20241004014O4

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Corem Agora Fyra AB
559013-5058

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 27/05 - 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyköping den 27/05 - 2024

Eva Landén

ank=20240718038 15

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Corem Agora Fyra AB
559013-5058

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

Transaktion 09222115557518146800 Signerat EB, EL, PE, RA, KS

ank=20240717-20240718038l6

Corem Agora Fyra AB
559013-5058

ÅRSREDOVISNING FÖR COREM AGORA FYRA AB

Styrelsen för Corem Agora Fyra AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta aktier och andelar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 14 500 tkr.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning i tkr				
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat e. finansiella poster	-12 004	-4 827	-14 134	-97 613
Balansräkning i tkr				
Balansomslutning	269 938	566 576	580 167	575 050

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Risken föreligger i att äga aktier och andelar i dotterbolag.

Dotterbolagens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.
Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

Transaktion 09222115557518146800 Signerat EB, EL, PE, RA, KS

ank=20240717-20240718038817

Corem Agora Fyra AB
559013-5058

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	15 223 613
årets förlust	-12 003 496
	3 220 117

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

	3 220 117
	3 220 117

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

Transaktion 09222115557518146800 Signerat EB, EL, PE, RA, KS

ank=20240717-20240718038I8

Corem Agora Fyra AB
559013-5058

RESULTATRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2023-01-01** **2023-12-31**	**2022-01-01** **2022-12-31**
Rörelsens intäkter och kostnader			
Nettoomsättning		-	-
Administrationskostnader	4	-13	-13
Rörelseresultat		**-13**	**-13**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-5 403	682
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 559	9 695
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-18 147	-15 191
Summa finansiella poster		**-11 991**	**-4 814**
Resultat efter finansiella poster		**-12 004**	**-4 827**
Bokslutsdispositioner	8	-	2 579
Resultat före skatt		**-12 004**	**-2 248**
Skatt på årets resultat	9	-	-
ÅRETS RESULTAT		**-12 004**	**-2 248**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT **Belopp i tkr**	**Not**	**2023-01-01** **2023-12-31**	**2022-01-01** **2022-12-31**
Årets resultat		-12 004	-2 248
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-12 004**	**-2 248**

ank=20240717:20240718038819

Corem Agora Fyra AB
559013-5058

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10, 11	176 191	176 191
Fordringar hos koncernföretag	12	4 000	375 740
Summa finansiella anläggningstillgångar		**180 191**	**551 931**
Summa anläggningstillgångar		**180 191**	**551 931**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		88 435	10 083
Övriga kortfristiga fordringar		1 312	4 562
Summa kortfristiga fordringar		**89 747**	**14 645**
Summa omsättningstillgångar		**89 747**	**14 645**
SUMMA TILLGÅNGAR		**269 938**	**566 576**

Transaktion 09222115557518146800 Signerat EB, EL, PE, RA, KS

ank=20240717:20240717803820

Corem Agora Fyra AB
559013-5058

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		15 224	2 972
Årets resultat		-12 004	-2 248
Summa fritt eget kapital		**3 220**	**724**
Summa eget kapital		**3 270**	**774**
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		-	286 030
Skulder till koncernföretag		260 000	260 000
Summa långfristiga skulder		**260 000**	**546 030**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		5 607	19 358
Övriga kortfristiga skulder		1 061	383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	-	31
Summa kortfristiga skulder		**6 668**	**19 772**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**269 938**	**566 576**

Transaktion 09222115557518146800 Signerat EB, EL, PE, RA, KS

ank=20240717-20240717803821

Corem Agora Fyra AB
559013-5058

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**50**	**-**	**2 872**	**2 922**
Erhållet aktieägartillskott		0	100	**100**
Årets resultat			-2 248	**-2 248**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**50**	**0**	**724**	**774**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50**	**-**	**724**	**774**
Erhållet aktieägartillskott		0	14 500	**14 500**
Årets resultat			-12 004	**-12 004**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50**	**0**	**3 220**	**3 270**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1,00 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.

Transaktion 09222115557518146800 Signerat EB, EL, PE, RA, KS

ank=20240717:2 0240718038 22

Corem Agora Fyra AB
559013-5058

KASSAFLÖDESANALYS **Belopp i tkr**	**Not**	**2023-01-01** **2023-12-31**	**2022-01-01** **2022-12-31**
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-13	-13
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**-13**	**-13**
Erhållen ränta		11 559	9 695
Erlagd ränta		-18 147	-15 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-6 601**	**-5 509**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		15 884	16 270
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-2 074	12 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**7 209**	**22 909**
Investeringsverksamheten			
Insättning HB/KB		-5 403	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-5 403**	**0**
Finansieringsverksamheten	15		
Lämnade koncernbidrag		-	-5 152
Amortering banklån		-286 030	-
Amortering koncernkonto		-11 030	-14 439
Uttag delägare HB/KB		-	-3 318
Förändring långfristiga fordringar hos koncernföretag		371 740	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**74 680**	**-22 909**
Årets kassaflöde		**76 486**	**0**
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut	16	**76 486**	**0**

Transaktion 09222115557518146800 Signerat EB, EL, PE, RA, KS

ank=20240717-20240717803823

Corem Agora Fyra AB
559013-5058

NOTER

Not 1 Allmän information

Corem Agora Fyra AB, org nr 559013-5058, med säte i Nyköping är ett helägt dotterbolag till Corem Agora Sweden AB, org nr 559032-9495, med säte i Stockholm, Sverige.

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

Moderbolag i den minsta koncernen som Corem Agora Fyra 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 Agora Fyra 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.

Transaktion 09222115557518146800 Signerat EB, EL, PE, RA, KS

Corem Agora Fyra AB
559013-5058

ank=20240717;20240718038824

Intäkter

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.

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.

ank=20240717-20240718803825

Corem Agora Fyra AB
559013-5058

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med förväntade kreditförluster.

Likvida medel

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

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

Skulder

Skulder är redovisade till upplupet anskaffningsvärde varmed utbetalning beräknas ske.

Finansiella instrument

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Positiva medel på koncernkonto ingår i kassaflödesanalysen i likvida medel.

ank=20240717:20240718038826

Corem Agora Fyra AB
559013-5058

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.

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode	-13	-13
Summa	**-13**	**-13**

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Anteciperad utdelning på andelar i koncernföretag	-	4 000
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	-5 403	-3 318
Summa	**-5 403**	**682**

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	11 559	9 695
Summa	**11 559**	**9 695**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	-5 397	-6 530
Räntekostnader, koncernföretag	-12 750	-8 661
Summa	**-18 147**	**-15 191**

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	-	2 579
Summa	**0**	**2 579**

Transaktion 09222115557518146800 Signerat EB, EL, PE, RA, KS

ank=20240717-20240718803827

Corem Agora Fyra AB
559013-5058

Not 9 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		-12 004		-2 248
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	2 473	20,6%	463
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-9,3%	-1 113	-13,8%	-310
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-11,3%	-1 357	-13,7%	-308
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,0%	-3	6,9%	155
Redovisad effektiv skatt	**0,0%**	**0**	**0,0%**	**0**

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	284 834	284 834
Insättning HB/KB	5 403	-
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	-5 403	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**284 834**	**284 834**
Ingående nedskrivningar	-108 643	-108 643
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-108 643**	**-108 643**
Utgående redovisat värde	**176 191**	**176 191**

Not 11 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
KB Vampyren 9	99,8%	103 552
Fastighets AB Carolus 32	100,0%	72 639
		176 191

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
KB Vampyren 9	969704-6820	Nyköping
Fastighets AB Carolus 32	556704-3715	Nyköping

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	375 740	375 740
Avgående poster	-371 740	-
Utgående redovisat värde	**4 000**	**375 740**

Transaktion 09222115557518146800 Signerat EB, EL, PE, RA, KS

ank=20240717-20240717803828

Corem Agora Fyra AB
559013-5058

Not 13 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	286 030
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	260 000	260 000
Summa	**260 000**	**546 030**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	-	31
Summa	**0**	**31**

Not 15 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	546 030	551 666
Kassaflödespåverkande förändringar	-286 030	-5 636
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	260 000	546 030
Kortfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	11 030	19 833
Kassaflödespåverkande förändringar	-11 030	-8 803
Utgående redovisat värde kortfristiga skulder	0	11 030
Utgående redovisat värde	**260 000**	**557 060**

Not 16 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Medel på koncernkonto	76 486	-
Summa	**76 486**	**0**

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:		
Pantsatta aktier/andelar i dotterbolag	176 191	176 191
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	**176 191**	**176 191**
Summa ställda säkerheter	**176 191**	**176 191**

Transaktion 09222115557518146800 Signerat EB, EL, PE, RA, KS

Corem Agora Fyra AB
559013-5058

ank=20240717-20240718038829

Not 18 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:		
Ansvar för handels- och kommanditbolags skulder	973	5 412
Summa eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:	**973**	**5 412**
Summa eventualförpliktelser	**973**	**5 412**

Not 19 Finansiella instrument

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

Not 20 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 100 % (100) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 21 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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557518146800 Signerat EB, EL, PE, RA, KS

ank=20240717-20240718-03830

Verifikat

Transaktion 09222115557518146800

Dokument

4440 ÅR Corem Agora Fyra AB 2023
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-05-23 08:26:55 CEST (+0200) av Elin Björk (EB)
Färdigställt 2024-05-27 15:38:00 CEST (+0200)

Signerare

Elin Björk (EB)
Corem Property Group AB
elin.bjork@corem.se
Signerade 2024-05-23 08:26:56 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 2024-05-23 08:59:20 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"
Signerade 2024-05-23 09:02:04 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 2024-05-24 15:02:27 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

ank—20240717-20240718031831

Verifikat

Transaktion 09222115557518146800

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATRINE SÖDERBERG"
Signerade 2024-05-27 15:38:00 CEST (+0200)

Godkännare

Christoffer Johansson (CJ)
Ernst & Young AB
Christoffer.Johansson1@se.ey.com
+46708459927
Godkände 2024-05-24 15:21:02 CEST (+0200)

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

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

ank=20240717-20240718803832

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Corem Agora Fyra AB, org.nr 559013-5058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Corem Agora Fyra AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Corem Agora Fyra ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Corem Agora Fyra 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo dokumentnyckel: LM5SB-GGKSG-4F8JF-GBTOF-EH54C-B2XYX

ank=20240717:20240718033833

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Corem Agora Fyra AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Agora Fyra 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: LM55B-GGKSG-4F8JF-GBTOF-EH54C-B2XYX

ank=20240717-20240718034834

PENNEO

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

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

KATRINE SÖDERBERG
Auktoriserad revisor
Serienummer: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-05-27 13:46:16 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: LM55B-GGKSG-4F8JF-GBTOF-EH54C-B2XYX

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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

Styrelsen och verkställande direktören i

Corem Kelly AB (publ)

Org nr 556482-5833

får härmed avge

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023

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

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 2023 av 261 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar area om 2 020 tusen kvm. Verksamheten är indelad i fyra regioner Stockholm, Öst och Väst samt Utland med en stark lokal förankring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 var ett transaktionsintensivt år där avyttringar genomfördes för att stärka den långsiktiga finansiella kapaciteten. Det har ur ett fastighetsmarknadsperspektiv varit ett utmanande år, trots detta har det funnits en fungerande transaktionsmarknad för fastigheter i attraktiva lägen. Totalt frånträddes 45 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 6 mdkr.

Kelly fortsatte att stärka balansräkningen genom amortering av bankskulder och lösen av obligationer. Samtliga obligationslån med förfall under 2023 löstes i stället för att refinansieras då obligationsmarknaden var svag under året. De externa räntebärande skulderna minskade från 33,1 miljarder vid utgången av 2022 till 25,0 miljarder kronor vid utgången av 2023. Kelly arbetar fortsatt proaktivt med att säkra en stabil, långsiktig finansiering och att begränsa ränterisken genom ränteswappar och räntetak.

Inom projektverksamheten prioriterades under 2023 att slutföra redan byggstartade projekt med kontrakterade hyresgäster samt utföra hyresgästanpassningar. Under året färdigställdes bland annat renovering av citygalleriorna Punkt och Gallerian i Västerås. Ett annat exempel är slutförandet av renoveringen av kontorsfastigheten Orgelpipan 4 på Klarabergsgatan 33-35 i centrala Stockholm.

Under 2023 såldes 51 procent av innehavet i Klövern AB till fastighetsfonden Nrep för cirka 2,5 mdkr. Affären innebar att Nrep åtar sig över tid att investera genom riktade nyemissioner vilket tillsammans med sedvanlig extern finansiering möjliggör färdigställande av Klöverns projektportfölj om cirka 18 000 bostäder. Nreps ägande i Klövern kommer att uppgå till 65 procent efter genomförd transaktion och emission om 1 mdkr. Kellys ägarandel kommer efter det att uppgå till 17 procent.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till -7 410 mkr (-248).

Intäkter

Intäkterna uppgick till 3 583 mkr (3 467) under 2023. Den genomsnittliga hyran för förvaltningsfastigheter beräknas utifrån kontraktsvärde och uthyrd yta och uppgick till 2 110 kr per kvm (1 885) 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 påverkar därmed kontraktsvärdet positivt 2024.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade till 1 199 mkr (1 299), främst beroende på minskat bestånd i och med avyttringar under 2023.

Driftöverskott

Driftöverskottet ökade med 216 mkr till 2 384 mkr (2 168).

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 147 mkr (132).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 006 mkr (-706). Finansiella intäkter uppgick till 17 mkr (29). Finansiella kostnader uppgick till 957 mkr (686), och bestod av främst räntekostnad från lån. Kostnad för leasingskuld avseende tomträtter uppgick till 66 mkr (48). Den genomsnittliga räntan i låneportföljen var 3,7 procent (3,1).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 231 Mkr (1 330).

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till -7 519 mkr (-1 968) under 2023. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om -146 mkr (-516) och orealiserade värdeförändringar om -7 373 mkr (-1 452).

De orealiserade värdeförändringarna förklaras främst av förändrade avkastningskrav, nyuthyrningar och omförhandlingar.

Värdeförändringar derivat

Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick netto till 425 mkr (1 216). Reserven för dessa värden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Värdeförändringen på derivat under året uppgick till -876 mkr (995).

Värdeförändringar övriga tillgångar

Värdeförändringarna på samtliga finansiella placeringar, vilka utgörs av kortfristiga placeringar, uppgick till -4 mkr (-12). Realiserade värdeförändringarna uppgick till 0 mkr (11).

Skatt

Resultatet har belastats med en skattekostnad för 2023 om 875 mkr (271). Aktuell skatt uppgick till -39 mkr (-40) och uppskjuten skatt till 914 (311).

Kassaflöde
Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 736 mkr (1 303). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 5 436 mkr (-683) och kassaflödet från finansieringsverksamheten till -6 210 mkr (-821). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 365 mkr (407).

Fastighetsbeståndet
Kelly hade vid utgången av 2023 totalt 261 förvaltningsfastigheter (306) och en fastighet som klassificeras som omsättningsfastighet.

Det totala fastighetsvärdet uppgick till 51 382 mkr (63 382). Vid utgången av 2023 var det genomsnittliga avkastningskravet för Kellys fastigheter 5,8 procent (5,1), exklusive mark och byggrätter. Den uthyrningsbara ytan var 2 020 tkvm (2 255), varav förvaltning 1 877 tkvm (2 109) och förädling 143 tkvm (146). Hyresvärdet uppgick till 3 827 mkr (3 867).

Förändringen av fastigheternas värde under 2023 förklaras av försäljningar om 6 237 mkr (1 921), investeringar om 1 662 mkr (2 367), orealiserade värdeförändringar om -7 373 mkr (-1 452), och valutakursomräkning om -51 mkr (1 542). Föregående år ingick även förvärv om 80 mkr och omklassificering av andelar intresseföretag/omsättningsfastigheter med -4 374 mkr.

Värdet på fastigheterna har främst minskat på grund av förändrade avkastningskrav, nyuthyrningar och omförhandlingar. Omsättningsfastigheter upptas i balansräkningen till 290 mkr (206) utgörande det lägsta av anskaffningsvärdet eller nettoförsäljningsvärdet.

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 1 662 mkr under 2023.

Kommersiella projekt
Per den 31 december 2023 uppgick den återstående investeringsvolymen hänförlig till pågående projekt till 961 mkr.

Vid utgången av 2023 pågick totalt tre projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Dessa projekt omfattar totalt 29 129 kvm och har en sammanlagd beräknad investering om 630 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. Hittills har sju hyresavtal avseende elva våningsplan tecknats. Per den 31 december 2023 hade hyresavtal tecknats på motsvarande 57 procent av den uthyrningsbara ytan.

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 9 000 kvm och byggnaden är klassad enligt miljöcertifieringen LEED Gold. Uthyrningsarbetet pågår och per den 31 december 2023 hade hyresavtal tecknats på motsvarande 35 procent av den uthyrningsbara ytan.

Bostadsutvecklingsprojekt
Vid årsskiftet hade Kelly ett pågående bostadsprojekt, K1 Nacka Strand, omfattande 60 lägenheter. Inflyttning påbörjades i slutet av året och ca 50 lägenheter var sålda vid utgången av 2023.

Finansiering
Vid årsskiftet uppgick de totala skulderna i balansräkningen till 37 555 mkr (44 552). Externa räntebärande skulder utgjorde 24 986 mkr (33 079). Därutöver finns skuld till moderbolag om 6 229 mkr (3 958). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 205 mkr (141), vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgick till 31 010 mkr (36 897). Av de räntebärande skulderna var 91 procent i svenska kronor, 5 procent i danska kronor (DKK) och 4 procent i US-dollar (USD). Soliditeten var 33,1 procent (37,5).

Uppskjuten skatt
Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 3 720 mkr (4 623). 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 8 176 mkr. Förändringen består framför allt av årets resultat -7 410 mkr och övrigt totalresultat -300 mkr samt utdelningar -329 mkr. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 18 598 mkr (26 745).

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, org nr 556463-9440, med säte i Stockholm.

Vägen mot ett klimatneutralt och klimatanpassad verksamhet
Det långsiktiga hållbarhetsmålet är att vara klimatneutralt i hela värdekedjan år 2035. En färdplan mot ett klimatneutralt och klimatanpassat bolag har tagits fram. Färdplanen mot ett klimatneutralt och klimatanpassat bolag bygger på mål, strategier och aktiviteter som en integrerad del av kärnverksamheten. Många delar består av ett aktivt arbete för en minskad klimatpåverkan. En del av detta är kontinuerligt arbete för ökad energieffektivitet och övergången till en helt fossilfri verksamhet. Utöver energiarbetet är övergången till en klimatneutral projektverksamhet en avgörande del av klimatarbetet då bygg- och projektverksamheten står för en stor del av det totala klimatavtrycket. För projekt som renoveringar och hyresgästanpassningar i befintliga byggnader startades under 2023 ett koncernövergripande projekt med fokus på att begränsa klimatpåverkan. Detta omfattar till exempel återbruk av material och bevarande av planlösning och material vid hyresgästanpassningar. Under året har klimatrelaterade faktorer arbetats in i investeringskalkyler

och investeringsbeslutsunderlag, i syfte att säkerställa att klimatrelaterade risker och möjligheter vägs in redan i beslutsskedet.

Energifrågan har alltid stått högt upp på agendan vilket har gjort att energiprestanda under flera år har varit bland de bästa i branschen. Energieffektiviseringsarbetet och omställningen till en fossilfri verksamhet är viktiga delar av bolagets klimatneutrala resa. Genom att byta till förnybar energi, miljöcertifiera byggnader och fortsätta arbeta med åtgärder för energieffektivisering och för minskad klimatpåverkan vid ombyggnationer kommer bolagets utsläpp av växthusgaser och driftskostnader att minska. Samtidigt ökar andelen energieffektiva och klimatanpassade byggnader i vår portfölj.

Det är även viktigt att ha ett proaktivt arbetssätt, där vi arbetar långsiktigt och med 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.

Ekonomi

Kellys övergripande målsättning är att på ett långsiktigt och hållbart sätt skapa god värdetillväxt för aktieägarna. Ett långsiktigt synsätt har varit en självklar grund för verksamheten vilket innebär att alla delar av verksamheten präglas av att skapa värden inte bara för i dag utan över lång tid. Genom en hållbarhetsstrategi som är integrerad i alla delar av verksamheten bidrar hållbarhetsarbetet till affären och säkerställer att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt och långsiktigt sätt. Det handlar det om att kombinera en ekonomiskt hållbar affärsverksamhet med hög affärsetik, socialt ansvarstagande och miljöhänsyn. I takt med implementeringen EU:s gröna taxonomi och CSRD blir detta även alltmer avgörande delar i att framtidssäkra bolagets affär.

RISKER OCH RISKHANTERING

Kelly utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Identifierade väsentliga riskkategorier i verksamheten är värdeförändringar på fastigheter, risker relaterade till projektverksamhet, finansiella risker, IT-säkerhet, politiska beslut samt pandemi.

Fastighetsförvaltningen

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.

Genom att vara aktiv på transaktionsmarknaden har Kelly god lokalkännedom och kunskap om hur marknaden ser ut på de orter där bolaget verkar. Detta kompletteras med kontinuerliga analyser av portföljens sammansättning med avseende på fastighetstyp och geografi. Projekt för driftsförbättring och förädling bedrivs kontinuerligt.

Risken för svängningar i vakanser och bortfall av intäkter ökar ju större andel enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. 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. Kelly gör kreditbedömningar vid all nyuthyrning. Utifrån gjord kreditbedömning kompletteras vissa hyresavtal med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott.

Den löpande fastighetsförvaltningen sker genom egen och aktiv förvaltning god kunskap om fastigheterna. Ett kontinuerligt underhållsarbete görs för 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. Förädlingsprojekt genomförs kontinuerligt inom beståndet. Större ombyggnadsprojekt startas normalt först då det finns en hyresgäst. Samtliga Kellys fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Projektverksamhet

Utvecklings- och nybyggnationsprojekt är förknippade med risker i samtliga faser och riskerna ökar beroende på projektens komplexitet. Det gäller såväl det totala projektgenomförandet som leverantörsrisker (inklusive inflation och förseningar), arbetsplatsolyckor och risken för att uthyrning av lokaler inte går som planerat.

Riskhanteringen sker bland annat genom att Kelly har en egen projektorganisation med hög kompetens och upparbetad erfarenhet. Därutöver finns tydliga interna regelverk och processer för kvalitetssäkring, en väl genomarbetad uppförandekod för leverantörer samt ett systematiskt arbetsmiljöarbete.

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 2023 utestående obligationslån om totalt 4 535 mkr. Kelly har begränsat ränterisken genom att teckna räntesäkringskontrakt. Genom att Kelly använder olika derivat för att hantera sina ränterisker blir bolaget exponerat för risken att värdet på dessa förändras. Vid löptidens slut är värdet på derivaten dock alltid noll. Kelly reducerar valutarisken i de utländska fastighetsinnehaven genom att finansieringen i stor utsträckning sker i lokal valuta.

IT-säkerhet

Kelly är beroende av IT-system både för driften av fastigheterna och för 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 från kunder eller andra intressenter.

Bolaget har ett aktivt arbete kring IT-säkerhet inklusive rutiner för back-up, molntjänster och leverantörer. All datautrustning är modern och har aktuella virusskydd och brandväggar. Bolaget har intern och extern kompetens inom IT och rutiner finns angående sparande av information, lösenordsbyten etc.

Politiska beslut och regeländringar

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, resultat-utveckling 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.

Geopolitisk instabilitet och särskilda händelser

Geopolitisk instabilitet kan ha betydande påverkan på de finansiella marknaderna. Förutom osäkerhet kan det leda till ökande priser, försvåra leveranser av eller förorsaka brist på insatsvaror till verksamheten. Risken hanteras bland annat genom att verka för god finansiell stabilitet i bolaget, med goda relationer med banker och leverantörer samt väl avvägda avtalslängder. För finansiering används flera olika typer av finansieringsinstrument för att sprida och därmed minska risken.

Särskilda händelser såsom pandemi kan inträffa hastigt och ha påverkan på samtliga marknader där Kelly verkar. Det kan vara till följd av osäkerhet eller mer direkta faktorer. Exempelvis pandemier påverkar hyresgäster och deras betalningsförmåga, finansmarknaden, tillgången på kapital samt aktiemarknaden.

FRAMTID

Effekterna av det rådande ränteläget lämnar mindre kapital kvar i bolaget än vad vi historiskt varit vana vid, fortsatt arbete med att effektivisera kapitalstrukturen är därför väsentlig. Efter årsskiftet har det dock sett ljusare ut på obligationsmarknaden. Optimering av den finansiella strukturen efter de nya förutsättningarna som råder fortsätter.

Transaktionsmarknaden är inte lika djup och stark som för ett par år sedan men påvisar trots ränteläget en stabilitet och en skapligt hög aktivitet. Vi är därför trygga med att vi även fortsättningsvis kommer kunna genomföra attraktiva affärer som ett verktyg i att stärka balansräkningen

Fokus nu och framåt ligger på att trimma och optimera verksamheten för att därigenom förbättra såväl uthyrningsgrad som överskottsgrad i fastighetsportföljen. Vi kommer att vara återhållsamma med nyproduktionsprojekt och i stället lägga fokus på löpande hyresgästanpassningar.

MODERBOLAGET

Moderbolaget är Corem Kelly AB (publ). Moderbolagets verksamhet är i huvudsak att förvalta de rörelsedrivande dotterbolagen. Resultat före skatt uppgick till -1 062 mkr (739). Det lägre resultatet är framförallt hänförligt till nedskrivning av andelar i dotterbolag. Orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -19 mkr (31). Resultat efter skatt uppgick till -1 184 mkr (709).

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 2023 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 2023-12-31 innehades 90 957 återköpta egna aktier.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hölls den 28 april 2023. Stämman fattade bland annat följande beslut:

- Årets resultat och fria vinstmedel balanserades i ny räkning.
- För räkenskapsåret 2022 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 att antalet styrelseledamöter i bolaget utökas från sex till sju ledamöter, och beslutade om omval av Patrik Essehorn, Christina Tillman, Fredrik Rapp, Katarina Klingspor, Magnus Uggla och Christian Roos samt nyval av Rutger Arnhult. Patrik Essehorn valdes till styrelsens ordförande.
- Till revisorer utsågs Ernst & Young Aktiebolag med huvudansvarigrevisor Katrine Söderberg.

STYRELSEN

Styrelsen ska bestå av lägst 4 och högst 8 ledamöter. Styrelsen utses av bolagsstämman och bestod per den 31 december 2022 av fem ledamöter: Patrik Essehorn, Christina Tillman, Fredrik Rapp, Katarina Klingspor och Magnus Uggla. 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 bolagsstämman. 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. På årsstämman 28 april 2023 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisorer för perioden fram till årsstämman 2023. Till huvudansvarig revisor från Ernst & Young AB har utsetts den auktoriserade revisorn Katrine Söderberg.

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 står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	7 325 484 693
Årets resultat	-1 184 172 941
Summa	6 141 311 752

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	5 812 431 752
Summa	6 141 311 752

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.

Flerårsöversikt och nyckeltal

Resultaträkning, mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	3 583	3 467	3 274	3 294	3 638
Fastighetskostnader	-1 199	-1 299	-1 154	–1 100	–1 175
Driftöverskott	2 384	2 168	2 120	2 194	2 463
Central administration	-147	-132	-160	–157	–159
Finansnetto	-1 006	-706	-715	–768	–842
Förvaltningsresultat	1 231	1 330	1 245	1 269	1 462
Resultat bostadsutveckling	-	-	-74	–86	–166
Resultatandelar i intresseföretag	-1 076	-863	11	7	17
Värdeförändringar fastigheter	-7 519	-1 968	3 685	1 322	2 125
Värdeförändring derivat	-876	995	301	–32	–14
Värdeförändring övriga tillgångar	-4	-12	29	–13	13
Nedskrivning goodwill	-41	-2	-2	–	–6
Resultat före skatt	-8 285	-519	5 194	2 467	3 431
Skatt	875	271	-1 223	–565	–410
Årets resultat	-7 410	-248	3 970	1 902	3 021

Balansräkning, mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Goodwill	103	144	146	148	148
Förvaltningsfastigheter	51 382	63 382	67 140	57 448	52 377
Nyttjanderättstillgångar	1 188	1 386	773	730	733
Maskiner och inventarier	56	69	68	61	28
Andelar i intresseföretag	0	3415	472	437	411
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 351	65	98	160	145
Derivat	576	1 216	251	–	–
Omsättningsfastigheter	290	206	63	1 107	1 055
Övriga fordringar	857	1 050	1 289	1 733	2 268
Likvida medel	365	407	555	571	449
Summa tillgångar	56 168	71 341	70 855	62 395	57 615
Eget kapital hänförligt till moder- bolagets aktieägare	18 598	26 745	26 336	22 649	20 031
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	14	43	143	108	129
Övriga avsättningar	-	-	-	24	48
Uppskjuten skatteskuld	3 720	4 623	4 903	3 722	3 220
Räntebärande skulder	31 010	36 897	36 598	33 036	31 538
Derivat	151	-	31	86	65
Leasingskulder	1 188	1 386	773	730	733
Leverantörskulder	127	226	358	279	247
Övriga skulder	167	262	462	776	634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 193	1 159	1 251	986	970
Summa eget kapital och skulder	56 168	71 341	70 855	62 395	57 615

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Fastighet					
Antal fastigheter	261	306	350	350	343
Uthyrningsbar area, tkvm	2 020	2 255	2 477	2 551	2 542
Hyresvärde, mkr	3 827	3 867	3 891	3 846	3 819
Hyresvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 895	1 715	1 571	1 508	1 502
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	51 382	63 382	67 140	57 448	52 377
Direktavkastningskrav värdering, %	5,8	5,1	5,1	5,3	5,4
Överskottsgrad, %	67	63	65	67	68
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	86	88	88	87	90
Uthyrningsgrad ytmässig, %	77	80	80	79	81
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,2	3,7	3,5	3,5	3,6
Finans					
Soliditet, %	33,1	37,5	37,2	36,3	34,9
Belåningsgrad, %	46	49	51	50	50
Räntetäckningsgrad	2,3	2,9	2,6	2,5	2,6
Räntebärande skulder, mkr	24 986	33 079	36 741	33 165	31 653

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Intäkter	2, 4, 28	3 583	3 467
Fastighetskostnader	3, 4, 6	-1 199	-1 299
Driftöverskott		**2 384**	**2 168**
Central administration	3, 5, 6	-147	-132
Finansiella intäkter	7	17	29
Finansiella kostnader	7	-957	-686
Räntekostnad leasingskuld	7, 11	-66	-48
Förvaltningsresultat fastigheter		**1 231**	**1 330**
Resultatandelar i intresseföretag	13	-1 076	-863
Värdeförändringar fastigheter	10	-7 519	-1 968
Värdeförändringar derivat	25	-876	995
Värdeförändringar övriga tillgångar		-4	-12
Nedskrivning goodwill	9	-41	-2
Resultat före skatt		**-8 285**	**-519**
Skatt på årets resultat	8	875	271
Årets resultat		**-7 410**	**-248**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-7 381	-227
Innehav utan bestämmande inflytande		-29	-21
		-7 410	**-248**

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Årets resultat		**-7 410**	**-248**
Övrigt totalresultat			
Poster som omförs till årets resultat			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		-505	1 056
Överfört till resultaträkningen		206	-
Skatt omräkningsdifferens	8	-1	-
Övrigt totalresultat efter skatt		**-300**	**1 056**
Årets totalresultat		**-7 710**	**807**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-7 681	828
Innehav utan bestämmande inflytande		-29	-21
		-7 710	**807**

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	9	103	144
Förvaltningsfastigheter	10	51 382	63 382
Nyttjanderättstillgångar	11	1 188	1 386
Maskiner och inventarier	12	56	69
Andelar i intresseföretag	13	0	3 415
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	14	1 351	65
Derivat	24, 25	576	1 216
Övriga långfristiga fordringar	15	77	90
Summa anläggningstillgångar		**54 733**	**69 767**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	16	290	206
Kundfordringar	17	44	85
Övriga fordringar		245	355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	491	521
Likvida medel		365	407
Summa omsättningstillgångar		**1 435**	**1 574**
SUMMA TILLGÅNGAR		**56 168**	**71 341**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	19	2 277	2 277
Övrigt tillskjutet kapital		6 402	6 402
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		9 920	18 066
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**18 598**	**26 745**
Innehav utan bestämmande inflytande		14	43
Summa eget kapital		**18 612**	**26 788**
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	20	-	-
Uppskjuten skatteskuld	8	3 720	4 623
Räntebärande skulder	21, 25	15 856	23 729
Skulder till moderföretag		6 223	3 856
Övriga långfristiga skulder		35	35
Leasingskulder	11	1 001	1 133
Derivat	24, 25	151	-
Summa långfristiga skulder		**26 986**	**33 376**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21, 25	8 925	9 209
Skulder till moderföretag		6	102
Leverantörsskulder		127	226
Leasingskulder	11	187	253
Övriga skulder	22	132	227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 193	1 159
Summa kortfristiga skulder		**10 570**	**11 176**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**56 168**	**71 341**

Rapport över förändring i koncernens eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestäm-mande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**2 277**	**6 402**	**-90**	**17 747**	**26 336**	**143**	**26 479**
Årets resultat	-	-	-	-227	-227	-21	-248
Övrigt totalresultat	-	-	1 056		1 056		1 056
Årets totalresulat			**1 056**	**-227**	**828**	**-21**	**807**
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-	-329	-329	-	-329
Hybridobligation	-	-	-	-87	-87	-	-87
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-4	-4	-78	-82
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare				**-419**	**-419**	**-78**	**-497**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**2 277**	**6 402**	**966**	**17 101**	**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	-	-	-	-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**	**9 254**	**18 598**	**14**	**18 612**

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		2 384	2 168
Central administration		-147	-132
Resultat bostadsutveckling		-	-
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		20	22
Erhållen ränta		61	6
Erlagd ränta		-1 031	-747
Betald inkomstskatt		-2	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 286**	**1 313**
Förändring av omsättningsfastigheter		-84	-143
Förändring av rörelsefordringar		91	215
Förändring av rörelseskulder		-557	-82
Summa förändring av rörelsekapital		**-550**	**-10**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**736**	**1 303**
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	10	5 709	1 782
Förvärv av och investeringar i fastigheter	10	-1 662	-2 447
Förändring andelar i intresseföretag	13	1 383	-
Avytrring av maskiner och inventarier	12	7	8
Förvärv av maskiner och inventarier	12	-13	-29
Ökning av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Minskning av finansiella anläggningstillgångar		12	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**5 436**	**-683**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		6 465	6 753
Amortering		-14 589	-10 880
Förändring finansiella instrument		-73	-
Skulder till moderbolaget		2 125	3 856
Lämnade kapitaltillskott [1)]		-138	-87
Utdelning		-	-381
Förändring innehav utan bestämmande inflytande		0	-82
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-6 210**	**-821**
Periodens kassaflöde		**-38**	**-201**
Ingående likvida medel		407	555
Valutakursdifferens i likvida medel		-4	53
Utgående likvida medel		365	407

1) Utgör i sin helhet hybridobligation.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2	433	129
Kostnad sålda tjänster	29	-433	-130
Bruttoresultat		0	-1
Central administration	3, 5, 6	-1	0
Rörelseresultat		-1	-1
Värdeförändring derivat	25	-19	31
Finansiella intäkter	7	2 384	1 822
Finansiella kostnader	7	-3 426	-1 112
Resultat före skatt		-1 062	739
Skatt på årets resultat	8	-122	-30
Årets resultat		-1 184	709

Moderbolagets rapport över totalresultat

Årets resultat	-1 184	709
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	-1 184	709

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	12	-	-
Andelar i koncernföretag	29	1 029	1 839
Fordringar på koncernföretag		28 101	30 562
Derivat	24, 25	0	1
Uppskjuten skattefordran	8	4	126
Summa anläggningstillgångar		**29 134**	**32 528**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17	0	0
Fordringar på koncernföretag	27	3 641	3 019
Övriga fordringar	14	8	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	-	3
Kassa och bank		1 134	610
Summa omsättningstillgångar		**4 783**	**3 659**
SUMMA TILLGÅNGAR		**33 917**	**36 186**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	19	2 277	2 277
Reservfond		25	25
Balanserat resultat		7 326	7 083
Årets resultat		-1 184	709
Summa eget kapital		**8 444**	**10 094**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21, 25	9 457	14 621
Derivat	24	121	-
Skulder till koncernföretag	27	5 973	4 211
Övriga skulder		-	474
Summa långfristiga skulder		**15 551**	**19 306**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21, 25	2 820	3 454
Leverantörsskulder		0	0
Skulder till koncernföretag		6 973	3 081
Övriga skulder	22	92	172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	37	78
Summa kortfristiga skulder		**9 922**	**6 786**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**33 917**	**36 186**

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

Förändring av moderbolagets eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	**2 277**	**25**	**7 499**	**9 801**
Årets resultat	-	-	709	709
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	**-**	**-**	**709**	**709**
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-329	-329
Hybridobligation	-	-	-87	-87
Summa transaktioner med bolagets ägare	**0**	**0**	**-416**	**-416**
Eget kapital 2022-12-31	**2 277**	**25**	**7 792**	**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**	**-466**	**-466**
Eget kapital 2023-12-31	**2 277**	**25**	**6 141**	**8 444**

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1	-1
Erhållen ränta		837	495
Erlagd ränta		-1 130	-668
Betald inkomstskatt		-	-0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-294**	**-173**
Förändring av rörelsefordringar		1 239	449
Förändring av rörelseskulder		-891	-363
Summa förändring av rörelsekapital		**348**	**86**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**54**	**-87**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av maskiner och inventarier	12	-	8
Försäljning dotterbolag		0	1 062
Avyttring/investering i finansiella anläggningstillgångar	30	1 043	-3 272
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 043**	**-2 202**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		726	2 365
Amortering		-6 398	-6 876
Förändring lån koncernföretag		5 033	6 064
Kapitaltillskott [1)]		-138	-87
Utdelning/koncernbidrag från dotterbolag		204	523
Utdelning		-	-381
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-573**	**1 609**
Periodens kassaflöde		**524**	**-681**
Ingående likvida medel		**610**	**1 290**
Utgående likvida medel		**1 134**	**610**

1) Utgör i sin helhet hybridobligation

Noter

Belopp i mkr om inte annat anges.

Not 1 – Redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET
Corem Kelly AB (publ), org.nr 556482-5833, är ett svensk-registrerat 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 2023 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 International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation 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 I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA
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 2023
Nya och ändrade IFRS med tillämpning från 1 januari 2023 har inte någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

NYA STANDARDER SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS
Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

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 24.

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.

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.

Not 1 – Forts.

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 hyresavtalen 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 fränträdesdagen. Under året har samtliga försäljningar redovisats på fränträdesdagen. Koncernen har ett pågående bostadsutvecklingsprojekt som redovisas som omsättningstillgång och kommer att realiseras enligt färdigställandemetoden (completed contract).

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.

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.

Not 1 – Forts.

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 parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske. Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill hänförligt till försäljningar och nedskrivningar av fastigheternas verkliga värde görs årligen.

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 finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även uttalanden från Rådet för finansiell rapporterings gällande noterade företag tillämpas. 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 2023 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, faktureringstjänster och koncerngemensamma inköp. Beloppen

faktureras dotterföretagen kvartalsvis i efterskott och baseras på respektive dotterföretags fastighetsinnehav.

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.

Not 2 - Intäkternas fördelning

	2023	2022
Koncernen		
Hyresintäkter	3 487	3 341
Intäkter moderföretag	24	21
Lösen av hyresavtal	18	5
Försäkringsersättningar	17	51
Övriga intäkter	37	49
Summa intäkter	**3 583**	**3 467**
Moderbolaget		
Fakturerad förvaltning till dotterföretag	140	129

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 från och med 2023.
Styrelseledamöterna är även ledamöter i Corem Property Group AB och erhåller ersättning för styelsearbete från moderbolaget.

Medelantalet anställda	2023	Andel kvinnor, %	2022	Andel kvinnor, %
Moderbolaget - Sverige	-	-	-	-
Totalt moderbolaget	**0**	**0**	**0**	**0**
Dotterföretag - Sverige	-	-	-	-
Dotterföretag - Danmark	4	25	4	25
Totalt dotterföretag	**4**	**25**	**4**	**25**
Koncernen totalt	**4**	**25**	**4**	**25**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Löner och ersättningar		varav styrelse, ledande befattningshavare och VD		Sociala kostnader		varav pensionskostnader	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Moderbolaget	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotterföretag	-	7	-	-	-	2	-	0
Utlandet	4	4	-	-	1	1	0	0
Totalt koncernen[1]	**4**	**11**	**-**	**-**	**1**	**3**	**0**	**1**

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 Danmark.

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

Not 4 - Rörelsesegment

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp, vilket är tre regioner samt utland. Ej fördelade poster hanteras på koncernnivå.

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Varje segment har en ansvarig för den dagliga verksamheten och rapporterar regelbundet till koncernledningen. Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna samt investeringar. Finansieringen sker centralt och fördelas inte på segment.

	Region Stockholm		Region Öst		Region Väst		Utland [1]		Ej fördelade		Koncern	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Intäkter	1 851	1 785	716	764	636	594	380	324	-	-	3 583	3 467
Fastighetskostnader	-678	-746	-234	-275	-218	-230	-69	-48	-	-	-1 199	-1 299
Driftöverskott	**1 173**	**1 039**	**482**	**489**	**418**	**364**	**311**	**276**	**-**	**-**	**2 384**	**2 168**
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-147	-132	-147	-132
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 006	-706	-1 006	-706
Förvaltningsresultat	**1 173**	**1 039**	**482**	**489**	**418**	**364**	**311**	**276**	**-1 152**	**-838**	**1 231**	**1 330**
Resultatandelar i intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 076	-863	-1 076	-863
Värdeförändringar fastigheter	-2 829	-1 127	-537	-67	-544	-151	-3 609	-623	-	-	-7 519	-1 968
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-876	995	-876	995
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	-4	-12	-4	-12
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	-41	-2	-41	-2
Resultat före skatt	**-1 657**	**-88**	**-55**	**422**	**-126**	**213**	**-3 298**	**-347**	**-3 149**	**-720**	**-8 285**	**-519**
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	875	271	875	271
Årets resultat	**-1 657**	**-88**	**-55**	**422**	**-126**	**213**	**-3 298**	**-347**	**-2 274**	**-449**	**-7 410**	**-248**
Förvaltningsfastigheter - investering, förvärv, avyttring per segment												
Investeringar	514	967	149	395	130	293	869	712	-	-	**1 662**	**2 367**
Förvärv	-	35	-	-	-	45	-	-	-	-	**0**	**80**
Avyttringar	624	482	1 272	941	213	498	4 128	-	-	-	**6 237**	**1 921**

1) Utland: Intäkterna uppgick till 271 mkr (267) i Danmark och 109 mkr (57) i USA, fastighetskostnaderna uppgick till -34 mkr (-21) i Danmark och -35 mkr (-26) i USA.

Nyckeltal per rörelsesegment och fastighetssegment

	Verkligt värde, mkr		Avkastningskrav[1], %		Yta, tkvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad[2], %		Överskottsgrad, %	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Region Stockholm	27 752	30 686	5,6	5,1	970	1 021	2 140	2 060	83	86	63	58
Region Öst	7 977	9 617	6,5	5,9	521	628	728	793	90	91	67	64
Region Väst	7 982	8 595	6,5	5,8	461	479	711	672	88	88	66	61
Utland	7 671	14 484	5,1	4,3	68	127	248	342	92	94	82	92
	51 382	**63 382**	**5,8**	**5,1**	**2 020**	**2 255**	**3 827**	**3 867**	**86**	**88**	**67**	**63**
varav												
Förvaltning	43 317	52 824	5,9	5,2	1 877	2 109	3 475	3 558	86	89	68	65
Förädling	8 065	10 558	5,4	4,9	143	146	352	309	82	72	50	33

1) Avkastningskrav är beräknade exklusive byggrätter.
2) Ekonomisk uthyrningsgrad i Danmark uppgår till 82 procent (95) och i USA 100 procent (100).

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	2023	2022
Fastighetskostnader		
Driftkostnader[1]	-894	-939
Reparationer och underhåll	-98	-150
Fastighetsskatt	-193	-191
Personalkostnader	-8	-13
Övriga fastighetskostnader	-6	-6
Summa	**-1 199**	**-1 299**
Central administration[2]	**-147**	**-132**

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	2023	2022
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	17	4
Valutakursdifferenser, finansiella poster	-	25
Finansiella intäkter	**17**	**29**
Räntekostnader lån [1)]	-879	-621
Valutakursdifferenser, finansiella poster	-11	-
Övriga finansiella kostnader	-67	-65
Räntekostnad leasingskuld	-66	-48
Finansiella kostnader	**-1 023**	**-735**
Finansnetto	**-1 006**	**-706**

Moderbolaget	2023	2022
Resultat från försäljning av dotterföretag	-1	578
Ränteintäkter, koncernföretag	1 767	1 040
Ränteintäkter, övriga	6	-
Valutakursdifferenser, finansiella poster	119	-
Koncernbidrag, koncernföretag	492	204
Finansiella intäkter	**2 384**	**1 822**
Nedskrivning andelar i dotterföretag	-2 228	-62
Räntekostnader, koncernföretag	-778	-369
Räntekostnader lån [1)]	-377	-485
Valutakursdifferenser, finansiella poster	-	-139
Resultat från övriga värdepapper	-0	0
Övriga finansiella kostnader	-43	-57
Finansiella kostnader	**-3 426**	**-1 112**
Finansnetto	**-1 042**	**710**

1) Av koncernens räntekostnader avser 1 422 mkr (691) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 910 mkr (555). Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till Kellys räntederivat vilka värderas till verkligt värde i resultatet.

Not 8 - Skatt

Skatt redovisad i koncernens resultaträkning

	2023	2022
Aktuell skattekostnad	-38	-40
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-1	0
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad (+/-)	914	311
Summa skatt	**875**	**271**

Avstämning skattekostnad

	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	-8 285	-519
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	***1 707***	***107***
Skatteefftekt avseende:		
Utländska skattesatser	17	-2
Skatt i utländska bolag	-22	-25
Skatt hänförlig till tidigare år	-1	-3
Omvärdering underskott	-	13
Värdeförändringar fastigheter	-496	380
Resultatandel intresseföretag	-222	-178
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-119	-25
Övriga skattemässiga justeringar	11	3
Redovisad effektiv skatt	**875**	**271**

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 282 mkr (864). 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

	2023	2022
Underskottsavdrag	58	178
Förvaltningsfastigheter	-5 142	-6 111
Tillgångsförvärv (avgår)	1 430	1 554
Derivat och finansiella tillgångar	-66	-244
Obeskattade reserver	-1	-1
Total uppskjuten skatt	**-3 720**	**-4 623**

Förändring av uppskjuten skatt, koncernen

	Ingående balans	Redovisat i resultatet	Utgående balans
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
Övrigt	0	1	-
Obeskattade reserver	-1	-	-1
	-4 623	**914**	**-3 720**
2022			
Underskottsavdrag	199	-21	178
Förvaltningsfastigheter	-6 747	668	-6 111
Tillgångsförvärv (avgår)	1 690	-137	1 554
Derivat och finansiella tillgångar	-46	-198	-244
Projektfastigheter	2	-2	0
Obeskattade reserver	-1	-	-1
	-4 903	**311**	**-4 623**

Not 8 - Forts.

Moderbolaget	2023	2022
Resultat före skatt	-1 062	739
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-122	-30
Resultat efter skatt	**-1 184**	**709**
Uppskjuten skattefordran		
Vid årets ingång	126	156
Årets förändring	-122	-30
Vid årets utgång	**4**	**126**

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.

	2023	2022
Rörelseförvärv	144	146
Nedskrivning hänförlig till sålda fastigheter	-41	-2
Utgående balans	**103**	**144**

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 CBRE, Cushman & Wakefield, Newmark Knight Frank, 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 2023
Verkligt värde	51 382 mkr
Kalkylperiod	Normalt 5 eller 10 år
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 4,10 och 10 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	Mellan 6,10 och 12,30 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 till 10 procent
Inflationsutveckling	2 procent

VÄSENTLIGA ÅTAGANDEN

Åtaganden finns att färdigställa påbörjade projekt. Det rör sig om projekt med varierande storlek. Vid årsskiftet fanns totalt tre projekt med en investering överstigande 50 mkr vardera. Projekten avser om- och nybyggnation samt hyresgästanpassning, där den återstående investeringen beräknas vara 630 mkr.

Not 10 - Forts.

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 2023 ingår aktiverade låneutgifter om 466 mkr (285).

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

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 +/– 2 569 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	-4 029/+4 793	-7,8/+9,3
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-1 750	+/-3,4
Driftkostnader	25 kr/kvm	-/+875	-/+1,7
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-/+663	-/+1,3

Fastighetsinnehav och värdering verkligt värde per 31 december 2023

	Verkligt värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr[1]	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkyl-ränta, %	Direktavkast-ningskrav, %	Direkt-avkastnings-krav, snitt %
Region Stockholm	27 752	98	2 140	83	970	6,1-11,0	4,1-9,0	5,6
Region Öst	7 977	72	728	90	521	7,5-10,5	5,5-8,5	6,5
Region Väst	7 982	83	711	88	461	6,2-12,3	4,1-10,0	6,4
Utland - Köpenhamn	2 138	5	118	82	56	6,5-8,8	4,5-6,8	4,8
Utland - New York	5 533	3	130	100	12	7,0-7,0	5,0-5,5	5,2
Totalt	**51 382**	**261**	**3 827**	**86**	**2 020**			**5,8**
varav								
Förvaltning	43 317	234	3 475	86	1 877	6,1-11,0	4,1-8,5	5,8
Förädling	8 065	27	352	82	143	7,0-12,3	5,0-10,0	5,5

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	2 457	1 645	1 551
Driftkostnader per kvm, kr	-650	-499	-452
Långsiktig vakans, %	5–10 år	5–10 år	5–10 år

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 3,2 år (3,7).

Förfalloår	Kontrakts värde, mkr	Andel av kontrakts-värde, %	Yta, tkvm
2024	719	22	383
2025	786	24	387
2026	590	18	291
2027	479	15	215
2028	229	7	87
2029	110	3	39
2030	67	2	44
2031	28	1	15
2032-	287	9	100
Totalt	**3 294**	**100**	**1 561**

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 6,1-12,3 procent med ett viktat genomsnitt om 7,8 procent per 31 december 2023. Kalkylräntan används för diskontering av de framtida driftnetton under kalkylperioden samt restvärdet vid kalkylperiodens slut.

Kalkylränta

	Kontor		Handel		Övrigt		Totalt	
	Intervall, %	genom-snitt, %	Intervall, %	Vägt genom-snitt, %	Intervall, %	genom-snitt, %	Intervall, %	Vägt genom-snitt, %
Stockholm	6,1-10,2	7,3	8,3-8,3	8,3	7,0-11,0	8,4	6,1-11,0	7,4
Göteborg	6,2–9,1	8,3	8,2-8,2	8,2	7,1-12,3	8,9	6,2-12,3	8,4
Västerås	7,7-10,0	8,5	8,2-9,2	8,3	7,7-11,0	8,2	7,7-11,0	8,3
Linköping	7,5-9,0	8,3	9,2-9,2	9,2	7,8-10,5	8,7	7,5-10,5	8,4
Malmö	7,9-10,2	8,7	8,8-8,9	8,8	8,7-10,0	9,1	7,9-10,2	8,8
Övriga Sverige	7,6-10,2	8,5	8,1-9,8	9,1	7,4-11,6	8,2	7,4-11,6	8,4
Köpenhamn	6,5-8,8	6,8	–	–	–	–	6,5-8,8	6,8
New York	7,0-7,0	7,0	–	–	–	–	7,0-7,0	7,0
Totalt	6,1-10,2	7,6	8,1-9,8	8,7	7,0-12,3	8,4	6,1-12,3	7,8

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 5,8 procent per 31 december 2023 (5,1).

Direktavkastningskrav

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

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

Not 10 - Forts.

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.

Byggrätter och tomtmark
Inomd 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 2023 till 51 382 mkr (63 382). Fastigheternas värdeförändringar uppgick till - 7 519 mkr (-1 968) under 2023. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om -146 (-516) och orealiserade värdeförändringar om -7 373 mkr (-1 452). Kellys fastighetsbestånd har per den 31 december 2023 värderats till ett genomsnittligt direktavkastningskrav om 5,8 procent (5,1).

Koncernen	Fastigheter
Ingående verkligt värde 2022-01-01	67 140
Förvärv	80
Investeringar	2 367
Försäljningar	-1 921
Omklassificering till andelar i intresseföretag	-4 374
Orealiserade värdeförändringar	-1 452
Valutakursomräkning	1 542
Utgående verkligt värde 2022-12-31	**63 382**
Förvärv	-
Investeringar	1 662
Försäljningar	-6 237
Orealiserade värdeförändringar	-7 373
Valutakursomräkning	-51
Utgående verkligt värde 2023-12-31	**51 382**

Taxeringsvärden

Koncernen	2023	2022
Taxeringsvärden byggnader	13 824	14 592
Taxeringsvärden mark	5 803	6 139
Summa taxeringsvärde	19 627	20 731

SKATTEMÄSSIGT RESTVÄRDE
Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick den 31 december 2023 till 20 894 mkr (25 839).

Not 11 - Nyttjanderätter och leasingskulder

Nyttjanderättstillgångar

2023	Tomträtter	Arrende	Fordon	Totalt
Ingående värde	**1 171**	**215**	**-**	**1 386**
Årets aktiveringar	88	11	-	99
Valutaförändring	-24	-	-	-24
Avyttringar	-273	-	-	-273
Utgående värde	**962**	**226**	**0**	**1 188**

2022	Tomträtter	Arrende	Fordon	Totalt
Ingående värde	**540**	**222**	**10**	**773**
Årets aktiveringar	637	10	-	647
Avyttringar	-6	-17	-10	-33
Utgående värde	**1 171**	**215**	**0**	**1 386**

Nyttjanderätterna har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 7,48 procent (8,60).

Leasingskulder

	2023	2022
Redovisat värde per 1 januari	**1 386**	**773**
Nytecknade avtal	99	647
Valutaförändring	-24	-
Avslutade avtal	-273	-33
Redovisat värde per 31 december	**1 188**	**1 386**
varav kortfristiga	187	253
varav långfristiga	1 001	1 133

Förfallostruktur/omförhandling leasingskulder

	2023	2022
1 år	187	253
mellan 2 och 5 år	330	320
Senare än 5 år	671	814
	1 188	**1 386**

Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing

	2023	2022
Räntekostnader på leasingskulder	-66	-48
	-66	**-48**

Under 2023 har kassaflödet påverkats med 70 mkr (49) avseende leasing. Framtida kassaflöden hänförligt till leasing framgår av tabellen ovan, Förfallostruktur leasingskulder.

Not 12 - Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	145	140	-	22
Nyanskaffningar	10	31	-	-
Förvärv av dotterföretag	-	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-11	-26	-	-22
Valutakursomräkning	0	0	-	-
Summa	**144**	**145**	**0**	**0**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-76	-72	-	-13
Förvärv av dotterföretag	-	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	8	16	-	13
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-20	-20	-	-
Valutakursomräkning	0	0	-	-
Summa	**-88**	**-76**	**0**	**0**
Redovisat värde vid periodens slut	**56**	**69**	**0**	**0**

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 2023	Redovisat värde 2022
Servistore AB, 556621-9688, Linköping	0/50	-	24
Klövern AB[1], 556733-4379, Stockholm	20/49	-	3 385
Gladan Holding II AB, 559064-9918. Stockholm	25,0	0	0
Fagerö Holding AB, 559042-7521, Stockholm	0/33	-	7
		0	**3 415**

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag (100 procent)

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

2022	Servistore AB	Klövern AB	Gladan Holding II AB	Fagerö Holding AB	Summa
Nettoomsättning	30	120	-	-	150
Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%)	1	-1 735	0	0	-1 735
Summa totalresultat	**1**	**-1 735**	**0**	**0**	**-1 735**
Omsättningstillgångar	6	208	0	10	225
Anläggningstillgångar	13	9 337	0	-	9 349
Kortfristiga skulder	-8	-848	0	0	-856
Långfristiga skulder	-5	-881	-	-	-886
Nettotillgångar	**6**	**7 816**	**1**	**10**	**7 832**

	2023	2022
Värde vid årets början	**3 415**	**472**
Investering		4 249
Avyttring	-1 262	-441
Utdelning	-121	-1
Omklassificering	-957	-
Resultatandel	-1 076	-863
Värde vid årets utgång	**0**	**3 415**

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 2,6 mdkr. I samband med frånträdet omklassificerades kvarvarande innehav i Klövern till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Försäljningen innebar för Kelly en positiv likviditetseffekt om 1,4 mdkr och en negativ resultateffekt om cirka 1 mdkr.

Not 14 - Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

	2023	2022
Everysport Media Group	11	5
Klövern AB	1 340	-
Övriga värdepapper	0	60
Summa	**1 351**	**65**

11 mkr (5) är värderade till noterad börskurs och hänförs därför till nivå 1.
1 340 mkr (-) är värderad genom diskonterade kassaflöden och hänförs till nivå 2.
0 (60) i övriga värdepapper utgör innehav i onoterade aktiebolag. Värdet baseras på antagande som inte är underbyggda av priser på observerbar data varför de är hänförbara till nivå 3.

Not 15 - Övriga långfristiga fordringar

	2023	2022
Säljarrevers	36	45
Fordran fastighetsutveckling	16	16
Övrigt	25	29
Summa	**77**	**90**

Not 16 - Omsättningsfastigheter

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	206	63
Årets investering	84	143
Värde vid årets utgång	**290**	**206**

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	2023	2022
0 – 29	30	49
30 – 89	8	11
90 –	16	43
Osäkra fordringar	-10	-18
Totalt	**44**	**85**

Not 18 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Koncernen		
Periodiserade fastighetskostnader	99	121
Periodiserade projektkostnader	10	3
Periodiserade hyresrabatter	208	198
Förutbetalda tomträttsavgälder	4	6
Pågående fastighetsförvärv	60	101
Upplupna ränteintäkter	32	45
Upplupna intäkter	19	37
Förutbetalda försäkringar	55	1
Övriga förutbetalda kostnader	4	9
Summa	**491**	**521**

Moderbolaget		
Pågående fastighetsförvärv	-	3
Övriga förutbetalda kostnader	-	0
Summa	**0**	**3**

Not 19 - Eget kapital

Tusentals aktier	2023	2022
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 2023 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		Belopp som påverkat eget kapital, mkr	
	2023	2022	2023	2022
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.

Not 19 - Forts.

Utdelning
Styrelsen i Kelly föreslår årsstämman att utdelning för räkenskapsåret 2023 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 samt överkurs vid nyemission.

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	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	15 856	23 729	9 457	14 621
Summa	**15 856**	**23 729**	**9 457**	**14 621**
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	8 925	9 209	2 820	3 454
Utnyttjade checkkrediter	-	-	-	-
Summa	**8 925**	**9 209**	**2 820**	**3 454**
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	**2023**	**2022**
Skulder vid årets början	33 079	36 741
Refinansiering	5 837	910
Nya krediter	659	2 671
Amortering	-14 589	-7 243
Skulder vid årets slut	**24 986**	**33 079**

Not 22 - Övriga kortfristiga skulder

	2023	2022
Koncernen		
Utdelning aktier	82	164
Skuld till tidigare fastighetsägare	0	32
Skuld till köpare	2	6
Moms	6	-
Övrigt	42	24
Summa	**132**	**227**
Moderbolaget		
Utdelning aktier	82	164
Moms och skatt	2	2
Övrigt	8	6
Summa	**92**	**172**

Not 23 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Koncernen		
Förutbetalda hyror	785	846
Förutbetalda intäkter	137	-
Upplupna kostnader fastigheter	106	173
Upplupna räntekostnader	147	131
Upplupna personalkostnader	1	2
Övrigt	16	7
Summa	**1 193**	**1 159**
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	35	76
Upplupna personalkostnader	2	2
Övrigt	-	0
Summa	**37**	**78**

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	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Tillgångar				
Finansiella tillångar	1 351	65	–	–
Derivat	576	1 216	–	–
Övriga långfristiga fordringar	0	0	77	90
Kundfordringar	–	–	44	85
Övriga fordringar	–	–	202	78
Likvida medel	–	–	365	407
Summa	**1 927**	**1 281**	**688**	**660**
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	15 856	23 729
Skulder till moderbolag	–	–	6 229	3 958
Derivat	151	–	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	8 925	9 209
Leverantörsskulder	–	–	127	226
Övriga skulder	–	–	159	262
Summa	**151**	**0**	**31 296**	**37 384**

Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas

	2023		2022	
Koncernen	värde	Verkligt värde	värde	Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	20 451	19 976	26 829	27 263
Obligationer	4 535	4 528	6 250	6 108
Summa räntebärande skulder	**24 986**	**24 504**	**33 079**	**33 371**

Not 24 - Forts.

Moderbolaget	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen 2023	2022	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2023	2022
Tillgångar				
Finansiella tillångar	–	–	0	1
Fordringar på koncernbolag	–	–	31 742	33 581
Kundfordringar	–	–	0	0
Övriga fordringar	–	–	1	0
Likvida medel	–	–	1 134	610
Summa	**0**	**0**	**32 877**	**34 192**
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	–		9 457	14 621
Derivat	121	-	–	–
Skulder till koncernbolag	–	–	12 946	7 292
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	2 820	3 454
Leverantörsskulder	–	–	0	0
Övriga skulder	–	–	91	645
Summa	**121**	**0**	**25 314**	**26 012**

Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas

	2023		2022	
Moderbolaget	värde	Verkligt värde	värde	Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	7 856	7 628	11 931	12 068
Obligationer	4 535	4 528	6 250	6 107
Summa räntebärande skulder	**12 391**	**12 156**	**18 181**	**18 175**

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 2023 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 2,5 år (4,1). Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 365 mkr (407) och bekräftade, men ej utnyttjade, kreditfaciliteter om 1 413 mkr (1 323), där outnyttjad checkkredit utgör 550 mkr (550).

Kapitalbindningsstruktur

Förfalloår	mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %
2024	9 945	9 032	36%
2025	10 732	10 232	41%
2026	987	987	4%
2027	341	341	1%
2028 -	4 394	4 394	18%
Summa	**26 399**	**24 986**	**100%**

Likvidflöden

År	IB	Amorteringar	UB	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2024	24 986	-9 172	15 814	-1 148	508	-9 812
2025	15 814	-10 181	5 633	-605	234	-10 552
2026	5 633	-963	4 670	-311	150	-1 124
2027	4 670	-364	4 306	-247	147	-464
>2027	4 306	-4 306	0	-1 134	247	-5 193
Summa		**-24 986**		**-3 445**	**1 286**	**-27 145**

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

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 24 986 mkr (33 079) hade 26 procent (51) rörlig ränta och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 2,6 år (2,3). Per balansdagen hade koncernen följande räntebindning i sina finansiella instrument exklusive effekterna av räntetak.

Räntеförfallostruktur

Förfalloår	Lånevolym, mkr	Andel, %
Rörligt	6 552	26%
2024	5 582	23%
2025	4 000	16%
2026	-	-
2027	784	3%
2028-	8 068	32%
Summa	**24 986**	**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 1 346 mkr (9 000) och 18 434 mkr (16 100) räntebundna lån (huvudsakligen genom swappar), totalt 19 780 mkr, motsvarande 79 procent av den totala lånevolymen.

Under 2023 uppgick värdeförändringen för räntetaken till -42 mkr (-5). Det verkliga värdet uppgick till 54 mkr (11) vid årsskiftet. Vid årets slut hade Kelly 19 ränteswapavtal som löper 2024–2030. Det verkliga värdet för swapparna uppgick till 371 mkr (1 205) och värdeförändringarna uppgick till -834 mkr (1 000) under året, varav 0 mkr (0) var realiserat. De totala värdeförändringarna på derivat var -876 mkr (995). Såväl räntetak som swappar ökar Kellys prisrisk. Räntetaken har värderats av Chatham och Swedbank 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 -299 mkr (1 056) under 2023.

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.

Covenants och risktagande
Kellys finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just de tre nyckeltalen. Bankerna har i regel en soliditet på 25 procent som nedre gräns och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,25-1,50. För belåningsgraden har bankerna i regel 50–70 procent som gräns för respektive fastighetsportfölj. Soliditeten uppgick vid årskiftet till 33,1 procent, räntetäckningsgraden var 2,3 och belåningsgraden uppgick till 46 procent.

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 +0,2 procentenheter, vilket skulle ha motsvarat en ändring av räntekostnaderna med +52 mkr. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant av derivat. Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänandeförmåga och balansräkning per sista december 2023. 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 resultateffekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 38
Hyresintäkter	1 procent	+/- 36
Fastighetskostnader	1 procent	+/- 12
Kellys genomsnittliga ränta	1 procentenhet	+/- 250

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:

	2023	2022
Förfaller inom ett år	719	786
Förfaller mellan ett och fem år	6 400	4 880
Förfaller senare än fem år	4 432	7 545

Not 27 - Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar [1]	27 277	30 884	-	-
Summa ställda säkerheter	**27 277**	**30 884**		
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	-	-	11 936	14 863
Övriga eventualförpliktelser	60	18	-	-
Summa eventualförpliktelser	**60**	**18**	**11 936**	**14 863**

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

Not 28 - Närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Sålda tjänster	1	1	0	129
Köpta tjänster	-47	-335	-	-130
Fordran	–	–	31 742	33 581
Skuld	3	–	12 946	7 292

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 44 mkr (57). Wästbygg kontrolleras av huvudägaren Rutger Arnhult.

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

Not 29 - Andelar i koncernföretag

tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 487 852	2 366 983
Anskaffningar	500	10 400
Tillskott	1 418 200	164 550
Försäljningar	-450	-54 081
Redovisat värde vid periodens slut	**3 906 102**	**2 487 852**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-649 025	-586 897
Årets nedskrivningar	-2 227 676	-62 128
Redovisat värde vid periodens slut	**-2 876 701**	**-649 025**
Summa	**1 029 401**	**1 838 827**

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	50 050
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	44 100
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	21 450
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	17 500
Corem Johan AB	559101-2116	Nyköping	50 000	100	50
Corem Karl AB	556708-7985	Nyköping	1 000	100	102 239
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	2 200
Corem Lovisa AB	559068-5334	Nyköping	50 000	100	35 050
Corem Mari AB	556944-2196	Nyköping	50 000	100	39 050
Corem Projekt 15 AB	559446-9180	Nyköping	50 000	100	50
Corem Projekt 16 AB	559446-9198	Nyköping	50 000	100	50
Corem Projekt 17 AB	559446-9206	Nyköping	50 000	100	50
Corem Projekt 18 AB	559446-9214	Nyköping	50 000	100	50
Corem Projekt 19 AB	559446-9222	Nyköping	50 000	100	50
Corem Projekt 20 AB	559446-9230	Nyköping	50 000	100	50
Corem Projekt 21 AB	559446-9255	Nyköping	50 000	100	50
Corem Projekt 22 AB	559446-9263	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 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	150 632
Corem Verner AB	556896-7474	Nyköping	50 000	100	10 050
Corem Vilma AB	559068-5391	Nyköping	50 000	100	27 450
Dagon AB	556431-0067	Nyköping	23 580 999	100	238 869
Summa					**1 029 401**

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
Clover Park JV LLC	88-0935606	New York	-	100

Not 29 - Forts.

Indirekt ägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
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 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 Ellipsvägen AB	556690-9510	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
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

Not 29 - Forts.

Indirekt ägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
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 Oscar AB	556645-7627	Nyköping	1 000	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 Porcelænshaven ApS	32344593	Frederiksberg	1 000	100
Corem Posthornet KB	969677-2582	Nyköping	-	100
Corem Pottegården AB	559096-7740	Nyköping	500	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
Corem Roland AB	559003-2479	Nyköping	50 000	100
Corem Rose AB	556609-2143	Nyköping	21 000	100

Not 29 - Forts.

Indirekt ägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
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 Såvenäs 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 Ärdret 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
Corem Roskildevej K/S	35056637	Frederiksberg	71 300	100
Kolkajan Fastighets AB	559229-6700	Stockholm	50 000	100
Menigasker AB	559000-0336	Stockholm	50 000	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	350	70
Åby Arena Hotell AB	559105-2237	Mölndal	500	100
Åby Arena Mässa AB	559105-2229	Mölndal	500	100

Not 30 - Kassaflödesanalys

Avstämning av kassaflöden hänförliga till finansieringsverksamheten

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Koncernen	**2023**	**Kassaflöde**	**Förändring i verkligt värde**	**Ändrad valutakurs**	**Periodisering låneom-kostnader**	**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	-	-	-1 216
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**30 585**	**-5 925**	**864**	**-98**	**64**	**35 680**

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Koncernen	**2022**	**Kassaflöde**	**Förändring i verkligt värde**	**Ändrad valutakurs**	**Periodisering låneom-kostnader**	**2021**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	23 729	-3 600	-	468	11	26 850
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 209	-527	-	-	-12	9 748
Långfristiga skulder till moderföretag	3 856	3 856				-
Kortfristiga skulder till moderföretag	102	102				-
Derivat	-1 216	-	-995	-	-	-221
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**35 680**	**-169**	**-995**	**468**	**-1**	**36 377**

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Moderbolaget	**2023**	**Kassaflöde**	**Förändring i verkligt värde**	**Ändrad valutakurs**	**Periodisering låneom-kostnader**	**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**

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Moderbolaget	**2022**	**Kassaflöde**	**Förändring i verkligt värde**	**Ändrad valutakurs**	**Periodisering låneom-kostnader**	**2021**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14 621	-2 387	-	139	8	16 861
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 454	-2 123	-	-	0	5 577
Derivat	0	-	-31	-	-	31
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**18 075**	**-4 510**	**-31**	**139**	**8**	**22 469**

Investering i finansiella anläggningstillgångar

Moderbolaget	**2023**	**2022**
Andelar i koncernföretag	-1 418	-121
Fordringar hos koncernföretag	2 461	-3 152
Summa	**1 043**	**-3 272**

Not 31 - Händelser efter balansdagen

Efter periodens utgång har obligationer till ett värde av 576 mkr återköpts.

I februari tecknades ett hyresavtal med SOS International i fastigheten Fairway House i Köpenhamn. Hyrestiden är tio år.

I februari tecknades avtal om försäljning av en fastighet i Frederiksberg, Köpenhamn till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 890 mkr. Fastigheten frånträddes under mars 2024.

I februari tecknades ett hyresavtal med The Visualize Group i New York. Inflyttning i fastigheten 28&7 planeras till det fjärde kvartalet 2024 och hyrestiden är fem år.

Not 32 - Viktiga uppskattningar och bedömningar

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.

Presentation av resultaträkning
I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftöverskott, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnetto. Värdeförändringar redovisas efter finansnettot.

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 2023 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Not 34 - Förslag till vinstdisposition

kr	
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	7 325 484 693
Årets resultat	-1 184 172 941
Summa	6 141 311 752

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	5 812 431 752
Summa	6 141 311 752

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

Katarina Klingspor
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Magnus Uggla
Styrelseledamot

Christian Roos
Styrelseledamot

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Corem Kelly AB (publ), org nr 556482-5833

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Corem Kelly AB (publ) för år 2023 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så 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 koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott 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.

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. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Denna dokumentnyckel: IHSVZ-EWIGC-6TOLH-4MUHZ-TFH4O-OABLM

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	*Hur detta område beaktades i revisionen*
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i Koncernens balansräkning, uppgick den 31 december 2023 till 51 382 Mkr. Värdeförändringar under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till -7 519 Mkr. Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Cirka tre fjärdedelar av fastighetsbeståndet värderas internt på kvartalsbasis och cirka en fjärdedel värderas externt. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en till synes mindre förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att värdering av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans med redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår av årsredovisningen i not 10 Förvaltningsfastigheter.	I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering. Vi har utvärderat värderingsmetod, modell, och antaganden i de externt och internt upprättade värderingarna. Vi har under året inhämtat och granskat ett urval av upprättade interna värderingar för att utvärdera efterlevnad av bolagets värderingspolicy och värderingsmodell. Vi har utvärderat de interna och de externa värderarnas kompetens och de externa värderarnas objektivitet. Vi har med stöd av EY:s interna värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering och granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom hyresintäkter, driftkostnader, direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad och gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Urval har gjorts utifrån riskbaserade kriterier. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledningen. Vi har för ett urval av fastigheterna testat indata i värderingsmodellen avseende bland annat hyresintäkter, kontraktslängd och fastighetsinvesteringar mot redovisningen och kontrollberäknat värderingarna. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så 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 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 att 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 det finns någon väsentlig

Denna dokumentnyckel: IHF5-EWIGC-6T0LH-4MJHZ-TFH40-0ABLM

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 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 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Corem Kelly AB (publ) för år 2023 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 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

Denna dokumentnyckel: IH5VZ-EWIGC-6TOLH-ANUHZ-TFHAO-OABLM

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 i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Corem Kelly ABs revisor av bolagsstämman den 28 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan år 2000.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Denna dokumentnyckel: IHSVZ-EWIGC-6T0LH-4MJHZ-TFH40-0ABLM

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

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

KATRINE SÖDERBERG
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19811123xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-03-27 15:59:44 UTC

Penneo dokumentnyckel: HBOZE-WGC-GTQLH-4WJHZ-TFHM0-DAGLM

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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