

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Corem Karita AB

556708-3893

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 årsstämman den 16/05 -2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyköping den

16/05 - 2024



Eva Landén

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Corem Karita AB

556708-3893

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



Corem Karita AB
556708-3893

ÅRSREDOVISNING FÖR COREM KARITA AB

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	196 939	183 706	175 659	178 173
Resultat e. finansiella poster	-44 419	-8 053	13 520	17 955
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	1 694 942	1 744 315	1 779 872	1 758 049

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 Karita AB
556708-3893

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	41 638 913
årets förlust	<u>-41 543 561</u>
	<u>95 352</u>

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

95 352

95 352

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



Corem Karita AB
556708-3893

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01	2022-01-01
Belopp i tkr		2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	4	196 939	183 706
Övriga rörelseintäkter	5	1 751	-
Fastighetskostnader	6, 7	-150 336	-142 525
Rörelseresultat		48 354	41 181
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 567	3 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-96 340	-52 431
Summa finansiella poster		-92 773	-49 234
Resultat efter finansiella poster		-44 419	-8 053
Bokslutsdispositioner	10	8 587	31 080
Resultat före skatt		-35 832	23 027
Skatt på årets resultat	11, 12	-5 712	-7 405
ÅRETS RESULTAT		-41 544	15 622

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2023-01-01	2022-01-01
Belopp i tkr		2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat		-41 544	15 622
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-41 544	15 622



Corem Karita AB
556708-3893

BALANSRÄKNING

Not

2023-12-31

2022-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	13, 14	1 397 067	1 389 281
Pågående arbeten	15	33 088	40 955
Inventarier	16	170 472	184 082
Summa materiella anläggningstillgångar		1 600 627	1 614 318

Summa anläggningstillgångar

1 600 627

1 614 318

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	17	579	2 105
Fordringar hos koncernföretag		68 612	101 601
Övriga kortfristiga fordringar		1 015	727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 109	25 564
Summa kortfristiga fordringar		94 315	129 997

Summa omsättningstillgångar

94 315

129 997

SUMMA TILLGÅNGAR

1 694 942

1 744 315

ank=20240717:2024071801114



Corem Karita AB
556708-3893

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		41 639	23 517
Årets resultat		-41 544	15 622
Summa fritt eget kapital		95	39 139
Summa eget kapital		195	39 239
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	18, 19	104 120	98 754
Summa avsättningar		104 120	98 754
Långfristiga skulder			
	20		
Skulder till koncernföretag		14 000	-
Summa långfristiga skulder		14 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 428 986	1 444 175
Leverantörsskulder		5 724	6 550
Skulder till koncernföretag		108 295	109 034
Aktuella skatteskulder		3 492	2 514
Övriga kortfristiga skulder		6 508	5 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	23 622	38 310
Summa kortfristiga skulder		1 576 627	1 606 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 694 942	1 744 315



Corem Karita AB
556708-3893

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	-	50 517	50 617
Utdelning			-27 000	-27 000
Årets resultat			15 622	15 622
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	0	39 139	39 239
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	-	39 139	39 239
Erhållet aktieägartillskott			2 500	2 500
Årets resultat			-41 544	-41 544
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	0	95	195

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100,00 kr per aktie.

Balanserat resultat

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

Corem Karita AB
556708-3893

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		48 354	41 181
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Kostnadsförda projekt		125	-
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		47 934	47 088
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		96 413	88 269
Erhållen ränta		3 567	3 197
Erlagd ränta		-96 340	-52 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 640	39 035
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		15 631	-3 370
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-23 603	35 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 332	70 853
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-9 032	-
Investeringar i pågående arbeten		-26 460	-37 260
Försäljningar pågående arbeten		2 121	-
Förvärv av inventarier		-997	-844
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-34 368	-38 104
Finansieringsverksamheten	22		
Utbetald utdelning		-	-27 000
Erhållna koncernbidrag		31 138	61 081
Lämnade koncernbidrag		-58	-32 085
Upptagna banklån		1 428 985	-
Amortering banklån		-1 444 174	-15 190
Upptagna lån koncernföretag		14 000	-
Upplåning koncernkonto		8 809	-
Amortering koncernkonto		-	-19 555
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		38 700	-32 749
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0



Corem Karita AB
556708-3893

NOTER

Not 1 Allmän information

Corem Karita AB, org nr 556708-3893, med säte i Nyköping är ett helägt dotterbolag till Corem Karl AB, org nr 556708-7895, med säte i Nyköping, Sverige.

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

Corem Karita AB:s kontor är beläget i Nyköping.

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

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

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Corem Karita AB
556708-3893

Intäkter

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

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

Skatter

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

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

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

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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.

Corem Karita AB
556708-3893

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier	5-10 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Nedskrivningar

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

Leasade tillgångar

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning där bolaget är leasingtagare. Avtalen, som främst avser kaffemaskiner, frankeringsmaskiner och dylikt, redovisas som operationella leasingavtal där erlagda betalningar kostnadsförs i perioden de avser.

Kundfordringar

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med förväntade kreditförluster.

Likvida medel

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

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.

Corem Karita AB
556708-3893

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

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Positiva medel på koncernkonto ingår i kassaflödesanalysen i likvida medel.

Corem Karita AB
556708-3893

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 13 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Operationell leasing

Hyesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde och avser enbart ej uppsägningsbara kontrakt.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år	43 910	55 331
Förfaller mellan ett och fem år	98 512	93 594
Förfaller senare än fem år	13 055	30 546
Summa	155 477	179 471

Not 5 Exceptionella intäkter och kostnader

	2023	2022
Erhållet elstöd	1 751	-
Summa	1 751	0

Corem Karita AB
556708-3893

ank=20240717;2024071801123

Not 6 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-60 076	-55 104
Tomträttsavgäld	-18 032	-17 377
Fastighetsskatt	-15 436	-15 418
Förvaltningsarvode	-8 858	-7 538
Avskrivningar	-47 934	-47 088
Summa	-150 336	-142 525

Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:	2023	2022
Byggnader	-14 912	-14 751
Markanläggningar	-1 870	-1 737
Inventarier	-31 152	-30 600
Summa	-47 934	-47 088

Not 7 Avtalade framtida tomträttsavgälder

Tomträttsavgälder är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Tomträttsavgäldernas förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser tomträttens årsvärde.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år	-	940
Förfaller inom ett och fem år	10 266	10 266
Förfaller senare än fem år	3 499	2 218
Summa	13 765	13 424

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	33	69
Ränteintäkter, koncernföretag	3 534	3 128
Summa	3 567	3 197

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	-91 869	-48 639
Räntekostnader, koncernföretag	-4 462	-3 630
Övriga finansiella kostnader	-9	-162
Summa	-96 340	-52 431



Corem Karita AB
556708-3893

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	8 587	31 138
Lämnade koncernbidrag	-	-58
Summa	8 587	31 080

Not 11 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-	726
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-346	-
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-5 366	-8 131
Summa	-5 712	-7 405

Not 12 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-35 832		23 027
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	7 381	20,6%	-4 744
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-36,0%	-12 897	14,4%	-3 310
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	6	-3,2%	726
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	0,4%	144	0,3%	-77
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,0%	-346	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	-15,9%	-5 712	32,2%	-7 405



Corem Karita AB
556708-3893

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 615 823	1 599 418
Överfört från pågående nyanläggningar	15 536	16 405
Jämkningsmoms	1 721	-
Nyanskaffningar	7 311	-
Utrangeringar	-10 708	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 629 683	1 615 823
Ingående avskrivningar enligt plan	-226 542	-210 053
Utrangeringar	10 708	-
Årets avskrivningar enligt plan	-16 782	-16 489
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-232 616	-226 542
Utgående redovisat värde	1 397 067	1 389 281

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 2 643 000 tkr (3 019 800). Bolaget värderar fastigheterna varje kvartal. Fastigheterna externvärderas minst en gång per rullande tolv månadersperiod och internvärderas de övriga kvartalen. Vid värdebedömningen tillämpas en värderingsmetod som grundar sig på ortsprismetoden. För de fastigheter där större värdepåverkande händelser inträffat, eller där avvikelse från marknadsmässigt avkastningskrav föreligger, görs även en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 14 Avtalsenliga förpliktelser

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.

	2023-12-31	2022-12-31
Ombyggnation	-	9 080
Summa	0	9 080

Not 15 Pågående arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	40 955	40 300
Investeringar	26 460	41 731
Försäljningar	-2 121	-
Omföring till förvaltningsfastigheter	-15 536	-16 405
Omföring till inventarier	-16 545	-20 200
Kostnadsförda projekt	-125	-4 471
Utgående redovisat värde	33 088	40 955

Corem Karita AB
556708-3893

Not 16 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	376 297	355 253
Inköp	997	844
Omföring från pågående projekt	16 545	20 200
Omklassificeringar	44	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	393 883	376 297
Ingående avskrivningar enligt plan	-192 215	-161 615
Omklassificeringar	-44	-
Årets avskrivningar enligt plan	-31 152	-30 600
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-223 411	-192 215
Utgående redovisat värde	170 472	184 082

Not 17 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	586	2 144
Avsättning för osäkra kundfordringar	-7	-39
Utgående redovisat värde	579	2 105

Avsättning för osäkra kundfordringar

Avsättning vid årets början	-39	-33
Konstaterade förluster	265	-
Återvunna kundfordringar	-	10
Årets reservering	-233	-16
Avsättning vid årets slut	-7	-39

Åldersfördelade kundfordringar

Ej förfallna kundfordringar	230	1 512
Förfallna < 30 dagar	349	593
Summa ej nedskrivna kundfordringar	579	2 105
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	7	39
Summa kundfordringar	586	2 144

Bolaget har redovisat förluster på -233 tkr (-16) för nedskrivning av kundfordringar.



Corem Karita AB
556708-3893

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	104 120	104 120
Netto uppskjuten skatteskuld	0	104 120	104 120

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	98 754	98 754
Netto uppskjuten skatteskuld	0	98 754	98 754

Not 19 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-98 754	-5 366	-104 120
Summa	-98 754	-5 366	-104 120

Not 20 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	14 000	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	14 000	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott från hyresgäster	18 203	28 749
Övriga poster	5 419	9 561
Summa	23 622	38 310

Corem Karita AB
556708-3893

Not 22 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	-	1 444 175
Kassaflödespåverkande förändringar	14 000	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Omklassificering till kortfristig finansiell skuld	-	-1 444 175
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	14 000	0
Kortfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	1 543 613	134 183
Kassaflödespåverkande förändringar	-6 380	-34 745
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Omklassificering från långfristig finansiell skuld	-	1 444 175
Utgående redovisat värde kortfristiga skulder	1 537 233	1 543 613
Utgående redovisat värde	1 551 233	1 543 613

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	2 220 785	2 220 785
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	2 220 785	2 220 785
Summa ställda säkerheter	2 220 785	2 220 785

Not 24 Finansiella instrument

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

Not 25 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 38,8 % (37,6) av inköpen och 8,6 % (3,8) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Corem Karita AB
556708-3893

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Nyköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Landén
Ordförande

Rutger Arnhult

Patrik Essehorn

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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517311405

Dokument

3102 ÅR Corem Karita AB 2023
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-05-13 10:29:12 CEST (+0200) av Elin Björk (EB)
Färdigställt 2024-05-15 22:33:36 CEST (+0200)

Signerare

Elin Björk (EB)
Corem Property Group AB
elin.bjork@corem.se
Signerade 2024-05-13 10:29:13 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Margareta Landén"
Signerade 2024-05-13 13:25:01 CEST (+0200)

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

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"
Signerade 2024-05-13 10:35:03 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Jari Rutger Arnhult"
Signerade 2024-05-13 16:19:44 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517311405

Katrine Söderberg (KS)

Personnummer 811123-7528

katrine.soderberg@se.ey.com

+46703189812



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KATRINE SÖDFRBERG"

Signerade 2024-05-15 22:33:36 CEST (+0200)

Godkännare

Christoffer Johansson (CJ)

Ernst & Young AB

Christoffer.Johansson1@se.ey.com

+46708459927

Godkände 2024-05-14 10:03:12 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>





Building a better
working world

ank=20240717:2024071801132

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Corem Karita AB, org.nr 556708-3893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Corem Karita AB för år 2023-01-01 –2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Corem Karita 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 Karita 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: 4ZN3U-E0UQ7-UY6PX-A27WJ-JVVQE-VF33N



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 Karita AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Corem Karita 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för saker 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

2024-05-15 20:46:28 UTC



ank=20240717;2024071801134

Penneo dokumentnyckel: 4ZN3U-E0UQ7-UY6PX-A27WI-JVVQE-VF33N

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är sakrad 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>