

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Corem Stockholm City AB
556806-1435

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 14/2 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm, den 14/2 2024

Patric Essehörn

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Corem Stockholm City AB
556806-1435

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



Corem Stockholm City AB
556806-1435

ÅRSREDOVISNING FÖR COREM STOCKHOLM CITY AB

Styrelsen för Corem Stockholm City 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

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 10 780 tkr.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	3 302	-49	49	8 990
Resultat e. finansiella poster	-35 081	-22 540	-16 631	-4 239
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	472 068	370 747	236 330	185 235

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 Stockholm City AB
556806-1435

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	10 807 629
årets förlust	<u>-10 806 170</u>
	<u>1 459</u>

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

<u>1 459</u>
<u>1 459</u>

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



Corem Stockholm City AB
556806-1435

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i tkr			
Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	4	3 302	-49
Fastighetskostnader	5,6	-14 059	-15 292
Rörelseresultat		-10 757	-15 341
Resultat vid försäljning av fastigheter	7	-1 033	-
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	8	2 211	353
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-25 502	-7 552
Summa finansiella poster		-23 291	-7 199
Resultat efter finansiella poster		-35 081	-22 540
Bokslutsdispositioner	10	26 995	16 595
Resultat före skatt		-8 086	-5 945
Skatt på årets resultat	11, 12	-2 721	11
ÅRETS RESULTAT		-10 807	-5 934

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i tkr			
Årets resultat		-10 807	-5 934
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-10 807	-5 934



Corem Stockholm City AB
556806-1435

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	344 538	109 288
Pågående arbeten	14	4 119	235 555
Inventarier	15	82 555	1 279
Summa materiella anläggningstillgångar		431 212	346 122
Summa anläggningstillgångar		431 212	346 122
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	20	-
Fordringar hos koncernföretag		38 620	17 414
Aktuella skattefordringar		50	320
Övriga kortfristiga fordringar		16	6 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 150	823
Summa kortfristiga fordringar		40 856	24 625
Summa omsättningstillgångar		40 856	24 625
SUMMA TILLGÅNGAR		472 068	370 747



Corem Stockholm City AB
556806-1435

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		10 808	5 962
Årets resultat		-10 807	-5 934
Summa fritt eget kapital		1	28
Summa eget kapital		51	78
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17, 18	3 403	682
Summa avsättningar		3 403	682
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	-	166 312
Summa långfristiga skulder		0	166 312
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		166 312	184 663
Leverantörsskulder		4 899	16 157
Skulder till koncernföretag		285 360	1 330
Övriga kortfristiga skulder		415	61
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	11 628	1 464
Summa kortfristiga skulder		468 614	203 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		472 068	370 747



Corem Stockholm City AB
556806-1435

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	0	5 212	5 262
Erhållet aktieägartillskott		-	750	750
Årets resultat			-5 934	-5 934
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	0	28	78
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	0	28	78
Erhållet aktieägartillskott		-	10 780	10 780
Årets resultat			-10 807	-10 807
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	0	1	51

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1,00 kr per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.



Corem Stockholm City AB
556806-1435

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i tkr			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-10 757	-15 341
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		4 246	3 262
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		-6 511	-12 079
Erhållen ränta		2 211	353
Erlagd ränta		-19 468	-8 353
Övriga finansiella poster		-6 034	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-29 802	-20 079
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		4 679	113
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		98 897	-11 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		73 774	-30 966
Investeringsverksamheten			
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-1 033	-
Investeringar i pågående arbeten		-90 369	-136 176
Försäljningar av inventarier		1 033	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-90 369	-136 176
Finansieringsverksamheten	21		
Erhållna koncernbidrag		16 595	15 124
Erhållna aktieägartillskott		-	750
Upptagna lån		-	151 268
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		16 595	167 142
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0



Corem Stockholm City AB
556806-1435

NOTER

Not 1 Allmän information

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

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

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

Corem Stockholm City AB:s kontor är beläget i Nyköping.

Inga koncerninterna inköp eller försäljningar har skett under innevarande eller föregående år.

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 Stockholm City AB
556806-1435

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.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är på avtalsdagen.

Skatter

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

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

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

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Corem Stockholm City AB
556806-1435

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.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	50 år
Inventarier	5-10 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Nedskrivningar

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

Leasade tillgångar

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

Kundfordringar

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med förväntade kreditförluster.

Corem Stockholm City AB
556806-1435

Likvida medel

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

Avsättningar

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

Skulder

Skulder är redovisade till upplupet anskaffningsvärde varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

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

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 Stockholm City AB
556806-1435

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 13 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Operationell leasing

Hyesavtalen 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	2 267	-
Förfaller senare än fem år	30 840	-
Summa	33 107	0

Not 5 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-1 915	-2 288
Tomträttsavgäld	-5 818	-7 667
Fastighetskatt	-2 075	-2 070
Förvaltningsarvode	-5	-5
Avskrivningar	-4 246	-3 262
Summa	-14 059	-15 292
Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:	2023	2022
Byggnader	-3 295	-2 889
Inventarier	-951	-373
Summa	-4 246	-3 262



Corem Stockholm City AB
556806-1435

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.

	2023-12-31	2022-12-31
Avtalade tomträttsavgälder senare än fem år	5 818	5 818
Summa	5 818	5 818

Not 7 Resultat vid försäljning av fastigheter

I beloppet ingår koncernintern försäljning med 0 tkr.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	16	1
Ränteintäkter, koncernföretag	2 195	352
Summa	2 211	353

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	-9 215	-4 478
Räntekostnader, koncernföretag	-10 252	-3 074
Övriga finansiella kostnader	-6 035	-
Summa	-25 502	-7 552

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	26 995	16 595
Summa	26 995	16 595

Not 11 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-2 721	11
Summa	-2 721	11



Corem Stockholm City AB
556806-1435

Not 12 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-8 086		-5 945
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	1 666	20,6%	1 225
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-14,9%	-1 204	-20,4%	-1 214
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-39,4%	-3 183	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	-33,7%	-2 721	0,2%	11

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	144 487	144 487
Överfört från pågående nyanläggningar	238 545	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	383 032	144 487
Ingående avskrivningar enligt plan	-35 199	-32 310
Årets avskrivningar enligt plan	-3 295	-2 889
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-38 494	-35 199
Utgående redovisat värde	344 538	109 288

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 570 000 tkr (617 000). Bolaget värderar fastigheterna varje kvartal. Fastigheterna externvärderas minst en gång per rullande tolv månadersperiod och internvärderas de övriga kvartalen. Vid värdebedömningen tillämpas en värderingsmetod som grundar sig på ortsprismetoden. För de fastigheter där större värdepåverkande händelser inträffat, eller där avvikelse från marknadsmässigt avkastningskrav föreligger, görs även en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

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

Not 14 Pågående arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	235 555	99 379
Investeringar	90 369	136 176
Omföring till förvaltningsfastigheter	-238 545	-
Omföring till inventarier	-83 260	-
Utgående redovisat värde	4 119	235 555

Corem Stockholm City AB
556806-1435

Not 15 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 911	2 911
Omföring från pågående projekt	83 260	-
Försäljningar/utrangeringar	-2 102	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 069	2 911
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 632	-1 259
Försäljningar/utrangeringar	1 069	-
Årets avskrivningar enligt plan	-951	-373
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 514	-1 632
Utgående redovisat värde	82 555	1 279

Not 16 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	97	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-77	-
Utgående redovisat värde	20	0

Avsättning för osäkra kundfordringar

Avsättning vid årets början	0	-62
Återvunna kundfordringar	-	62
Årets reservering	-77	-
Avsättning vid årets slut	-77	0

Åldersfördelade kundfordringar

Ej förfallna kundfordringar	20	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	20	0
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	77	0
Summa kundfordringar	97	0

Bolaget har redovisat förluster på -77 tkr (0) för nedskrivning av kundfordringar.



Corem Stockholm City AB
556806-1435

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
	-	3 403	3 403

Netto uppskjuten skatteskuld 0 3 403 3 403

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	682	682

Netto uppskjuten skatteskuld 0 682 682

Not 18 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-682	-2 721	-3 403
Summa	-682	-2 721	-3 403

Not 19 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	-	166 312
Summa	0	166 312



Corem Stockholm City AB
556806-1435

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott från hyresgäster	7 475	-
Upplupna räntekostnader	2 447	1 464
Övriga poster	1 706	-
Summa	11 628	1 464

Not 21 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	166 312	169 715
Kassaflödespåverkande förändringar	-	-1 701
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Omklassificering till kortfristig finansiell skuld	-166 312	-
Övriga ej kassaflödespåverkande förändringar	-	-1 702
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	0	166 312
Kortfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	184 663	2 992
Kassaflödespåverkande förändringar	-	179 969
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Avskrivningar av aktiverade lånekostnader	-	1 702
Omklassificering från långfristig finansiell skuld	166 312	-
Omklassificering koncernkonto *	-184 663	-
Utgående redovisat värde kortfristiga skulder	166 312	184 663
Utgående redovisat värde	166 312	350 975

* Den utgående kortfristiga skulden 2022 om 184 663 tkr avser företagets del i koncernkonto. Under 2023 har den omklassificerats och redovisas i balansräkningen som skuld till koncernföretag.

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Fastighetsinteckning	176 000	176 000
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	176 000	176 000
Summa ställda säkerheter	176 000	176 000



Corem Stockholm City AB
556806-1435

Not 23 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget kommer att avyttras och frånträdas efter räkenskapsårets slut.

Nyköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Landén
Ordförande

Patrik Essehorn

Rutger Arnhult

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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557510717450

Dokument

3621 ÅR Corem Stockholm City AB 2023

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2024-02-14 17:24:14 CET (+0100) av Nadir Mizi (NM)

Färdigställt 2024-02-14 22:10:31 CET (+0100)

Signerare

Nadir Mizi (NM)

Corem Property Group AB

nadir.mizi@corem.se

+46765553195

Signerade 2024-02-14 17:24:15 CET (+0100)

Eva Landén (EL)

Personnummer 650420-6944

eva.landen@corem.se

+46706588186



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

Signerade 2024-02-14 17:24:51 CET (+0100)

Patrik Essehorn (PE)

Personnummer 670613-1239

patrik.essehorn@walthon.se

+46708820375



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"

Signerade 2024-02-14 17:24:50 CET (+0100)

Rutger Arnhult (RA)

Personnummer 670508-3936

rutger.arnhult@m2am.se



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

Signerade 2024-02-14 17:58:32 CET (+0100)

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Anna Masnussen
0722310331



Verifikat

Transaktion 09222115557510717450

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATRINE SÖDERBERG"
Signerade 2024-02-14 22:10:31 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>

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Anna Magnusson
Anna Magnusson
0722316331





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Corem Stockholm City ABs finansiella ställning per den 31 december 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stockholm City 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 Stockholm City AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

2024021604317

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: 19811123xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-14 21:27:08 UTC



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Anna Magnusson
Anna Magnusson
0722316331

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>

Penneo dokumentnyckel: HTMQT-WTCY7-CBIDE-C1YZI-YFEYL-Q8KCM