20230622423899

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Corem Stockholm City AB
556806-1435

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 06/06-23 . Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyköping den 06/06-23

Eva Landén

20230525023900

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Corem Stockholm City AB
556806-1435

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

Transakt on 09222115557493915397 Signerat AH, EL, PE, KS

20230525023001

Corem Stockholm City AB
556806-1435

ÅRSREDOVISNING FÖR COREM STOCKHOLM CITY AB

Styrelsen för Corem Stockholm City AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året ändrat företagsnamn från Klövern Stockholm City AB till Corem Stockholm City AB.

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 750 tkr.

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019
Resultaträkning i tkr				
Hyresintäkter	-49	49	8 990	16 259
Resultat e. finansiella poster	-22 540	-16 631	-4 239	3 011
Balansräkning i tkr				
Balansomslutning	370 747	236 330	185 235	184 199

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.

Transaktion 09222115557493915397 Signerat AH, EL, PE, KS

Corem Stockholm City AB
556806-1435

20230525123902

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	5 961 857
årets förlust	-5 934 228
	27 629

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	27 629
	27 629

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

20230525223903

Corem Stockholm City AB
556806-1435

RESULTATRÄKNING Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	4, 5	-49	49
Fastighetskostnader	6, 7	-15 292	-13 906
Rörelseresultat		**-15 341**	**-13 857**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	353	807
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 552	-3 581
Summa finansiella poster		**-7 199**	**-2 774**
Resultat efter finansiella poster		**-22 540**	**-16 631**
Bokslutsdispositioner	10	16 595	15 124
Resultat före skatt		**-5 945**	**-1 507**
Skatt på årets resultat	11, 12	11	11
ÅRETS RESULTAT		**-5 934**	**-1 496**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		-5 934	-1 496
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-5 934**	**-1 496**

Transakt on 09222115557493915397 Signerat AH, EL, PE, KS

20230525235904

Corem Stockholm City AB
556806-1435

BALANSRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	109 288	112 177
Pågående arbeten	14	235 555	99 379
Inventarier	15	1 279	1 652
Summa materiella anläggningstillgångar		**346 122**	**213 208**
Summa anläggningstillgångar		**346 122**	**213 208**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	0	15
Fordringar hos koncernföretag		17 414	15 126
Aktuella skattefordringar		320	175
Övriga kortfristiga fordringar		6 068	6 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		823	1 639
Summa kortfristiga fordringar		**24 625**	**23 122**
Summa omsättningstillgångar		**24 625**	**23 122**
SUMMA TILLGÅNGAR		**370 747**	**236 330**

20230525239005

Corem Stockholm City AB
556806-1435

BALANSRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 962	6 708
Årets resultat		-5 934	-1 496
Summa fritt eget kapital		**28**	**5 212**
Summa eget kapital		**78**	**5 262**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17, 18	682	693
Summa avsättningar		**682**	**693**
Långfristiga skulder	19		
Skulder till kreditinstitut		166 312	169 715
Summa långfristiga skulder		**166 312**	**169 715**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		184 663	29 992
Leverantörsskulder		16 157	26 132
Skulder till koncernföretag		1 330	705
Övriga kortfristiga skulder		61	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 464	3 831
Summa kortfristiga skulder		**203 675**	**60 660**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**370 747**	**236 330**

20230525223906

Corem Stockholm City AB
556806-1435

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**50**	**-**	**6 708**	**6 758**
Årets resultat			-1 496	**-1 496**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**50**	**0**	**5 212**	**5 262**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**50**	**-**	**5 212**	**5 262**
Erhållet aktieägartillskott		-	750	**750**
Årets resultat			-5 934	**-5 934**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**50**	**0**	**28**	**78**

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.

Corem Stockholm City AB
556806-1435

KASSAFLÖDESANALYS **Belopp i tkr**	**Not**	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-15 341	-13 857
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		3 262	3 262
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**-12 079**	**-10 595**
Erhållen ränta		353	807
Erlagd ränta		-8 353	-2 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-20 079**	**-12 568**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		113	-5 296
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-11 000	27 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-30 966**	**10 055**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i pågående arbeten		-136 176	-76 630
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-136 176**	**-76 630**
Finansieringsverksamheten	21		
Erhållna koncernbidrag		15 124	3 432
Erhållna aktieägartillskott		750	-
Upptagna lån		151 268	29 992
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		-	-6 285
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**167 142**	**27 139**
Årets kassaflöde		**0**	**-39 436**
Likvida medel vid årets början		**0**	**39 436**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

20230525239907

Transaktion 09222115557493915397 Signerat AH, EL, PE, KS

Corem Stockholm City AB
556806-1435

20230525239 08

NOTER

Not 1 Allmän information

Corem Stockholm City AB, org nr 556806-1435, med säte i Nyköping är ett helägt dotterbolag till Corem Alfred AB, org nr 556922-4255, med säte i Nyköping, Sverige.

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

Corem Stockholm City 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.

20230525239

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 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.

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.

20230525239 10

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	50 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.

Corem Stockholm City AB
556806-1435

20230522223013

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 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.

20230625023912

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 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

Nettoomsättning per verksamhetsgren	**2022**	**2021**
Utbildning/Vård/Övrigt	-49	49
Summa	**-49**	**49**

Nettoomsättning per geografisk marknad	**2022**	**2021**
Stockholm	-49	49
Summa	**-49**	**49**

Not 5 Operationell leasing

Hyresavtalen 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.

	2022-12-31	**2021-12-31**
Förfaller inom ett år	-	49
Summa	**0**	**49**

Transaktion 09222115557493915397 Signerat AH, EL, PE, KS

Corem Stockholm City AB
556806-1435

20230622023913

Not 6 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift- och underhållskostnader	-2 288	-2 988
Tomträttsavgäld	-7 667	-5 750
Fastighetsskatt	-2 070	-1 905
Förvaltningsarvode	-5	-1
Avskrivningar	-3 262	-3 262
Summa	**-15 292**	**-13 906**

Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:	2022	2021
Byggnader	-2 889	-2 890
Inventarier	-373	-372
Summa	**-3 262**	**-3 262**

Not 7 Avtalade framtida tomträttsavgälder

Tomträttsavgälder är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Framtida avtalade tomträttsavgälder som ej är uppsägningsbara förfaller till betalning enligt nedan.

	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade tomträttsavgälder senare än fem år	5 818	2 750
Summa	**5 818**	**2 750**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	1	-
Ränteintäkter, koncernföretag	352	807
Summa	**353**	**807**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	-4 478	-1 903
Räntekostnader, koncernföretag	-3 074	-1 678
Summa	**-7 552**	**-3 581**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	16 595	15 124
Summa	**16 595**	**15 124**

Corem Stockholm City AB
556806-1435

20230522223914

Not 11 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	11	11
Summa	**11**	**11**

Not 12 Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		-5 945		-1 507
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	1 225	20,6%	310
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-20,4%	-1 214	-19,9%	-300
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	0,0%	0	0,1%	1
Redovisad effektiv skatt	**0,2%**	**11**	**0,8%**	**11**

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	144 487	144 487
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 487	144 487
Ingående avskrivningar enligt plan	-32 310	-29 420
Årets avskrivningar enligt plan	-2 889	-2 890
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35 199	-32 310
Utgående redovisat värde	**109 288**	**112 177**

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 617 000 tkr (445 000). Bolaget värderar fastigheterna varje kvartal. Fastigheterna externvärderas minst en gång per rullande tolvmånadersperiod och internvärderas de övriga kvartalen. Vid värdebedömningen tillämpas en värderingsmetod som grundar sig på ortsprismetoden. För de fastigheter där större värdepåverkande händelser inträffat, eller där avvikelse från marknadsmässigt avkastningskrav föreligger, görs även en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

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

Not 14 Pågående arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	99 379	22 749
Investeringar	136 176	76 630
Utgående redovisat värde	**235 555**	**99 379**

20230622623915

Corem Stockholm City AB
556806-1435

Not 15 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 911	2 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 911**	**2 911**
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 259	-887
Årets avskrivningar enligt plan	-373	-372
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 632**	**-1 259**
Utgående redovisat värde	**1 279**	**1 652**

Not 16 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	-	77
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-62
Utgående redovisat värde	**0**	**15**
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-62	-75
Återvunna kundfordringar	62	13
Avsättning vid årets slut	**0**	**-62**
Åldersfördelade kundfordringar		
Förfallna över 30 dagar	-	15
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**0**	**15**
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	0	62
Summa kundfordringar	**0**	**77**

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

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	682	682
Netto uppskjuten skatteskuld	**0**	**682**	**682**

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	693	693
Netto uppskjuten skatteskuld	**0**	**693**	**693**

Corem Stockholm City AB
556806-1435

20230502023916

Not 18 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-693	11	-682
Summa	**-693**	**11**	**-682**

Not 19 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	166 312	169 715
Summa	**166 312**	**169 715**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 464	801
Övriga poster	-	3 030
Summa	**1 464**	**3 831**

Not 21 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	169 715	176 000
Kassaflödespåverkande förändringar	-1 701	-6 285
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:		
Övriga ej kassaflödespåverkande förändringar	-1 702	-
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	166 312	169 715
Kortfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	29 992	-
Kassaflödespåverkande förändringar	152 969	29 992
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:		
Avskrivningar av aktiverade lånekostnader	1 702	-
Utgående redovisat värde kortfristiga skulder	184 663	29 992
Utgående redovisat värde	**350 975**	**199 707**

20230526239017

Corem Stockholm City AB
556806-1435

Not 22 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:		
Fastighetsinteckning	176 000	176 000
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	**176 000**	**176 000**
Summa ställda säkerheter	**176 000**	**176 000**

Not 23 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 24 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,2 % (6,1) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 25 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

Patrik Essehorn

Anna-Karin Hag

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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557493915397

Dokument

3621 ÅR Corem Stockholm City AB 2022
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2023-06-02 08:47:03 CEST (+0200) av Nadir Mizi (NM)
Färdigställt 2023-06-05 17:27:00 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Anna-Karin Hag (AH)
Personnummer 730405-0425
anna-karin.hag@corem.se
+46706186554

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna-Karin Margreta Hag"
Signerade 2023-06-02 14:03:16 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 2023-06-03 09:45:39 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20230525239 18

Verifikat

Transaktion 09222115557493915397

Signerade 2023-06-02 10:38:57 CEST (+0200)	*"KATRINE SÖDERBERG"* *Signerade 2023-06-05 17:27:00 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

20230525723919

20230522223920

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Corem Stockholm City AB, org.nr 556806-1435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Corem Stockholm City AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Corem Stockholm City ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Stockholm City 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 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 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: HN162-FTLG2-DLQ2F-JPOFZ-HEJXF-F0QGZ

EY

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 Stockholm City AB för år 2022 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 Stockholm City 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

20230625232921

Penneo dokumentnyckel: HNJ62-FTLG2-DLQ2F-JPOFZ-HEJXF-F0QGZ

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."

20230602523922

KATRINE SÖDERBERG
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19811123xxxx
IP: 178.78.xxx.xxx
2023-06-05 15:59:08 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: HN162-FTLG2-DLQ2F-JPOFZ-HEJXF-F0QGZ

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**