

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

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 årsstämma den 20/5-2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyköping den 20/5-2025



Eva Landén

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 61 000 tkr.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	168 562	196 939	183 706	175 659
Resultat e. finansiella poster	-94 112	-44 419	-8 053	13 520
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	1 742 376	1 694 942	1 744 315	1 779 872

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	61 095 352
årets förlust	<u>-60 970 460</u>
	<u>124 892</u>

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

124 892

124 892

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



Corem Karita AB
556708-3893

RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01	2023-01-01
Belopp i tkr		2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	4, 5	168 562	196 939
Övriga rörelseintäkter	6	-	1 751
Fastighetskostnader	7, 8	-160 560	-150 336
Rörelseresultat		8 002	48 354
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 275	3 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-106 389	-96 340
Summa finansiella poster		-102 114	-92 773
Resultat efter finansiella poster		-94 112	-44 419
Bokslutsdispositioner	11	36 761	8 587
Resultat före skatt		-57 351	-35 832
Skatt på årets resultat	12, 13	-3 619	-5 712
ÅRETS RESULTAT		-60 970	-41 544

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2024-01-01	2023-01-01
Belopp i tkr		2024-12-31	2023-12-31
Årets resultat		-60 970	-41 544
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-60 970	-41 544



Corem Karita AB
556708-3893

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	1 614 777	1 599 068
Inventarier	15	1 168	1 559
Summa materiella anläggningstillgångar		1 615 945	1 600 627
Summa anläggningstillgångar		1 615 945	1 600 627
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	1 040	579
Fordringar hos koncernföretag		97 726	68 612
Övriga kortfristiga fordringar		8 048	1 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 617	24 109
Summa kortfristiga fordringar		126 431	94 315
Summa omsättningstillgångar		126 431	94 315
SUMMA TILLGÅNGAR		1 742 376	1 694 942

ank=20250703;2025070716353



Corem Karita AB
556708-3893

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		61 095	41 639
Årets resultat		-60 970	-41 544
Summa fritt eget kapital		125	95
Summa eget kapital		225	195
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17, 18	107 739	104 120
Summa avsättningar		107 739	104 120
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	19	-	14 000
Summa långfristiga skulder		0	14 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 406 200	1 428 986
Leverantörsskulder		8 919	5 724
Skulder till koncernföretag		177 767	108 295
Aktuella skatteskulder		2 635	3 492
Övriga kortfristiga skulder		2 893	6 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	35 998	23 622
Summa kortfristiga skulder		1 634 412	1 576 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 742 376	1 694 942



Corem Karita AB
556708-3893

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
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
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	-	95	195
Erhållet aktieägartillskott			61 000	61 000
Årets resultat			-60 970	-60 970
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	0	125	225

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 2024-01-01
2024-12-31 2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	8 002	48 354
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Kostnadsförda projekt	-	125
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	49 478	47 934
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar	57 480	96 413
Erhållen ränta	4 275	3 567
Erlagd ränta	-106 389	-96 340

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-44 634 **3 640**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning av rörelsefordringar	54 570	15 631
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	29 965	-23 603

Kassaflöde från den löpande verksamheten

39 901 **-4 332**

Investeringsverksamheten

Investeringar i förvaltningsfastigheter	-68 616	-36 489
Utfakturerade projekt	2 575	2 121

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-66 041 **-34 368**

Finansieringsverksamheten

21

Erhållna koncernbidrag	8 587	31 138
Lämnade koncernbidrag	-	-58
Erhållna aktieägartillskott	2 500	-
Upptagna banklån	-	1 428 985
Amortering av banklån	-22 786	-1 444 174
Upptagna lån koncernföretag	-	14 000
Amortering av skuld koncernföretag	-14 000	-
Upplåning koncernkonto	51 839	8 809

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

26 140 **38 700**

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 och hållbarhetsrapport 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.

Corem Karita AB
556708-3893

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

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

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.

Corem Karita AB
556708-3893

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.

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.

Corem Karita AB
556708-3893

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.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna 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.

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 14 Förvaltningsfastigheter.

Corem Karita AB
556708-3893

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2024	2023
Butik	329	4 190
Industri/Lager	40 500	50 265
Kontor	105 666	116 721
Utbildning/Vård/Övrigt	22 067	25 763
Summa	168 562	196 939
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2024	2023
Stockholm	168 562	196 939
Summa	168 562	196 939

Not 5 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år	145 060	125 207
Förfaller mellan ett och fem år	207 608	203 677
Förfaller senare än fem år	152 275	58 153
Summa	504 943	387 037

Not 6 Exceptionella intäkter och kostnader

	2024	2023
Erhållet elstöd	-	1 751
Summa	0	1 751



Corem Karita AB
556708-3893

Not 7 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-68 277	-60 076
Tomträttsavgäld	-18 427	-18 032
Fastighetsskatt	-15 427	-15 436
Förvaltningsarvode	-8 951	-8 858
Avskrivningar	-49 478	-47 934
Summa	-160 560	-150 336

Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:	2024	2023
Byggnader	-15 125	-14 912
Markanläggningar	-1 808	-1 870
Inventarier	-391	-895
Byggnadsinventarier	-32 154	-30 257
Summa	-49 478	-47 934

Not 8 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett och fem år	12 415	10 266
Förfaller senare än fem år	1 340	3 499
Summa	13 755	13 765

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	53	33
Ränteintäkter, koncernföretag	4 222	3 534
Summa	4 275	3 567

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	-97 361	-91 869
Räntekostnader, koncernföretag	-9 028	-4 462
Övriga finansiella kostnader	0	-9
Summa	-106 389	-96 340



Corem Karita AB
556708-3893

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	36 773	8 587
Lämnade koncernbidrag	-12	-
Summa	36 761	8 587

Not 12 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt		
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-	-346
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-3 619	-5 366
Summa	-3 619	-5 712

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		-57 351		-35 832
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	20,6%	11 814	20,6%	7 381
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-27,0%	-15 490	-36,0%	-12 897
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	1	0,0%	6
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	0,1%	56	0,4%	144
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	-1,0%	-346
Redovisad effektiv skatt	-6,3%	-3 619	-15,9%	-5 712

< 102



Corem Karita AB
556708-3893

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 048 111	2 024 576
Kostnadsförda projekt	-	-125
Utfakturerade projekt	-2 575	-2 121
Justeringsmoms	-1 245	1 721
Nyanskaffningar	68 616	34 768
Avyttringar och utrangeringar	-	-10 708
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 112 907	2 048 111
Ingående avskrivningar enligt plan	-449 043	-412 712
Avyttringar och utrangeringar	-	10 708
Årets avskrivningar enligt plan	-49 087	-47 039
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-498 130	-449 043
Utgående redovisat värde	1 614 777	1 599 068

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 2 563 200 tkr (2 643 000). 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 15 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 501	8 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 501	8 501
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 942	-6 047
Årets avskrivningar enligt plan	-391	-895
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 333	-6 942
Utgående redovisat värde	1 168	1 559



Corem Karita AB
556708-3893

Not 16 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	1 413	586
Avsättning för osäkra kundfordringar	-373	-7
Utgående redovisat värde	1 040	579
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-7	-39
Konstaterade förluster	1 167	265
Årets reservering	-1 533	-233
Avsättning vid årets slut	-373	-7
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	160	230
Förfallna < 30 dagar	646	349
Förfallna över 30 dagar	234	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	1 040	579
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	373	7
Summa kundfordringar	1 413	586

Bolaget har redovisat förluster på -1 533 tkr (-233) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	107 739	107 739
Netto uppskjuten skatteskuld	0	107 739	107 739
2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	104 120	104 120
Netto uppskjuten skatteskuld	0	104 120	104 120

Not 18 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-104 120	-3 619	-107 739
Summa	-104 120	-3 619	-107 739

Corem Karita AB
556708-3893

Not 19 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
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	0	14 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskott från hyresgäster	31 201	18 203
Övriga poster	4 797	5 419
Summa	35 998	23 622

Not 21 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	14 000	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-14 000	14 000
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	0	14 000
Kortfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	1 537 233	1 543 613
Kassaflödespåverkande förändringar	29 053	-6 380
Utgående redovisat värde kortfristiga skulder	1 566 286	1 537 233
Utgående redovisat värde	1 566 286	1 551 233

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<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



Corem Karita AB
556708-3893

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 42 % (38,8) av inköpen och 8 % (8,6) 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.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	61 095 352
årets förlust	-60 970 460
	<u>124 892</u>

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

124 892
<u>124 892</u>

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 Karita AB, org. nr 556708-3893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Corem Karita AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Corem Karita ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Corem Karita AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 15 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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 Karita AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Corem 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 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

KPMG AB

Oscar Samefors

Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557546649936

Dokument

3102 ÅR Corem Karita AB 2024 inkl RB
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-05-14 07:21:12 CEST (+0200) av Nadir
Mizi (NM)
Färdigställt 2025-05-15 13:37:03 CEST (+0200)

Signerare

Nadir Mizi (NM)
Corem Property Group AB
nadir.mizi@corem.se
+46765553195
Signerade 2025-05-14 07:21:12 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Margareta Landén"
Signerade 2025-05-14 14:58:31 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK ESSEHORN"
Signerade 2025-05-14 09:37:19 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Jarl Rutger Arnhult"
Signerade 2025-05-14 18:54:28 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546649936

Oscar Samefors (OS)

KPMG

Personnummer 861014-2450

oscar.samefors@kpmg.se

+46725528186



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Oscar Carl Evert Samefors"

Signerade 2025-05-15 13:37:03 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>

