

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

**Corem Ellipsvägen AB**  
**556690-9510**

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 19/04 - 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyköping den 19/04 - 2024

  
Eva Landén

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

**Corem Ellipsvägen AB**  
**556690-9510**

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



Corem Ellipsvägen AB  
556690-9510

2024042506358

## ÅRSREDOVISNING FÖR COREM ELLIPSVÄGEN AB

Styrelsen för Corem Ellipsvägen 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	3 550	2 208	-	2 112
Resultat e. finansiella poster	1 202	205	-1 446	514
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	23 681	21 747	20 009	20 525

#### 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 Ellipsvägen AB**  
556690-9510

**Förslag till vinstdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	610 522
årets vinst	1 850 123
	<u>2 460 645</u>

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

2 460 645

**2 460 645**

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



Corem Ellipsvägen AB  
556690-9510

2024042506360

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i tkr			
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Hyresintäkter	4	3 550	2 208
Fastighetskostnader	5	-1 759	-1 676
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 791</b>	<b>532</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	279	157
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-868	-484
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-589</b>	<b>-327</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 202</b>	<b>205</b>
Bokslutsdispositioner	8	1 184	-205
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 386</b>	<b>0</b>
Skatt på årets resultat	9, 10	-536	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 850</b>	<b>0</b>

<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i tkr			
Årets resultat		1 850	0
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>1 850</b>	<b>0</b>



Corem Ellipsvägen AB  
556690-9510

## BALANSRÄKNING

Not

2023-12-31

2022-12-31

Belopp i tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	11	13 193	11 319
Pågående arbeten	12	-	4 677
Inventarier	13	2 007	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 200</b>	<b>15 996</b>

#### Summa anläggningstillgångar

15 200

15 996

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	14	11	6
Fordringar hos koncernföretag		8 462	5 744
Övriga kortfristiga fordringar		8	1
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 481</b>	<b>5 751</b>

#### Summa omsättningstillgångar

8 481

5 751

### SUMMA TILLGÅNGAR

23 681

21 747

2024042506361



Corem Ellipsvägen AB  
556690-9510

## BALANSRÄKNING

Not

2023-12-31

2022-12-31

Belopp i tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

**Summa bundet eget kapital**

**100**

**100**

##### Fritt eget kapital

Balanserad vinst

611

611

Årets resultat

1 850

-

**Summa fritt eget kapital**

**2 461**

**611**

**Summa eget kapital**

**2 561**

**711**

#### Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

15, 16

536

-

**Summa avsättningar**

**536**

**0**

#### Långfristiga skulder

17

Skulder till koncernföretag

19 200

19 200

**Summa långfristiga skulder**

**19 200**

**19 200**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

11

299

Skulder till koncernföretag

191

585

Aktuella skatteskulder

8

-

Övriga kortfristiga skulder

208

67

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

966

885

**Summa kortfristiga skulder**

**1 384**

**1 836**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**23 681**

**21 747**

2024042506362



Corem Ellipsvägen AB  
556690-9510

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	-	611	711
Årets resultat			-	-
Övrigt totalresultat			-	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	0	611	711
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	-	611	711
Årets resultat			1 850	1 850
Övrigt totalresultat			-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	0	2 461	2 561

### 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 Ellipsvägen AB  
556690-9510

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 791	532
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		957	769
<b>Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar</b>		<b>2 748</b>	<b>1 301</b>
Erhållen ränta		279	157
Erlagd ränta		-868	-484
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 159</b>	<b>974</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-5	7
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-247	1 533
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 907</b>	<b>2 514</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i pågående arbeten		-161	-4 636
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-161</b>	<b>-4 636</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna koncernbidrag		-	1 446
Lämnade koncernbidrag		-205	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-205</b>	<b>1 446</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 541</b>	<b>-676</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>5 737</b>	<b>6 413</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	19	<b>7 278</b>	<b>5 737</b>



Corem Ellipsvägen AB  
556690-9510

---

## NOTER

---

### Not 1 Allmän information

Corem Ellipsvägen AB, org nr 556690-9510, med säte i Nyköping är ett helägt dotterbolag till Dagon Sverige AB, org nr 556473-1213, med säte i Stockholm, Sverige.

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

Corem Ellipsvägen 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 rapporteringens 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 Ellipsvägen AB**  
556690-9510

2024042506366

### **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.

**Corem Ellipsvägen AB**  
556690-9510

2024042506367

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	25 år
Inventarier	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.

### 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 Ellipsvägen AB  
556690-9510

2024042506368

### 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 Ellipsvägen AB  
556690-9510

### 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 11 Förvaltningsfastigheter.

### Not 4 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan ett och fem år	4 879	4 411
<b>Summa</b>	<b>4 879</b>	<b>4 411</b>

### Not 5 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-511	-646
Fastighetsskatt	-97	-97
Förvaltningsarvode	-194	-164
Avskrivningar	-957	-769
<b>Summa</b>	<b>-1 759</b>	<b>-1 676</b>
Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Byggnader	-832	-769
Inventarier	-125	-
<b>Summa</b>	<b>-957</b>	<b>-769</b>

Corem Ellipsvägen AB  
556690-9510

2024042506370

#### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	279	157
<b>Summa</b>	<b>279</b>	<b>157</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	-1	-
Räntekostnader, koncernföretag	-867	-484
<b>Summa</b>	<b>-868</b>	<b>-484</b>

#### Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	1 184	-
Lämnade koncernbidrag	-	-205
<b>Summa</b>	<b>1 184</b>	<b>-205</b>

#### Not 9 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-536	-
<b>Summa</b>	<b>-536</b>	<b>0</b>

#### Not 10 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		2 386		0
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-492	20,6%	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	1,8%	-43	0,0%	-
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,0%	-1	0,0%	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>22,4%</b>	<b>-536</b>	<b>20,6%</b>	<b>0</b>



Corem Ellipsvägen AB  
556690-9510

2024042506371

**Not 11 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	23 607	23 607
Överfört från pågående nyanläggningar	2 706	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 313</b>	<b>23 607</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-12 288	-11 521
Årets avskrivningar enligt plan	-832	-767
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 120</b>	<b>-12 288</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 193</b>	<b>11 319</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 54 200 tkr (52 900). 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 12 Pågående arbeten**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Redovisat värde vid årets början	4 677	41
Investeringar	161	4 636
Omföring till förvaltningsfastigheter	-2 706	-
Omföring till inventarier	-2 132	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 677</b>

**Not 13 Inventarier**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	126	126
Omföring från pågående projekt	2 132	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 258</b>	<b>126</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-126	-126
Årets avskrivningar enligt plan	-125	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-251</b>	<b>-126</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 007</b>	<b>0</b>

Corem Ellipsvägen AB  
556690-9510

2024042506372

**Not 14 Kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	11	6
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11</b>	<b>6</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar</b>		
Ej förfallna kundfordringar	11	6
<b>Summa ej nedskrivna kundfordringar</b>	<b>11</b>	<b>6</b>
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>11</b>	<b>6</b>

**Not 15 Uppskjuten skatteskuld**

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	536	536
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>536</b>	<b>536</b>
2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	-	-
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 16 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-	-536	-536
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-536</b>	<b>-536</b>

**Not 17 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	19 200	19 200
<b>Summa</b>	<b>19 200</b>	<b>19 200</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott från hyresgäster	966	885
<b>Summa</b>	<b>966</b>	<b>885</b>



Corem Ellipsvägen AB  
556690-9510

#### Not 19 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Medel på koncernkonto	7 278	5 737
<b>Summa</b>	<b>7 278</b>	<b>5 737</b>

#### Not 20 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 21 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 92,5 % (81,5) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

#### Not 22 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 09222115557515030636

## Dokument

4027 ÅR Corem Ellipsvägen AB 2023

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2024-04-12 09:00:06 CEST (+0200) av Elin Björk (EB)

Färdigställt 2024-04-15 11:27:35 CEST (+0200)

## Signerare

**Elin Björk (EB)**

Corem Property Group AB

elin.bjork@corem.se

Signerade 2024-04-12 09:00:07 CEST (+0200)

**Eva Landén (EL)**

Personnummer 650420-6944

eva.landen@corem.se

+46706588186



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Margareta Landén"

Signerade 2024-04-12 09:25:41 CEST (+0200)

**Patrik Essehorn (PE)**

Personnummer 670613-1239

patrik.essehorn@walthon.se

+46708820375



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"

Signerade 2024-04-12 09:15:35 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 2024-04-12 09:10:46 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515030636

**Katrine Söderberg (KS)**

Personnummer 811123-7528

katrine.soderberg@se.ey.com

+46703189812



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KATRINE SÖDERBERG"

Signerade 2024-04-15 11:27:35 CEST (+0200)

Godkännare

**Christoffer Johansson (CJ)**

Ernst & Young AB

Christoffer.Johansson1@se.ey.com

+46708459927

Godkände 2024-04-15 10:55:49 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

2024042506376

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Corem Ellipsvägen AB, org.nr 556690-9510

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better  
working world

2024042506377

## 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 Ellipsvägen AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Ellipsvägen 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

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

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

**KATRINE SÖDERBERG**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 9f3611499c0490677698f723e0a0c0d142e4xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-15 15:22:56 UTC



2024042506378

Penneo dokumentnyckel: 134BT-HIJ4B-I0V3Q-J1W4E-IKH8E-1F38X

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>