

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Corem Karita AB
556708-3893

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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 16/06-2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyköping den 16/06-2023


Evá Landén
Styrelseledamot

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Corem Karita AB
556708-3893

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Corem Karita AB
556708-3893

2023070709085

ÅRSREDOVISNING FÖR COREM KARITA AB

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	183 706	175 659	178 173	163 821
Resultat e. finansiella poster	-8 053	13 520	17 955	20 619
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	1 744 315	1 779 872	1 758 049	1 948 342

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.



Corem Karita AB
556708-3893

2023070709086

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.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	23 516 608
årets vinst	15 622 305
	<u>39 138 913</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	14 000 000
i ny räkning balanseras	25 138 913
	<u>39 138 913</u>

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 1 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

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

Corem Karita AB
556708-3893

2023070709087

RESULTATRÄKNING	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Belopp i tkr			
Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	4	183 706	175 659
Fastighetskostnader	5, 6	-142 525	-124 542
Rörelseresultat		41 181	51 117
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 197	2 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-52 431	-39 743
Summa finansiella poster		-49 234	-37 597
Resultat efter finansiella poster		-8 053	13 520
Bokslutsdispositioner	9	31 080	28 996
Resultat före skatt		23 027	42 516
Skatt på årets resultat	10, 11	-7 405	-20 769
ÅRETS RESULTAT		15 622	21 747

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Belopp i tkr			
Årets resultat		15 622	21 747
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		15 622	21 747



Corem Karita AB
556708-3893

2023070709088

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 389 281	1 389 363
Pågående arbeten	13	40 955	40 300
Inventarier	14	184 082	193 638
Summa materiella anläggningstillgångar		1 614 318	1 623 301
Summa anläggningstillgångar		1 614 318	1 623 301
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	2 105	2 078
Fordringar hos koncernföretag		101 601	126 820
Övriga kortfristiga fordringar		727	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 564	27 671
Summa kortfristiga fordringar		129 997	156 571
Summa omsättningstillgångar		129 997	156 571
SUMMA TILLGÅNGAR		1 744 315	1 779 872



Corem Karita AB
556708-3893

2023070709089

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		23 517	28 770
Årets resultat		15 622	21 747
Summa fritt eget kapital		39 139	50 517
Summa eget kapital		39 239	50 617
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	16, 17	98 754	90 623
Summa avsättningar		98 754	90 623
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	-	1 444 175
Summa långfristiga skulder		0	1 444 175
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 543 613	134 183
Leverantörsskulder		6 550	11 549
Skulder till koncernföretag		9 596	7 398
Aktuella skatteskulder		2 514	403
Övriga kortfristiga skulder		5 739	4 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	38 310	36 846
Summa kortfristiga skulder		1 606 322	194 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 744 315	1 779 872



Corem Karita AB
556708-3893

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	0	108 270	108 370
Utdelning		0	-79 500	-79 500
Årets resultat			21 747	21 747
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	0	50 517	50 617
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	0	50 517	50 617
Utdelning			-27 000	-27 000
Årets resultat			15 622	15 622
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	0	39 139	39 239

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

2023070709091

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Belopp i tkr			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		41 181	51 117
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		47 088	46 247
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		88 269	97 364
Erhållen ränta		3 197	2 146
Erlagd ränta		-52 431	-29 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		39 035	70 418
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-3 370	-57 656
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		35 188	-30 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten		70 853	-17 573
Investeringsverksamheten			
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-	-893
Investeringar i pågående arbeten		-37 260	-39 936
Förvärv av inventarier		-844	-56
Försäljningar av inventarier		-	-45
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 104	-40 930
Finansieringsverksamheten	20		
Utbetald utdelning		-27 000	-79 500
Erhållna koncernbidrag		61 081	91 597
Lämnade koncernbidrag		-32 085	0
Upptagna lån		-34 745	46 406
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-32 749	58 503
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0



Corem Karita AB
556708-3893

NOTER

Not 1 Allmän information

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

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

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

Corem Karita AB:s kontor är beläget i Nyköping.

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

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

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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



Corem Karita AB
556708-3893

2023070709093

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 Karita AB
556708-3893

2023070709094

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
Inventarier	5-10 år
Hysesgästanpassningar	Kontraktperioden

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 utslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Nedskrivningar

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

Leasade tillgångar

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

Kundfordringar

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med förväntade kreditförluster.

Likvida medel

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

Corem Karita AB
556708-3893

2023070709095

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.

Corem Karita AB
556708-3893

2023070709096

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 12 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2022	2021
Butik	4 135	3 443
Industri/Lager	39 686	37 170
Kontor	110 868	96 018
Utbildning/Vård/Övrigt	29 017	39 028
Summa	183 706	175 659
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2022	2021
Stockholm	183 706	175 659
Summa	183 706	175 659

Not 4 Operationell leasing

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

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år	55 331	23 296
Förfaller mellan ett och fem år	93 594	121 312
Förfaller senare än fem år	30 546	41 246
Summa	179 471	185 854

Summan av variabla avgifter som ingår i årets resultat uppgår till 0 tkr (0).

Corem Karita AB
556708-3893

2023070709097

Not 5 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift- och underhållskostnader	-55 104	-44 138
Tomträttsavgäld	-17 377	-17 112
Fastighetskatt	-15 418	-13 307
Förvaltningsarvode	-7 538	-3 739
Avskrivningar	-47 088	-46 246
Summa	-142 525	-124 542

Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:	2022	2021
Byggnader	-14 751	-14 365
Markanläggningar	-1 737	-1 668
Inventarier	-30 600	-29 621
Hysesgästanpassningar	-	-592
Summa	-47 088	-46 246

Not 6 Avtalade framtida tomträttsavgälder

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

	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade tomträttsavgälder inom ett år	940	244
Avtalade tomträttsavgälder mellan ett och fem år	10 266	10 870
Avtalade tomträttsavgälder senare än fem år	2 218	1 552
Summa	13 424	12 666

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	69	135
Ränteintäkter, koncernföretag	3 128	2 011
Summa	3 197	2 146

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	-48 639	-36 913
Räntekostnader, koncernföretag	-3 630	-2 667
Övriga finansiella kostnader	-162	-163
Summa	-52 431	-39 743



Corem Karita AB
556708-3893

2023070709098

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	31 138	61 081
Lämnade koncernbidrag	-58	-32 085
Summa	31 080	28 996

Not 10 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	726	-
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-8 131	-20 769
Summa	-7 405	-20 769

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		23 027		42 516
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-4 744	20,6%	-8 758
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	14,4%	-3 310	16,3%	-6 924
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-3,2%	726	-1,2%	498
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	0,3%	-77	13,1%	-5 584
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,0%	0	0,0%	-1
Redovisad effektiv skatt	32,2%	-7 405	48,9%	-20 769



Corem Karita AB
556708-3893

2023070709099

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 599 418	1 541 179
Överfört från pågående nyanläggningar	16 405	58 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 615 823	1 599 418
Ingående avskrivningar enligt plan	-210 053	-193 428
Årets avskrivningar enligt plan	-16 488	-16 625
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-226 541	-210 053
Utgående redovisat värde	1 389 281	1 389 363

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 3 019 800 tkr (3 071 800). Bolaget värderar fastigheterna varje kvartal. Fastigheterna externvärderas minst en gång per rullande tolv månadersperiod och internvärderas de övriga kvartalen. Vid värdebedömningen tillämpas en värderingsmetod som grundar sig på ortsprismetoden. För de fastigheter där större värdepåverkande händelser inträffat, eller där avvikelser 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 Avtalsenliga förpliktelser

I bolaget finns avtalsenliga förpliktelser som ännu inte har redovisats i balans- eller resultaträkningen. Dessa förpliktelser avser investeringar för att utföra genomgripande ombyggnationer av befintliga fastigheter eller underhållsåtgärder.

	2022-12-31	2021-12-31
Ombyggnation	9 080	0
Summa	9 080	0

Not 13 Pågående arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	40 300	103 488
Investeringar	41 731	39 936
Omföring till förvaltningsfastigheter	-16 405	-58 239
Omföring till inventarier	-20 200	-45 778
Kostnadsförda projekt	-4 471	893
Utgående redovisat värde	40 955	40 300

Corem Karita AB
556708-3893

2023070709100

Not 14 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	355 253	309 419
Inköp	844	56
Omföring från pågående projekt	20 200	45 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	376 297	355 253
Ingående avskrivningar enligt plan	-161 615	-132 039
Försäljningar/utrangeringar	-	45
Årets avskrivningar enligt plan	-30 600	-29 621
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-192 215	-161 615
Utgående redovisat värde	184 082	193 638

Not 15 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	2 144	2 111
Avsättning för osäkra kundfordringar	-39	-33
Utgående redovisat värde	2 105	2 078

Avsättning för osäkra kundfordringar

Avsättning vid årets början	-33	-2 452
Konstaterade förluster	-	168
Återvunna kundfordringar	10	3 378
Årets reservering	-16	-1 127
Avsättning vid årets slut	-39	-33

Åldersfördelade kundfordringar

Ej förfallna kundfordringar	1 512	1 912
Förfallna < 30 dagar	1 817	134
Förfallna över 30 dagar	-1 224	32
Summa ej nedskrivna kundfordringar	2 105	2 078
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	39	33
Summa kundfordringar	2 144	2 111

Bolaget har redovisat förluster på -16 tkr (-1 127) för nedskrivning av kundfordringar.



Corem Karita AB
556708-3893

2023070709101

Not 16 Uppskjuten skatt

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

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	90 623	90 623
Netto uppskjuten skatteskuld	0	90 623	90 623

Not 17 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-90 623	-8 131	-98 754
Summa	-90 623	-8 131	-98 754

Not 18 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	1 444 175
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	0	1 444 175

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskott från hyresgäster	28 749	28 632
Övriga poster	9 561	8 214
Summa	38 310	36 846

Corem Karita AB
556708-3893

2023070709102

Not 20 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	1 444 175	1 459 365
Kassaflödespåverkande förändringar	-1 444 175	-15 190
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	0	1 444 175
Kortfristiga lån		
Ingående redovisat värde	134 183	72 587
Kassaflödespåverkande förändringar	1 409 430	61 596
Utgående redovisat värde kortfristiga lån	1 543 613	134 183
Utgående redovisat värde	1 543 613	1 578 358

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Fastighetsinteckning	2 220 785	2 220 785
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	2 220 785	2 220 785
Summa ställda säkerheter	2 220 785	2 220 785

Not 22 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.



Corem Karita AB
556708-3893

Not 23 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 37,6 % (12,6) av inköpen och 3,8 % (9,3) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Nyköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Landén

Anna-Karin Hag

Patrik Essehorn

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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557494790359

Dokument

2023070709104

3102 Corem Karita AB

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2023-06-14 17:10:11 CEST (+0200) av Nadir

Mizi (NM)

Färdigställt 2023-06-16 09:54:34 CEST (+0200)

Initierare

Nadir Mizi (NM)

Corem Property Group AB

nadir.mizi@corem.se

+46765553195

Signerande parter

Anna-Karin Hag (AH)

Personnummer 730405-0425

anna-karin.hag@corem.se

+46706186554



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Anna-Karin Margreta Hag"

Signerade 2023-06-14 21:16:36 CEST (+0200)

Eva Landén (EL)

Personnummer 650420-6944

eva.landen@corem.se

+46706588186



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva

Margareta Landén"

Signerade 2023-06-14 17:34:23 CEST (+0200)

Patrik Essehorn (PE)

Personnummer 670613-1239

patrik.essehorn@walthon.se

+46708820375



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PATRIK ESSEHORN"

Katrine Söderberg (KS)

EY

Personnummer 811123-7528

katrine.soderberg@se.ey.com

+46703189812



Namnet som returnerades från svenskt BankID var



Verifikat

Transaktion 09222115557494790359

Signerade 2023-06-14 17:29:48 CEST (+0200)

"KATRINE SÖDERBERG"

Signerade 2023-06-16 09:54:34 CEST (+0200)

2023070709105

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>



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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt *International Standards on Auditing (ISA)* och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Corem Karita AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Corem Karita AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Corem 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 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

