

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Corem Donovan AB**  
**559124-8892**

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 *10/03-2025*. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyköping den *10/03-2025*



Eva Landén

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Corem Donovan AB**

**559124-8892**

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



Corem Donovan AB  
559124-8892

2025031304740

## ÅRSREDOVISNING FÖR COREM DONOVAN AB

Styrelsen för Corem Donovan 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

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

#### Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	33 119	14 999	10 375	264
Resultat e. finansiella poster	-18 969	-12 098	-11 588	-10 510
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	627 442	534 216	401 633	324 985

#### 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 Donovan AB**  
559124-8892

### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	10 365 789
årets vinst	<u>47 677 777</u>
	<b><u>58 043 566</u></b>

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

58 043 566

**58 043 566**

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



Corem Donovan AB  
559124-8892

2025051304742

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Hyresintäkter	4	33 119	14 999
Övriga rörelseintäkter		0	95
Fastighetskostnader	5	-25 848	-16 053
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 271</b>	<b>-959</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 916	120
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-30 156	-11 259
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-26 240</b>	<b>-11 139</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-18 969</b>	<b>-12 098</b>
Bokslutsdispositioner	8	77 099	22 466
<b>Resultat före skatt</b>		<b>58 130</b>	<b>10 368</b>
Skatt på årets resultat	9,10	-10 452	-267
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>47 678</b>	<b>10 101</b>

**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		47 678	10 101
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>47 678</b>	<b>10 101</b>



Corem Donovan AB  
559124-8892

2025051304743

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp i tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	519 783	488 732
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>519 783</b>	<b>488 732</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>519 783</b>	<b>488 732</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	12	2 907	674
Fordringar hos koncernföretag		77 099	29 220
Aktuella skattefordringar		0	698
Övriga kortfristiga fordringar		23 299	10 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 354	4 100
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>107 659</b>	<b>45 484</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>107 659</b>	<b>45 484</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>627 442</b>	<b>534 216</b>



Corem Donovan AB  
559124-8892

2025031304744

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp i tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		10 366	265
Årets resultat		47 678	10 101
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>58 044</b>	<b>10 366</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>58 094</b>	<b>10 416</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	13,14	14 274	2 234
<b>Summa avsättningar</b>		<b>14 274</b>	<b>2 234</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	15		
Skulder till koncernföretag		275 000	200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>275 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 196	10 294
Skulder till koncernföretag		269 866	303 864
Aktuella skatteskulder		421	1 544
Övriga kortfristiga skulder		0	4 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	7 591	1 233
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>280 074</b>	<b>321 566</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>627 442</b>	<b>534 216</b>



Corem Donovan AB  
559124-8892

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>265</b>	<b>315</b>
Årets resultat			10 101	10 101
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>10 366</b>	<b>10 416</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>10 366</b>	<b>10 416</b>
Årets resultat			47 678	47 678
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>58 044</b>	<b>58 094</b>

### 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 Donovan AB  
559124-8892

2025051304746

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i tkr

Not

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat		7 271	-959
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		15 426	10 189
<b>Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar</b>		<b>22 697</b>	<b>9 230</b>
Erhållen ränta		3 916	120
Erlagd ränta		-30 156	-11 259

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

		<b>-3 543</b>	<b>-1 909</b>
--	--	---------------	---------------

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Minskning av rörelsefordringar		4 535	13 771
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-39 151	308 735

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

		<b>-38 159</b>	<b>320 597</b>
--	--	----------------	----------------

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i förvaltningsfastigheter		-54 022	-126 625
Försäljning av förvaltningsfastigheter		7 545	0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

		<b>-46 477</b>	<b>-126 625</b>
--	--	----------------	-----------------

**Finansieringsverksamheten**

17

Erhållna koncernbidrag		22 519	0
Lämnade koncernbidrag		-53	0
Upptagna lån koncernföretag		75 000	200 000
Amortering av skuld koncernföretag		0	-387 271

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

		<b>97 466</b>	<b>-187 271</b>
--	--	---------------	-----------------

**Årets kassaflöde**

		<b>12 830</b>	<b>6 701</b>
--	--	---------------	--------------

**Likvida medel vid årets början**

		<b>6 701</b>	<b>0</b>
--	--	--------------	----------

**Likvida medel vid årets slut**

	18	<b>19 531</b>	<b>6 701</b>
--	----	---------------	--------------



Corem Donovan AB  
559124-8892

---

## NOTER

---

### Not 1 Allmän information

Corem Donovan AB, org nr 559124-8892, med säte i Nyköping är ett helägt dotterbolag till Corem Stockholm Holding AB, org nr 556736-6264, med säte i Stockholm, Sverige.

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

Corem Donovan 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 Donovan AB**  
559124-8892

2025031304748

### Intäkter

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

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

### Skatter

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

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

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

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

**Corem Donovan AB**  
559124-8892

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

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

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

### Nedskrivningar

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

### Kundfordringar

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

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med förväntade kreditförluster.

### Likvida medel

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

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

**Corem Donovan AB**  
559124-8892

### **Avsättningar**

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

### **Skulder**

Skulder är redovisade till upplupet anskaffningsvärde varmed utbetalning beräknas ske.

### **Leverantörsskulder**

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

### **Finansiella instrument**

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

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

### **Kassaflödesanalys**

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

### **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.

Corem Donovan AB  
559124-8892

2025051304751

#### Not 4 Operationell leasing

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år	39 046	18 447
Förfaller mellan ett och fem år	139 879	73 780
Förfaller senare än fem år	164 731	162 386
<b>Summa</b>	<b>343 656</b>	<b>254 613</b>

#### Not 5 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-6 341	-3 057
Fastighetsskatt	-1 886	-1 502
Förvaltningsarvode	-2 195	-1 305
Avskrivningar	-15 426	-10 189
<b>Summa</b>	<b>-25 848</b>	<b>-16 053</b>

Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:

	2024	2023
Byggnader	-2 856	-1 874
Markanläggningar	-455	-219
Byggnadsinventarier	-12 115	-8 096
<b>Summa</b>	<b>-15 426</b>	<b>-10 189</b>

#### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	122	14
Ränteintäkter, koncernföretag	3 794	106
<b>Summa</b>	<b>3 916</b>	<b>120</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	-6	-2
Räntekostnader, koncernföretag	-30 150	-11 257
<b>Summa</b>	<b>-30 156</b>	<b>-11 259</b>

#### Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	77 099	22 519
Lämnade koncernbidrag	0	-53
<b>Summa</b>	<b>77 099</b>	<b>22 466</b>



Corem Donovan AB  
559124-8892

#### Not 9 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt		
- skatt hänförlig till tidigare perioder	1 588	716
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-12 040	-983
<b>Summa</b>	<b>-10 452</b>	<b>-267</b>

#### Not 10 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		58 130		10 368
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	20,6%	-11 975	20,6%	-2 136
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	0,0%	0	9,4%	-977
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	8	-6,8%	700
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,1%	-73	-13,8%	1 430
Skatt hänförlig till tidigare år	-2,7%	1 588	-6,9%	716
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>18,0%</b>	<b>-10 452</b>	<b>2,6%</b>	<b>-267</b>

#### Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	511 879	385 254
Justeringsmoms	-5 449	0
Nyanskaffningar	59 471	127 953
Avyttringar och utrangeringar	-7 545	-1 328
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>558 356</b>	<b>511 879</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-23 147	-12 958
Årets avskrivningar enligt plan	-15 426	-10 189
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-38 573</b>	<b>-23 147</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>519 783</b>	<b>488 732</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 653 000 tkr (650 000). 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.

Corem Donovan AB  
559124-8892

2025031304753

**Not 12 Kundfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	2 907	674
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 907</b>	<b>674</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar</b>		
Ej förfallna kundfordringar	2 480	0
Förfallna över 30 dagar	427	674
<b>Summa ej nedskrivna kundfordringar</b>	<b>2 907</b>	<b>674</b>
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>2 907</b>	<b>674</b>

**Not 13 Uppskjuten skatteskuld**

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	14 274	14 274
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>14 274</b>	<b>14 274</b>
2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	2 234	2 234
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>2 234</b>	<b>2 234</b>

**Not 14 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-2 234	-12 040	-14 274
<b>Summa</b>	<b>-2 234</b>	<b>-12 040</b>	<b>-14 274</b>

**Not 15 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	0	0
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	275 000	200 000
<b>Summa</b>	<b>275 000</b>	<b>200 000</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förskott från hyresgäster	7 591	966
Övriga poster	0	267
<b>Summa</b>	<b>7 591</b>	<b>1 233</b>



Corem Donovan AB  
559124-8892

2025031304754

#### Not 17 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Ingående redovisat värde	200 000	200 000
Kassaflödespåverkande förändringar	75 000	0
<b>Utgående redovisat värde långfristiga skulder</b>	<b>275 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Ingående redovisat värde	0	387 271
Kassaflödespåverkande förändringar	0	-387 271
<b>Utgående redovisat värde kortfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>275 000</b>	<b>200 000</b>

#### Not 18 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Medel på koncernkonto	19 531	6 701
<b>Summa</b>	<b>19 531</b>	<b>6 701</b>

#### Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	275 000	275 000
<b>Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</b>	<b>275 000</b>	<b>275 000</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>275 000</b>	<b>275 000</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 41,1 % (41,9) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.



Corem Donovan AB  
559124-8892

**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

KPMG AB

Oscar Samefors  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Corem Donovan AB, org. nr 559124-8892

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Corem Donovan 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 Donovan 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 Donovan 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 27 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 Donovan 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Corem Donovan AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 09222115557540937148

Dokument

2025031304758

**2989 ÅR Corem Donovan AB 2024 inkl RB**

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2025-03-07 06:56:40 CET (+0100) av Nadir Mizi (NM)

Färdigställt 2025-03-10 11:05:12 CET (+0100)

Signerare

**Nadir Mizi (NM)**

Corem Property Group AB

nadir.mizi@corem.se

+46765553195

Signerade 2025-03-07 06:56:41 CET (+0100)

**Eva Landén (EL)**

Personnummer 650420-6944

eva.landen@corem.se

+46706588186



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

Signerade 2025-03-07 06:59:08 CET (+0100)

**Patrik Essehorn (PE)**

Personnummer 670613-1239

patrik.essehorn@walthon.se

+46708820375



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"

Signerade 2025-03-07 07:08:12 CET (+0100)

**Rutger Arnhult (RA)**

Personnummer 670508-3936

rutger.arnhult@m2am.se

+46704582470



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Jarl Rutger Arnhult"

Signerade 2025-03-07 08:27:11 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557540937148

2025031304759

**Oscar Samefors (OS)**

*Personnummer 861014-2450*

*oscar.samefors@kpmg.se*

*+46725528186*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"Oscar Carl Evert Samefors"*

*Signerade 2025-03-10 11:05:12 CET (+0100)*

Godkännare

**Klas Haglund (KH)**

KPMG

*klas.haglund@kpmg.se*

*+46768771297*

*Godkände 2025-03-10 08:57:51 CET (+0100)*

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>

