941-6372	Nyköping	1 000	100
Corem Kabingatan AB	559073-2805	Nyköping	50 000	100
Corem Kalmarsund AB	556966-2462	Nyköping	500	100
Corem Karin KB	916523-3348	Nyköping	-	100
Corem Karita AB	556708-3893	Nyköping	1 000	100
Corem Kirseberg AB	559073-2896	Nyköping	50 000	100
Corem Knarrarnäs 3 KB	916635-8912	Nyköping	-	100
Corem Knarrarnäsgatan AB	556761-8912	Nyköping	1 000	100
Corem Komplementar ApS	39452707	Frederiksberg	50 000	100
Corem Koncept AB	556738-5512	Nyköping	1 000	100
Corem Kranlinan AB	556786-1421	Nyköping	1 000	100
Corem Kristina AB	556708-7373	Nyköping	1 000	100
Corem Kungsbackavägen KB	916444-0654	Nyköping	-	100
Corem Kungshörnet AB	556967-6108	Nyköping	500	100
Corem Kungsängen 29:1 AB	556928-7567	Nyköping	500	100
Corem Lars AB	556727-7636	Nyköping	1 000	100
Corem Laura AB	556727-7685	Nyköping	1 000	100
Corem Leif AB	556706-9769	Nyköping	100 000	100
Corem Leopold AB	556923-4239	Nyköping	50 000	100
Corem Linda AB	556727-7628	Nyköping	1 000	100
Corem Linn AB	556730-1584	Nyköping	1 000	100
Corem Lisbeth AB	556728-6520	Nyköping	1 000	100
Corem Livia AB	556791-0343	Nyköping	20 000	100
Corem Love 2 AB	556797-0651	Nyköping	100 000	100
Corem Love 8 AB	556832-7927	Nyköping	50 000	100
Corem Love Holding AB	556797-0602	Nyköping	100 000	100
Corem Ludvig AB	556706-8670	Nyköping	50 000 000	100
Corem Lydia AB	556748-5262	Nyköping	100 000	100
Corem Magasinet AB	556737-6198	Nyköping	1 000	100
Corem Majorna 220:4 AB	556109-3567	Nyköping	10 000	100
Corem Matilda AB	559208-5392	Nyköping	50 000	100
Corem meeting AB	559208-5426	Nyköping	50 000	100
Corem Mellbyvägen AB	556755-4281	Nyköping	1 000	100
Corem Mjärdevi AB	556950-8558	Nyköping	50 000	100
Corem Morgan AB	556438-3452	Nyköping	1 000	100
Corem Murman 11 AB	559018-0872	Nyköping	50 000	100
Corem Murman 7 AB	559018-0856	Nyköping	50 000	100
Corem Murman 8 AB	559018-0906	Nyköping	50 000	100
Corem Mölndal AB	556755-8308	Nyköping	100 000	100
Corem Mölndal Violen AB	556944-7658	Nyköping	500	100
Corem Neptunus AB	556708-7399	Nyköping	1 000	100
Corem New York AB	559101-2090	Nyköping	50 000	100
Corem Niklas AB	556531-5206	Nyköping	11 000	100
Corem Nord AB	556072-3024	Nyköping	250 000	100
Corem Nordstaden AB	556748-5213	Nyköping	100 000	100
Corem Nyckeln AB	556876-2305	Nyköping	1 000	100
Corem Olle AB	556686-0440	Nyköping	10 000	100
Corem Parkering AB	559208-5442	Nyköping	50 000	100
Corem Partille AB	556878-2477	Nyköping	500	100
Corem Paula AB	556554-8988	Nyköping	100	100
Corem Penny AB	556705-0371	Nyköping	1 000	100
Corem Polly AB	556353-5631	Nyköping	1 000	100
Corem Pontus AB	556703-5539	Nyköping	1 000	100
Corem Posthornet KB	969677-2582	Nyköping	-	100
Corem Projekt 21 AB	559446-9255	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 22 AB	559446-9263	Nyköping	50 000	100
Corem Projektutveckling AB	556636-3411	Nyköping	1 000	100
Corem Proptech Ventures AB	559148-3283	Nyköping	50 000	100
Corem Pyramid AB	556690-9551	Nyköping	1 000	100
Corem Ralf AB	559370-1153	Nyköping	50 000	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E478081D8157452B6D4F2

Not 29 - Forts.

Indirekt ägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Roland AB	559003-2479	Nyköping	50 000	100
Corem Rose AB	556609-2143	Nyköping	21 000	100
Corem Roskildevej K/S	35056637	Frederiksberg	71 300	100
Corem Rosmarinen HB	969652-5121	Nyköping	-	100
Corem Roy AB	559042-7554	Nyköping	50 000	100
Corem Rune AB	556394-2746	Nyköping	50 000	100
Corem Rönn AB	556835-9888	Nyköping	1 000	100
Corem Sandhagen 8 AB	559277-7592	Nyköping	25 000	100
Corem Segevång AB	559018-0922	Nyköping	50 000	100
Corem Silvermalten AB	556909-5937	Nyköping	50 000	100
Corem Singeln AB	556980-2035	Nyköping	500	100
Corem Skevrodret AB	559073-2797	Nyköping	50 000	100
Corem Skärgårdsgatan AB	559062-6239	Nyköping	50 000	100
Corem Sofia AB	556807-0493	Nyköping	500	100
Corem Solna Gate AB	556691-9287	Nyköping	1 000	100
Corem Stadion AB	556643-3545	Nyköping	1 000	100
Corem Stapelbädden AB	556655-4266	Nyköping	1 000	100
Corem Stella AB	559370-1187	Nyköping	50 000	100
Corem Stenbärsgatan AB	559073-2789	Nyköping	50 000	100
Corem Stjärnan HB	916693-3474	Nyköping	-	100
Corem Stockholm City AB	556806-1435	Nyköping	50 000	100
Corem Strand AB	556442-0098	Nyköping	80 000	100
Corem Ström AB	556603-1067	Nyköping	104 000	100
Corem Stålet AB	556796-2823	Nyköping	100 000	100
Corem Svedjenävan 4 AB	556822-1005	Nyköping	500	100
Corem Sävenäs AB	556987-7052	Nyköping	500	100
Corem Timmer AB	556706-9652	Nyköping	1 000	100
Corem Tore AB	559370-1138	Nyköping	50 000	100
Corem Torp KB	916560-5222	Nyköping	-	100
Corem Torpavallsgatan AB	559003-9441	Nyköping	10 000	100
Corem Traktorn AB	556877-6172	Nyköping	50 000	100
Corem Trollflöjten KB	969611-7762	Nyköping	-	100
Corem Tränsbettet AB	556518-1103	Nyköping	2 041	100
Corem Tynner KB	969695-3836	Nyköping	-	100
Corem Urbis AB	556252-6904	Nyköping	564 200	100
Corem Vallgraven AB	556632-7481	Nyköping	1 000	100
Corem Vera AB	556855-6731	Nyköping	500	100
Corem Viggo AB	556855-6749	Nyköping	500	100
Corem Vilde AB	559096-7732	Nyköping	500	100
Corem Visby AB	556891-8808	Nyköping	500	100
Corem Vårbuketten AB	559073-2847	Nyköping	50 000	100
Corem Välten 4 AB	559073-2839	Nyköping	50 000	100
Corem Välten 5 AB	559073-2821	Nyköping	50 000	100
Corem Åbro AB	556958-6596	Nyköping	500	100
Corem Årdret AB	559073-2920	Nyköping	50 000	100
Dagon Sverige AB	556473-1213	Nyköping	3 265 000	100
Dragörkajen AB	556853-8366	Nyköping	500	100
Fastighets AB Akvarium	556745-4748	Stockholm	1 000	100
Fastighets AB Carolus 32	556704-3715	Stockholm	1 000	100
Fastighets AB Lennart	556783-9955	Stockholm	100 000	100
Fastighets AB Mats 5	556833-0996	Stockholm	50 000	100
Fastighets AB Västeråsgallerian	556833-2232	Stockholm	50 000	100
First Office AB	556835-9870	Nyköping	1 000	100
Garage & Parkering i Centrala	559028-7875	Stockholm	500	100
KB Vampyren 9	969704-6820	Nyköping	-	100
Kista Åby Padel AB	559477-0546	Nyköping	25 000	100
Menigasker AB	559000-0336	Stockholm	250	100
Meroc Resecenter AB	559436-1163	Stockholm	25 000	100
SBG Gravensteiner AB	556772-1476	Stockholm	1 828 670	100
SCI Klovern Rene	84308370000016	Cannes		100
Sundbyberg Sprängaren9 Fast AB	559117-7240	Stockholm	500	100
Tobin 1 Holding AB	559120-5355	Stockholm	500	100
Tobin P. Projektutveckling AB	556971-7399	Stockholm	50 000	100
Tobin Properties Bygg AB	559223-1590	Stockholm	50 000	100
Vestalen Fastighets AB	559205-5528	Nyköping	50 000	100
W28th Development LLC	61-1874286	New York	-	100
Åby Arena AB	559105-2203	Mölndal	500	100
Åby Arena Hotell AB	559105-2237	Mölndal	500	100
Åby Arena Mässa AB	559105-2229	Mölndal	500	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC6AE478081D8:5745286D4F2

Not 30 - Kassaflödesanalys

Avstämning av kassaflöden hänförliga till finansieringsverksamheten

			Ej kassaflödespåverkande förändringar				
Koncernen	**2024**	**Kassaflöde**	**Förändring i verkligt värde**	**Ändrad valutakurs**	**Periodisering låneom-kostnader**	**Övrigt**	**2023**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	5 529	-10 595	-	42	226	-	15 856
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	14 485	5 673	-	104	-217	-	8 925
Långfristiga skulder till moderföretag	10 261	4 038	-	-	-	-	6 223
Kortfristiga skulder till moderföretag	306	201	-	-	-	99	6
Derivat	-133	-	292	-	-	-	-425
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**30 448**	**-683**	**292**	**146**	**10**	**99**	**30 585**

			Ej kassaflödespåverkande förändringar				
Koncernen	**2023**	**Kassaflöde**	**Förändring i verkligt värde**	**Ändrad valutakurs**	**Periodisering låneom-kostnader**	**Övrigt**	**2022**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	15 856	-7 801	-	-98	26	-	23 729
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 925	-323	-	-	39	-	9 209
Långfristiga skulder till moderföretag	6 223	2 367	-	-	-	-	3 856
Kortfristiga skulder till moderföretag	6	-96	-	-	-	-	102
Derivat	-425	-73	864	-	-	-	-1216
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**30 585**	**-5 925**	**864**	**-98**	**64**	**0**	**35 680**

			Ej kassaflödespåverkande förändringar				
Moderbolaget	**2024**	**Kassaflöde**	**Förändring i verkligt värde**	**Ändrad valutakurs**	**Periodisering låneom-kostnader**	**Övrigt**	**2023**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6 180	-3 232	-	-	-45	-	9 457
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 653	-255	-	38	50	-	2 820
Derivat	57	-	-64	-	-	-	121
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**8 890**	**-3 487**	**-64**	**38**	**5**	**-**	**12 398**

			Ej kassaflödespåverkande förändringar				
Moderbolaget	**2023**	**Kassaflöde**	**Förändring i verkligt värde**	**Ändrad valutakurs**	**Periodisering låneom-kostnader**	**Övrigt**	**2022**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9 457	-5 038	-	-133	7	-	14 621
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 820	-634	-	-	-	-	3 454
Derivat	121	-	121	-	-	-	0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**12 398**	**-5 672**	**121**	**-133**	**7**	**-**	**18 075**

Not 31 - Händelser efter balansdagen

Obligationer, med förfall i februari 2025, löstes in per förfallodatum. Utestående belopp var då 1 403 mkr.

I februari tecknades avtal om att avyttra en portfölj om åtta fastigheter i Halmstad till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 520 mkr.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E47B081D8:5745286D4F2

Not 32 - Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS 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. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Förvaltningsfastigheter
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 10.

Uppskjuten skatt
Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Klassificering av förvärv
Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. För vidare information, se not 1 Klassificering m m.

Nedskrivningsprövning
Nedskrivningsprövning av anläggningstillgångar görs årligen. Beräkningarna baseras på gällande marknadsförutsättningar. Förändringar av förutsättningarna kan komma att påverka det beräknade återvinningsvärdet vid kommande nedskrivningsprövningar.

Redovisning av preferensaktier
Bolagets bedömning är att ingen avtalsmässig förpliktelse att betala utdelning föreligger mellan Kelly och innehavarna av preferensaktier vid tidpunkten för utgivandet av preferensaktierna. Kelly kan inte med säkerhet dra slutsatsen att det i framtiden kommer att betalas utdelning till innehavarna av preferensaktier. En betalning av utdelning är ytterst beroende av ett beslut av bolagsstämman. Mot bakgrund av detta har preferensaktierna klassificerats som eget kapital.

Not 33 - Uppgifter om moderbolaget

Corem Kelly AB (publ), org.nr 556482-5833, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret i Stockholm är Riddargatan 13 C, 114 51 Stockholm och adressen till kontoret i Nyköping är Box 1024, 611 29 Nyköping.
Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Not 34 - Förslag till vinstdisposition

kr	2024-12-31
Fritt eget kapital	
Balanserat resultat	4 362 222 601
Hybridobligation	1 132 500 000
Årets resultat	883 609 887
Summa	6 378 332 488

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
0,00 kr per stamaktie, totalt	-
20,00 kr per preferensaktie, totalt	328 880 000
I ny räkning balanseras	6 049 452 488
Summa	6 378 332 488

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E478081D8:5745286D4F2

Styrelsens intygande

Undertecknade försäkrar härmed att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandards IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Katarina Klingspor
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Christian Roos
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Magnus Uggla
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
och koncernredovisning har avgivits
den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E47B081D8:5745286D4F2

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Corem Kelly AB, org. nr 556482-5833

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Corem Kelly AB för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 4-5.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 4-5. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 27 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 10 på sidorna 23-26 och redovisningsprinciper på sidan 17 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 49 873 mkr per den 31 december 2024. Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av både oberoende externa värderare och interna värderingar, med undantag för de fastigheter där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall har det överenskomna fastighetsvärdet använts.

Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är baserade på dels avkastning enligt kassaflödesmodellen, dels på ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderingarna. Diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning.

Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Genomförda försäljningar har jämförts med tidigare gjorda värderingar för att utvärdera tillförlitligheten i processen för fastighetsvärdering.

Vi har med stöd av värderingsspecialist inom revisionsteamet på stickprovsbasis testat ett urval av de upprättade fastighets-värderingarna. Härvid har vi använt marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har beaktat den makroekonomiska situationen och dess påverkan på de upprättade fastighets-värderingarna.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltnings-fastigheterna som koncernen lämnar i not 1 och 10 i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC8AE478081DB15742B6D4F2

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Corem Kelly 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 och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC6AE478081D8157452B6D4F2

verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.
Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 4-5 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Corem Kelly ABs revisor av bolagsstämman den 23 april 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 23 april 2024.

Stockholm den 27 mars 2025

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
AA8245ACC84E478081D8157452B6D4F2