

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Corem Ella AB
556708-4776

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 årsstämman den 16/05 -- 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyköping den 16/05 -- 2024



Eva Landén

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Corem Ella AB
556708-4776

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



Corem Ella AB
556708-4776

ÅRSREDOVISNING FÖR COREM ELLA AB

Styrelsen för Corem Ella 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.

Bolaget har under året förvaltat aktier i Corem Viktor AB, org nr 559352-4191.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året sålt fastigheterna Lodet 2 och Mätstången 2 samt under året förvärvat och sålt Corem Viktor AB.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	25 394	34 520	33 111	32 054
Resultat e. finansiella poster	109 708	13 443	15 464	16 688
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	287 470	221 310	212 363	210 846

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 Ella AB
556708-4776

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	25 073 305
årets vinst	<u>103 516 357</u>
	<u>128 589 662</u>

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

128 589 662

128 589 662

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



Corem Ella AB
556708-4776

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i tkr			
Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	4	25 394	34 520
Övriga rörelseintäkter	5	383	-
Fastighetskostnader	6	-15 200	-19 296
Rörelseresultat		10 577	15 224
Resultat vid försäljning av fastigheter	7	-17 351	-
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	115 361	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 848	1 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 727	-3 039
Summa finansiella poster		116 482	-1 781
Resultat efter finansiella poster		109 708	13 443
Bokslutsdispositioner	11	-9 674	-8 766
Resultat före skatt		100 034	4 677
Skatt på årets resultat	12, 13	3 483	-432
ÅRETS RESULTAT		103 517	4 245

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i tkr			
Årets resultat		103 517	4 245
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		103 517	4 245



Corem Ella AB
556708-4776

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	93 549	148 939
Pågående arbeten	15	3 766	5 726
Inventarier	16	11 906	16 057
Summa materiella anläggningstillgångar		109 221	170 722
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		109 221	170 722
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	-	203
Fordringar hos koncernföretag		177 610	49 599
Övriga kortfristiga fordringar		634	776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5	10
Summa kortfristiga fordringar		178 249	50 588
Summa omsättningstillgångar		178 249	50 588
SUMMA TILLGÅNGAR		287 470	221 310



Corem Ella AB
556708-4776

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		25 073	20 828
Årets resultat		103 517	4 245
Summa fritt eget kapital		128 590	25 073
Summa eget kapital		128 690	25 173
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	19, 20	4 532	8 015
Summa avsättningar		4 532	8 015
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	21	147 925	168 925
Summa långfristiga skulder		147 925	168 925
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		510	1 741
Skulder till koncernföretag		555	11 062
Aktuella skatteskulder		200	200
Övriga kortfristiga skulder		9	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	5 049	6 194
Summa kortfristiga skulder		6 323	19 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		287 470	221 310



Corem Ella AB
556708-4776

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	-	20 828	20 928
Årets resultat			4 245	4 245
Övrigt totalresultat			-	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	0	25 073	25 173
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	-	25 073	25 173
Årets resultat			103 517	103 517
Övrigt totalresultat			-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	0	128 590	128 690

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 Ella AB
556708-4776

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

Not 2023-01-01 2022-01-01
 2023-12-31 2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		10 577	15 224
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Kostnadsförda projekt		90	
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		3 266	3 968
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		13 933	19 192
Erhållen ränta		6 848	1 258
Erlagd ränta		-5 727	-3 039

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

15 054 **17 411**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning av rörelsefordringar		-146 390	-626
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-13 782	753

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-145 118 **17 538**

Investeringsverksamheten

Investeringar i förvaltningsfastigheter		-92	-264
Försäljning av förvaltningsfastigheter		38 718	65
Investeringar i pågående arbeten		-	-4 832
Försäljningar av inventarier		2 168	-
Försäljning av dotterföretag		115 361	-

Kassaflöde från investeringsverksamheten

156 155 **-5 031**

Finansieringsverksamheten

23

Lämnade koncernbidrag		-8 766	-5 249
Amortering lån koncernkonto		-21 000	-

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-29 766 **-5 249**

Årets kassaflöde

-18 729 **7 258**

Likvida medel vid årets början

49 592 **42 334**

Likvida medel vid årets slut

24 **30 863** **49 592**



Corem Ella AB
556708-4776

NOTER

Not 1 Allmän information

Corem Ella AB, org nr 556708-4776, med säte i Nyköping är ett helägt dotterbolag till Corem Rakel AB, org nr 559370-1203, med säte i Nyköping, Sverige.

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

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Corem Ella 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 Ella AB
556708-4776

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.

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen.

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 Ella AB
556708-4776

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	25 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.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

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.

Corem Ella AB
556708-4776

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med förväntade kreditförluster.

Likvida medel

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

Bolagets andel av medel på koncernkonto redovisas i balansräkningen som en fordran eller skuld hos koncernföretag. Jämförelseårets belopp har räknats om då bolaget föregående år redovisade medel på koncernkonto som kassa och bank alternativt kortfristig skuld till kreditinstitut.

Kassaflödesanalys

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

Positiva medel på koncernkonto ingår i kassaflödesanalysen i likvida medel.

Avsättningar

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

Skulder

Skulder är redovisade till upplupet anskaffningsvärde varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

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

Corem Ella AB
556708-4776

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument förutom derivat redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

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

Kassaflödesanalys

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

Positiva medel på koncernkonto ingår i kassaflödesanalysen i likvida medel.

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.

Bolaget gör även individuell bedömning på det bokförda värdet för respektive dotterbolags aktier/andelar och huruvida nedskrivningsbehov föreligger eller ej.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 14 Förvaltningsfastigheter.



Corem Ella AB
556708-4776

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 inom ett år	5 285	5 325
Förfaller mellan ett och fem år	7 498	22 979
Förfaller senare än fem år	8 399	7 002
Summa	21 182	35 306

Not 5 Exceptionella intäkter och kostnader

	2023	2022
Erhållet elstöd	383	-
Summa	383	0

Not 6 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-9 502	-12 123
Fastighetsskatt	-1 129	-1 601
Förvaltningsarvode	-1 303	-1 604
Avskrivningar	-3 266	-3 968
Summa	-15 200	-19 296

Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:

	2023	2022
Byggnader	-966	-1 377
Markanläggningar	-317	-317
Inventarier	-1 983	-2 274
Summa	-3 266	-3 968

Not 7 Resultat vid försäljning av fastigheter

I beloppet ingår koncernintern försäljning med -17 351 tkr (fg år 0).

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultat vid avyttring av koncernföretag	115 361	-
Summa	115 361	0



Corem Ella AB
556708-4776

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	12	10
Ränteintäkter, koncernföretag	6 836	1 248
Summa	6 848	1 258

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	-	-
Räntekostnader, koncernföretag	-5 727	-3 039
Summa	-5 727	-3 039

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-9 674	-8 766
Summa	-9 674	-8 766

Not 12 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-	532
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	3 483	-964
Summa	3 483	-432

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		100 034		4 677
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-20 607	20,6%	-963
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	3,6%	-3 568	-11,4%	532
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-24,0%	23 995	0,0%	-
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	-3,7%	3 663	0,0%	-1
Redovisad effektiv skatt	-3,5%	3 483	9,2%	-432

Corem Ella AB
556708-4776

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	181 471	177 569
Överfört från pågående nyanläggningar	1 870	3 638
Jämkningsmoms	45	-
Nyanskaffningar	47	264
Avyttringar och utrangeringar	-63 618	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 815	181 471
Ingående avskrivningar enligt plan	-32 532	-30 838
Avyttringar och utrangeringar	7 549	-
Årets avskrivningar enligt plan	-1 283	-1 694
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 266	-32 532
Utgående redovisat värde	93 549	148 939

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 272 100 tkr (435 151). Bolaget värderar fastigheterna varje kvartal. Fastigheterna externvärderas minst en gång per rullande tolv månadersperiod och internvärderas de övriga kvartalen. Vid värdebedömningen tillämpas en värderingsmetod som grundar sig på ortsprismetoden. För de fastigheter där större värdepåverkande händelser inträffat, eller där avvikelse från marknadsmässigt avkastningskrav föreligger, görs även en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

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

Not 15 Pågående arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	5 726	5 653
Investeringar	-	4 832
Omföring till förvaltningsfastigheter	-1 870	-3 638
Omföring till inventarier	-	-1 056
Kostnadsförda projekt	-90	-65
Utgående redovisat värde	3 766	5 726



Corem Ella AB
556708-4776

Not 16 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	23 460	22 404
Omföring från pågående projekt	-	1 056
Försäljningar	-2 527	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 933	23 460
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 403	-5 129
Försäljningar/utrangeringar	359	-
Årets avskrivningar enligt plan	-1 983	-2 274
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 027	-7 403
Utgående redovisat värde	11 906	16 057

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Förvärv	50	-
Försäljningar	-50	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 18 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	99	317
Avsättning för osäkra kundfordringar	-99	-114
Utgående redovisat värde	0	203
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-114	-114
Konstaterade förluster	15	-
Avsättning vid årets slut	-99	-114
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	-	195
Förfallna < 30 dagar	-	3
Förfallna över 30 dagar	-	5
Summa ej nedskrivna kundfordringar	0	203
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	99	114
Summa kundfordringar	99	317

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



Corem Ella AB
556708-4776

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	4 532	4 532
Netto uppskjuten skatteskuld	0	4 532	4 532
2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	8 015	8 015
Netto uppskjuten skatteskuld	0	8 015	8 015

Not 20 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-8 015	3 483	-4 532
Summa	-8 015	3 483	-4 532

Not 21 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	147 925	168 925
Summa	147 925	168 925

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott från hyresgäster	4 525	5 779
Övriga poster	524	415
Summa	5 049	6 194

Not 23 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	168 925	168 925
Kassaflödespåverkande förändringar	-21 000	-
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	147 925	168 925
Utgående redovisat värde	147 925	168 925



Corem Ella AB
556708-4776

Not 24 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Medel på koncernkonto	30 863	49 592
Summa	30 863	49 592

Not 25 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Fastighetsinteckning	95 675	116 675
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	95 675	116 675
Summa ställda säkerheter	95 675	116 675

Not 26 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 27 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 35,5 % (37,3) av inköpen och 4 % (2,1) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.



Corem Ella AB
556708-4776

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Nyköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Landén
Ordförande

Rutger Arnhult

Patrik Essehorn

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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517310263

Dokument

2713 ÅR Corem Ella AB 2023

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-05-13 10:22:40 CEST (+0200) av Elin Björk (EB)

Färdigställt 2024-05-15 19:38:05 CEST (+0200)

Signerare

Elin Björk (EB)

Corem Property Group AB

elin.bjork@corem.se

Signerade 2024-05-13 10:22:41 CEST (+0200)

Eva Landén (EL)

Personnummer 650420-6944

eva.landen@corem.se

+46706588186



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

Signerade 2024-05-13 13:20:12 CEST (+0200)

Patrik Essehorn (PE)

Personnummer 670613-1239

patrik.essehorn@walthon.se

+46708820375



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"

Signerade 2024-05-13 10:29:33 CEST (+0200)

Rutger Arnhult (RA)

Personnummer 670508-3936

rutger.arnhult@m2am.se

+46704582470



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

Signerade 2024-05-13 15:46:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517310263

Katrine Söderberg (KS)

Personnummer 811123-7528

katrine.soderberg@se.ey.com

+46703189812



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KATRINE SÖDERBERG"

Signerade 2024-05-15 19:38:05 CEST (+0200)

Godkännare

Christoffer Johansson (CJ)

Ernst & Young AB

Christoffer.Johansson1@se.ey.com

+46708459927

Godkände 2024-05-14 16:54:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

ank=20240717;2024071800251

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Corem Ella AB, org.nr 556708-4776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Corem Ella AB för år 2023-01-01 –2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Corem Ella ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Corem Ella 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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 uppger, 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 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

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 Ella AB för år 2023-01-01 –2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Corem Ella AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att *fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.*

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för saker 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: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-15 20:46:28 UTC



ank=20240717;2024071800253

Penneo dokumentnyckel: EP1EL-NHEGL-XXDM0-XUYSS-AGO0K-OGNFO

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är sakrad 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>