

ÅRSREDOVISNING

2025-01-01 - 2025-12-31

för

Corem Emil AB

556524-4265

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 27/3-2026. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyköping den 30/03-2026



Eva Landén

ÅRSREDOVISNING

2025-01-01 - 2025-12-31

för

Corem Emil AB
556524-4265

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



Corem Emil AB
556524-4265

2026040110893

ÅRSREDOVISNING FÖR COREM EMIL AB

Styrelsen för Corem Emil AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bolaget upprättar ingen hållbarhetsrapport, moderbolag i den största koncernen där hållbarhetsrapport lämnas är Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året sålt fastigheten Ventilen 1.

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 10 000 tkr.

Flerårsöversikt (tkr)

	2025	2024	2023	2022
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	7 859	10 729	10 714	9 476
Resultat e. finansiella poster	-10 049	658	886	1 939
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	69 100	86 594	91 076	93 632

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.



Corem Emil AB
556524-4265

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	12 721 953
årets förlust	-9 516 090
	<u>3 205 863</u>

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

3 205 863

3 205 863

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

2026040110894



Corem Emil AB
556524-4265

2026040110895

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	4	7 859	10 729
Fastighetskostnader	5	-5 985	-6 517
Rörelseresultat		1 874	4 212
Resultat vid försäljning av fastigheter	6	-9 321	0
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 595	893
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 197	-4 447
Summa finansiella poster		-2 602	-3 554
Resultat efter finansiella poster		-10 049	658
Bokslutsdispositioner	9	-1 277	-2 875
Resultat före skatt		-11 326	-2 217
Skatt på årets resultat	10, 11	1 810	-127
ÅRETS RESULTAT		-9 516	-2 344

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årets resultat		-9 516	-2 344
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-9 516	-2 344



Corem Emil AB
556524-4265

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	37 479	69 977
Summa materiella anläggningstillgångar		37 479	69 977
Summa anläggningstillgångar		37 479	69 977
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	4	57
Fordringar hos koncernföretag		31 482	16 500
Övriga kortfristiga fordringar		127	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8	15
Summa kortfristiga fordringar		31 621	16 617
Summa omsättningstillgångar		31 621	16 617
SUMMA TILLGÅNGAR		69 100	86 594



Corem Emil AB
556524-4265

2026040110897

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		400	400
Reservfond		80	80
Summa bundet eget kapital		480	480
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		12 722	5 066
Årets resultat		-9 516	-2 344
Summa fritt eget kapital		3 206	2 722
Summa eget kapital		3 686	3 202
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	14, 15	2 718	4 528
Summa avsättningar		2 718	4 528
Långfristiga skulder			
	16		
Skulder till kreditinstitut		0	48 763
Skulder till koncernföretag		59 370	0
Summa långfristiga skulder		59 370	48 763
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	24 180
Leverantörsskulder		139	314
Skulder till koncernföretag		2 428	3 295
Aktuella skatteskulder		67	22
Övriga kortfristiga skulder		0	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	692	2 270
Summa kortfristiga skulder		3 326	30 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 100	86 594



Corem Emil AB
556524-4265

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	400	80	5 066	5 546
Årets resultat			-2 344	-2 344
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	400	80	2 722	3 202
Ingående eget kapital 2025-01-01	400	80	2 722	3 202
Erhållet aktieägartillskott		0	10 000	10 000
Årets resultat			-9 516	-9 516
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2025-12-31	400	80	3 206	3 686

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 4 000 st och kvotvärdet är 100,00 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.



Corem Emil AB
556524-4265

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 874	4 212
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		1 033	1 072
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		2 907	5 284
Erhållen ränta		2 595	893
Erlagd ränta		-5 206	-4 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		296	1 730
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-21 330	-254
Minskning av rörelseskulder		-1 613	-749
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-22 647	727
Investeringsverksamheten			
Försäljning av förvaltningsfastigheter		22 144	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		22 144	0
Finansieringsverksamheten			
	18		
Lämnade koncernbidrag		-2 875	-2 735
Amortering av banklån		-72 943	-1 640
Upptagna lån koncernföretag		59 370	0
Upplåning koncernkonto		625	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 823	-4 375
Årets kassaflöde		-16 326	-3 648
Likvida medel vid årets början		16 326	19 974
Likvida medel vid årets slut	19	0	16 326



Corem Emil AB
556524-4265

NOTER

Not 1 Allmän information

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

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

Corem Emil AB:s kontor är beläget i Nyköping.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är att hänföra till bolaget har fakturerats till Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, med säte i Stockholm.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för Hållbarhets- och Finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya eller ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Corem Emil AB
556524-4265

2026040110901

Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

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

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Corem Emil AB
556524-4265

2026040110902

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens ekonomiska nytta förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	10 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggning och byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

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

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för förväntade kreditförluster som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av förväntade kreditförluster redovisas i rörelsens intäkter.

Corem Emil AB
556524-4265

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med förväntade kreditförluster.

Likvida medel

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

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

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Skulder

Skulder är redovisade till upplupet anskaffningsvärde varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella instrument

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

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

Kassaflödesanalys

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

Corem Emil AB
556524-4265

2026040110904

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Operationell leasing

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

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år	2 117	7 598
Förfaller mellan ett och fem år	3 555	11 198
Summa	5 672	18 796

Not 5 Fastighetskostnader

	2025	2024
Drift- och underhållskostnader	-3 740	-4 131
Fastighetsskatt	-690	-715
Förvaltningsarvode	-522	-599
Avskrivningar	-1 033	-1 072
Summa	-5 985	-6 517
Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:	2025	2024
Byggnader	-748	-806
Byggnadsinventarier	-285	-266
Summa	-1 033	-1 072

Corem Emil AB
556524-4265

Not 6 Resultat vid försäljning av fastigheter

I beloppet ingår koncernintern försäljning med -9 321 tkr (fg år 0).

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter	2	1
Ränteintäkter, koncernföretag	2 593	892
Summa	2 595	893

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader	-275	-4 274
Räntekostnader, koncernföretag	-4 921	-170
Övriga finansiella kostnader	-1	-3
Summa	-5 197	-4 447

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Lämnade koncernbidrag	-1 277	-2 875
Summa	-1 277	-2 875

Not 10 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	1 810	-127
Summa	1 810	-127

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-11 326		-2 217
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	20,6%	2 333	20,6%	457
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-20,9%	-2 364	-26,3%	-584
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,3%	29	0,0%	0
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	16,0%	1 812	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	16,0%	1 810	-5,7%	-127

Corem Emil AB
556524-4265

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	87 328	87 344
Justeringsmoms	0	-16
Avyttringar och utrangeringar	-39 421	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 907	87 328
Ingående avskrivningar enligt plan	-17 351	-16 279
Avyttringar och utrangeringar	7 923	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 000	-1 072
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 428	-17 351
Utgående redovisat värde	37 479	69 977

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 45 600 tkr (116 400). Bolaget värderar fastigheterna varje kvartal. Fastigheterna externvärderas minst en gång per rullande tolv månadersperiod och internvärderas de övriga kvartalen. Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts, vid behov anpassad för fastigheter med längre hyresavtal.

Antaganden avseende framtida kassaflöden görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Gällande hyreskontraktsvillkor • Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader för likartade fastigheter i jämförelse med de aktuella fastigheterna
- Investerings- och underhållsplaner

I det bedömda avkastningskravet tas hänsyn till olika risker med värderingsobjektet. Kontroller görs med kommunen, Länsstyrelsens EBH-karta samt översvämningsportalen för att fånga upp eventuellt förhöjda risker. Vid besiktningstillfället ges även möjlighet att vidare undersöka förhållanden som till exempel kan innebära förhöjd risk för översvämning. Förändringar under perioden i indata som inte är observerbara på marknaden och som tillämpas vid värdebedömningarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda och planerade transaktioner samt information från de externa värderarna. Projektfastigheter ingår i förvaltningsfastigheter och värderas på samma sätt men med avdrag för återstående investering. Detaljplanlagda och bedömda byggrätter värderas löpande utifrån ortsprismetoden med hänsyn till geografiskt läge och lokalslag.

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (VPS) som ingår i "Red Book" och utfärdats av RICS samt det ramverk som upprättats av International Valuation Standard Council (IVSC).

Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. I bolaget finns avtalsenliga förpliktelser som ännu inte har redovisats i balans- eller resultaträkningen. Dessa förpliktelser avser investeringar för att utföra genomgripande ombyggnationer av befintliga fastigheter eller underhållsåtgärder.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna.

Corem Emil AB
556524-4265

2026040110907

Not 13 Kundfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar brutto	91	311
Avsättning för osäkra kundfordringar	-87	-254
Utgående redovisat värde	4	57
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-254	-254
Återvunna kundfordringar	167	0
Avsättning vid årets slut	-87	-254
Åldersfördelade kundfordringar		
Förfallna över 30 dagar	4	57
Summa ej nedskrivna kundfordringar	4	57
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	87	254
Summa kundfordringar	91	311

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

Not 14 Uppskjuten skatteskuld

2025-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	2 718	2 718
Netto uppskjuten skatteskuld	0	2 718	2 718
2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	4 528	4 528
Netto uppskjuten skatteskuld	0	4 528	4 528

Not 15 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-4 528	1 810	-2 718
Summa	-4 528	1 810	-2 718

Not 16 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	59 370	48 763
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Summa	59 370	48 763

Corem Emil AB
556524-4265

2026040110908

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskott från hyresgäster	592	2 113
Upplupna räntekostnader	0	9
Övriga poster	100	148
Summa	692	2 270

Not 18 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	48 763	72 943
Kassaflödespåverkande förändringar	10 607	0
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Omklassificering till kortfristig finansiell skuld	0	-24 180
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	59 370	48 763
Kortfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	24 180	1 640
Kassaflödespåverkande förändringar	-23 555	-1 640
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Omklassificering från långfristig finansiell skuld	0	24 180
Utgående redovisat värde kortfristiga skulder	625	24 180
Utgående redovisat värde	59 995	72 943

Not 19 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Medel på koncernkonto	0	16 326
Summa	0	16 326

Corem Emil AB
556524-4265

2026040110909

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	62 675	93 275
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	62 675	93 275
Summa ställda säkerheter	62 675	93 275

Not 21 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 22 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 43,3 % (40,5) av inköpen och 9,4 % (27) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen har färdigställts och beslutats den 25 mars 2026.

Nyköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Landén
Ordförande

Rutger Arnhult

Patrik Essehorn

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

KPMG AB

Oscar Samefors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Corem Emil AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Corem Emil ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Corem Emil AB enligt god revisors sed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Corem Emil AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Corem Emil AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Oscar Samefors
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573812056

Dokument

2717 ÅR Corem Emil AB 2025 inkl RB
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-03-26 13:55:42 CET (+0100) av Nadir Mizi
(NM)
Färdigställt 2026-03-27 09:14:26 CET (+0100)

Initierare

Nadir Mizi (NM)
Corem Property Group AB
nadir.mizi@corem.se
+46765553195

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Margareta Landén"
Signerade 2026-03-26 13:56:57 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK ESSEHORN"
Signerade 2026-03-26 13:56:41 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573812056

Rutger Arnhult (RA)

Personnummer 670508-3936

rutger.arnhult@m2am.se

+46704582470



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans

Jarl Rutger Arnhult"

Signerade 2026-03-26 17:41:00 CET (+0100)

Oscar Samefors (OS)

KPMG

Personnummer 861014-2450

oscar.samefors@kpmg.se

+46725528186



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Oscar Carl Evert Samefors"

Signerade 2026-03-27 09:14:26 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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>

