



VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

COREM ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-
REDOVISNING 2020

INTRODUKTION

Om Corem	1
2020 i korthet	2
VD har ordet	4
Marknad och omvärld	6
Affärsmodell och strategier	12
Mål och utfall	15

VERKSAMHETEN

Kundnära förvaltning	18
Värdeskapande förädling	22
Strategiska förvärv	24
Våra fastigheter	26
Marknadsvärdering	30

HÅLLBARHET

En långsiktigt hållbar verksamhet	32	H
Miljöhänsyn och resursbesparing	36	H
Attraktiv arbetsgivare	38	H
God affärspartner	40	H

LÅNGFRISTIGA AKTIEINNEHAV

FINANS OCH AKTIEN

Finansiering	43
Aktien och ägarna	48
Fem skäl att investera i Corem	50

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	52
Styrelse och ledning	60

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	64	Å
Möjligheter och risker	69	Å
Räkenskaper, koncernen	72	Å
Räkenskaper, moderbolaget	78	Å
Noter	82	Å
Hållbarhetsnoter inklusive GRI-index	101	H
Års- och hållbarhetsredovisningens undertecknande	109	Å H
Revisionsberättelse	110	Å
Granskning hållbarhetsrapport	113	

ÖVERSIKTER OCH ÖVRIGT

Flerårsöversikter	114
Nyckeltal	116
Definitioner	117
Fastighetsförteckning	118
Kontaktinformation	123
Inbjudan till årsstämma	125

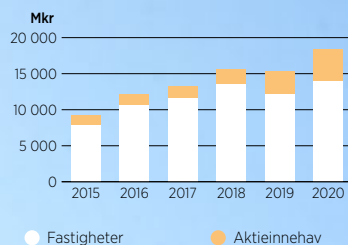
Å Årsredovisning
H Hållbarhetsrapport

Sidorna 62-100 samt sidan 109 innehåller Corems årsredovisning och koncernredovisning och är granskade av Ernst & Young AB. Revisionsberättelse återfinns på sidorna 110-112.

Corems hållbarhetsredovisning upprättas enligt GRI Standards. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt ÅRL återfinns på sidorna 32-41 samt 101-108 med GRI-index på sidorna 107-108. Revisorns rapport över översiktlig granskning av Ernst & Young AB finns på sidan 113.

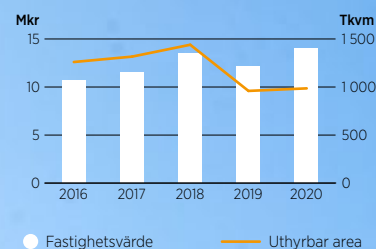
18 674

TILLGÅNGAR, MKR



14 002

VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER, MKR



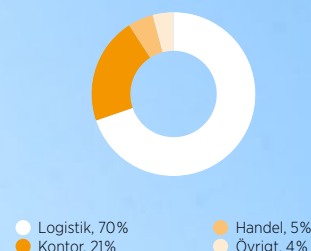
48

JUSTERAD SOLIDITET, %



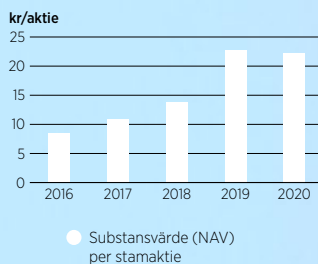
985 887

UTHYRBAR AREA, KVM



22,22

SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE, KR



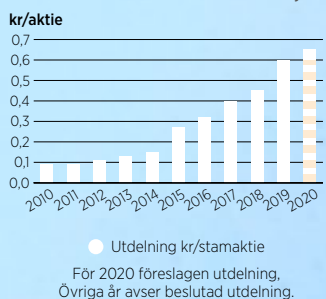
970

HYRESVÄRDE, MKR



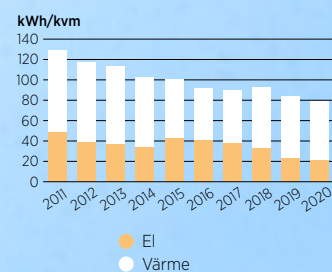
0,65

UTDELNING PER STAMAKTIE, KR



-5

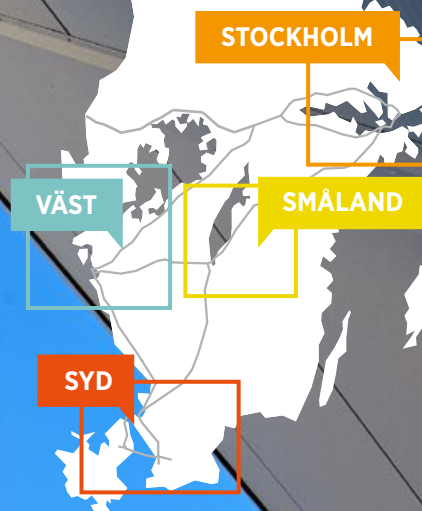
MINSKAD ENERGIFÖRBRUKNING, %



VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

Corem Property Group är ett fastighetsbolag som förvaltar och förädlar fastigheter i attraktiva logistikområden. Vårt mål är att inom våra utvalda regioner vara ledande inom fastigheter för citylogistik.

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till stadsnära lägen med god tillgänglighet och tillväxt. Beståndet är indelat i fyra regioner med lokala förvaltningskontor. En viktig del i vår strategi är att förvalta fastigheterna med egen personal, för bästa marknadskännedom och närhet till hyresgästerna.



COREMS REGIONER

STOCKHOLM

Uthyrbar area	457 556 kvm
Fastighetsvärde	7 903 mkr
Antal fastigheter	94 st
Andel	57 procent

SYD

Uthyrbar area	193 079 kvm
Verkligt värde	1 650 mkr
Antal fastigheter	25 st
Andel	12 procent

VÄST

Uthyrbar area	236 954 kvm
Fastighetsvärde	3 271 mkr
Antal fastigheter	26 st
Andel	23 procent

SMÅLAND

Uthyrbar area	98 298 kvm
Fastighetsvärde	1 178 mkr
Antal fastigheter	22 st
Andel	8 procent

Läs mer om Våra fastigheter på sidorna 26–29.

STARK TILLVÄXT OCH ÖKAD LÖNSAMHET

Corem utvecklades starkt under 2020. Fastighetsvärdet ökade med 16 procent och lönsamheten stärktes. Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent, trots att fastigheter motsvarande 25 procent av driftnettot såldes 2019. Uthyrningsgraden vid slutet av året uppgick till 93 procent – den högsta på elva år. Efterfrågan på fastigheter för citynära logistik är god och stärks av samhällstrender som digitalisering och hållbarhet.

RÄKENSKAPSÅRET

- Intäkterna uppgick till 894 mkr (961). Minskningen beror på avyttring av en fastighetsportfölj om 30 fastigheter i juli 2019. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4 procent.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat och uppgick vid årsskiftet till 93 procent (91).
- Driftsöverskottet uppgick till 668 mkr (701). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 5 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 420 mkr (400), en ökning med 5 procent.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 759 mkr (1 695).
- Värdeförändringar finansiella placeringar uppgick för året till -1 042 mkr (1 089).
- Resultat efter skatt uppgick till -108 mkr (3 114), motsvarande -0,52 kronor per stamaktie (8,35).
- Värdet på fastighetsportföljen ökade med 16 procent till 14 002 mkr (12 114), efter förvärv av tio fastigheter, investeringar om 741 mkr i ny-, till- och ombyggnationer samt avyttring av fem fastigheter på icke-prioriterade orter.
- Värdet på finansiella placeringar i noterade aktier uppgick till 4 347 mkr (4 733).
- Substansvärde (NAV) per stamaktie uppgick till 22,22 kr (22,74).
- Styrelseledamot Rutger Arnhult meddelade att han avser lämna Corems styrelse 25 mars 2021.
- Huvudägaren M2 Asset Management (M2) förvärvade ytterligare aktier i Corem vilket utlöste skyldighet till budpliktsbud.
- Styrelsen avser föreslå årsstämman en utdelning om 0,65 kr (0,60) per stamaktie A och stamaktie B samt 20,00 kr/år per preferensaktie.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den gröna obligation som emitterades i fjärde kvartalet har utökats med totalt 550 mkr.
- Avtal har tecknats om förvärv av fastigheten Hedenstorp 1:99 i Jönköping om cirka 4 000 kvm uthyrbar yta.
- Avtal har tecknats om att sälja fastigheterna Instrumentet 13 och 18 i Örnberg i Stockholm om cirka 5 700 kvm uthyrbar yta.
- Styrelsens oberoende budkommitté rekommenderade aktieägarna att inte acceptera M2:s budpliktsbud om 18,60 kr per stamaktie och 317,00 kr per preferensaktie. Baserat på en samlad bedömning ansåg de inte att villkoren motsvarar nuvarande värde eller framtida tillväxtpotentialer.

Nyckeltal, finansiella

	2020	2019	2018
Intäkter, mkr	894	961	965
Driftsöverskott, mkr	668	701	733
Förvaltningsresultat, mkr	420	400	380
Resultat efter skatt, mkr	-108	3 114	1 183
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	91
Överskottsgrad, %	75	73	76
Justerad soliditet, %	48	55	38
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,8	2,9
Belåningsgrad, %	38	22	58
Resultat per stamaktie, kr	-0,52	8,35	3,05
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	22,22	22,74	14,27
Utdelning per stamaktie, kr ¹⁾	0,65	0,60	0,45
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00

1) För 2020 föreslagna utdelning.

- Utfall för M2:s erbjudande till aktieägarna visade att ägare till 785 119 stamaktie A, 1 557 123 stamaktie B och 692 183 preferensaktier accepterat erbjudandet. M2:s innehav ökade till cirka 47,2 procent av totalt kapital och cirka 49,1 procent av det totala antalet röster. Sett till utestående röster innebär det en ägarandel om cirka 53,8 procent.
- M2:s ökade ägande innebär en Change of Control-händelse för Corems obligationer med löptid 2020/2023 respektive 2020/2024. Obligationshavare har därmed rätt att begära återköp av obligationer till ett pris motsvarande 101 procent av det nominella beloppet plus upplupen ränta.



ÖKAD UTHYRINGSGRAD

Vid utgången av 2020 var den ekonomiska uthyrningsgraden 93 procent, den högsta på elva år

Stark efterfrågan och ett aktivt uthyrningsarbete bidrog till en hög ekonomisk uthyrningsgrad. Ökad e-handel och ändrade konsumtionsbeteenden skapade under året hög efterfrågan på citnyära lager- och logistikfastigheter, med hyreshöjningar och sjunkande vakansgrader som följd. Läs mer om uthyrning på sidorna 20–21.

GRÖN FINANSIERING

Corems första gröna obligation

Under året emitterade Corem framgångsrikt två obligationer: en om 1 000 mkr i februari och en grön obligation om 850 mkr i oktober. Båda obligationerna har utökats efter emissionsdagen. Läs mer om finansiering på sidorna 43–47.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

Sänkta avkastningskrav, nyuthyrningar och höjda hyror

Sänkta avkastningskrav, positiv nettouthyrning, stigande hyresnivåer och värdehöjade investeringar i befintligt bestånd har resulterat i en positiv värdeförändring för året. Orealiserade värdeförändringar uppgår till 742 mkr.

Investeringsviljan i lager- och logistikfastigheter har varit hög, både från svenska och utländska investerare, med sjunkande avkastningskrav som följd.

Corems genomsnittliga vägda avkastningskrav har sänkts till 5,5 procent under året. Läs mer om marknadsvärdering på sidorna 30–31.



TILLVÄXT GENOM FASTIGHETSUTVECKLING

Tre färdigställda projekt

Fastighetsutveckling är en central del i Corems verksamhet och bidrar till att utveckla städer. Under året investerade Corem 741 mkr (506) i ny-, till- och ombyggnationer. Tre större projekt med en investeringsvolym om 191 mkr färdigställdes och hyresgäster har flyttat in i lokalerna. Vid årsskiftet pågår tre större projekt med färdigställande första halvåret 2021 och en sammanlagd beräknad investering om 682 mkr. Läs mer på sidorna 22–23.

741 mkr

INVESTERINGAR I
FASTIGHETSBESTÄNDET

COVID-19-PANDEMIN

Oro i omvärlden men begränsad påverkan på Corems verksamhet

Efterfrågan på Corems lokaler har varit fortsatt hög och hyresrabatter i linje med statligt stöd till utsatta branscher uppgick till 3 mkr netto.



EXPANSION PÅ PRIORITERADE ORTER

Tio fastigheter förvärvade

Under året förvärvades tio fastigheter, varav nio i Stockholm där 57 procent av Corems fastighetsvärde nu finns. Totalt ökade uthyrbar area i beståndet med 20 792 kvm under 2020. Läs mer på sidorna 24–25.

167

ANTAL FASTIGHETER

985 887

UTHYRBAR AREA, KVM

14 002

FASTIGHETERNAS
MARKNADSVÄRDE, MKR

"VI LÄGGER ETT ÅR MED STARK TILLVÄXT BAKOM OSS"

Vi lägger ett år med stark tillväxt bakom oss. Fastighetsvärdet har ökat med 16 procent genom projektutveckling, förvärv och värdeutveckling samtidigt som lönsamheten har stärkts. Vi har högre överskottsgrad och lägre genomsnittsränta samt en positiv nettouthyrning och den högsta uthyrningsgraden på elva år. Förvaltningsresultatet ökar med 5 procent och vårt kassaflöde från verksamheten är i nivå med 2019, trots att vi föregående år sålde fastigheter motsvarande 25 procent av driftnettot.

År 2020 blev på grund av covid-19 ett år som inget annat. I backspegeln kan vi dock konstatera att de flesta av våra hyresgäster har klarat pandemins utmaningar bra. Våra väl inarbetade strategier med tonvikt på kundnära förvaltning, värdehöjande fastighetsutveckling och strategiska förvärv av fastigheter för citylogistik har visat sig vara uthålliga, värdeskapande och rätt i tiden – även i dessa tider med osäkerhet.

Framgångsrikt uthyrningsarbete och stark finansiell ställning

Vårt uthyrningsarbete är nyckeln till framtida lönsamhet och vi har under året haft positiv nettouthyrning. Städer behöver bra citylogistik för att växa och Corems fastigheter är viktiga länkar i den kedja som försörjer städerna med varor och tjänster.

Med en stark finansiell ställning skapar vi stabilitet och uthållighet och kan driva utvecklingsprojekt och förvärv. Vi har under året fokuserat på att sänka våra räntekostnader. Vår genomsnittliga ränta har genom aktivt arbete minskat till 2,7 procent, jämfört med 3,4 procent för ett år sedan. Belåningsgraden uppgick vid årets slut till 38 procent och den justerade soliditeten till 48 procent.

Tillväxt genom förvärv och projekt

Vi fortsätter att växa både genom förvärv och projekt. Under året har vi förvärvat tio fastigheter, varav nio i Region Stockholm. Samtliga är stadsnära med goda kommunikationslägen.

Projektutveckling har en central roll i vår affärsmodell och har blivit allt viktigare de senaste åren. Under 2020 färdigställde vi tre stora projekt om drygt 25 000 kvm i Borås och Jönköping. I Borås slutfördes två projekt – dels en etapp i Pro Stop Borås, handelsplats för yrkesbutiker, dels omvandlingen av Sandlid Business Park till moderna kontors- och verksamhetslokaler med plats för flera hyresgäster. I Jönköping slutfördes om- och nybyggnation för BUBS Godis.

Totalt har vi under året investerat 741 mkr i vårt bestånd. Tre stora projekt med total investeringsvolym om 682 mkr pågår. Dessa kommer att färdigställas under 2021.

Stigande fastighetsvärden

Det positiva marknadsläget inom lager- och logistikfastigheter i kombination med låga långräntor attraherar både inhemska och internationella investerare. Med en hög och ökande efterfrågan ser vi också stigande fastighetsvärden. Avkastningskraven har under året varit rekordlåga. Corems genomsnittliga vägda avkastningskrav har sänkts från 5,8 till 5,5 procent.

Indirekta fastighetsinnehav skapar diversifiering och riskspridning

Corem äger sedan 2008 aktier i det noterade fastighetsbolaget Klövern. Under 2019 förvärvades även – då främst som likviditetsplacering efter försäljning av en stor fastighetsportfölj – aktier i andra noterade fastighetsbolag, bland andra Castellum.

De kortfristiga innehaven har avyttrats under 2020, medan innehavet i Castellum har klassificerats som långfristigt. Det innebär att Corem nu har långfristiga innehav i två noterade fastighetsbolag, Klövern och Castellum. Dessa bolag har båda en annan investeringsinriktning än Corem, vilket innebär en diversifiering och riskspridning av vårt fastighetsägande, samtidigt som de förväntas bidra till att skapa god avkastning över tid. Innehaven hade tillsammans ett marknadsvärde om totalt 4 347 mkr vid utgången av 2020, vilket kan ställas i relation till deras samlade anskaffningsvärde om 2 343 mkr. Då börskurserna varit volatila under 2020 är dock värdeförändringarna under året negativa, och påverkar resultatet med -1 042 mkr.

Intensifierat hållbarhetsarbete

Vi har under året intensifierat hållbarhetsarbetet och fastlagt nya mål på området. 2020 förde med sig stora utmaningar och ändrade prioriteringar med bland annat ökat fokus på att etablera rutiner, digitala verktyg och ledarskap för distansarbete – men vi har också oförtrutet jobbat på med investeringar i ren energi och energieffektivisering. Att sänka energiförbrukningen i våra fastigheter är ett av våra mest centrala hållbarhetsmål. Vi har också tagit fram ett ramverk för gröna obligationer som till stor del fokuserar på energieffektivisering. Under året har vi också emitterat vår första gröna obligation.

» *Corems fastigheter är viktiga länkar i den kedja som försörjer städerna med varor och tjänster.*

M2 har ökat sitt ägande

I november 2020 köpte M2 Asset Management ytterligare aktier i Corem, vilket utlöste krav på budpliktsbud, det vill säga ett erbjudande från M2 om att förvärva samtliga utestående aktier i bolaget. Budet har under mars 2021 resulterat i att M2:s innehav ökat till cirka 53,8 av utestående röster.

Goda framtidsutsikter

Covid-19-pandemin fortsätter att skapa oro i näringslivet och samhällen men vi måste påminna oss om att det framför oss, på andra sidan den nuvarande krisen, finns en normalitet att återvända till.

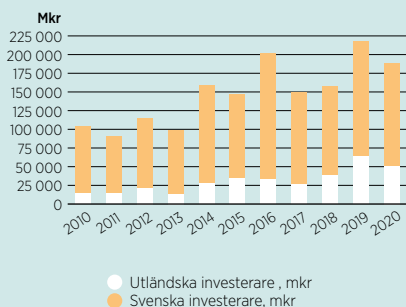
Vår strategi är bevisat framgångsrik, vår organisation är effektiv och samhällstrenderna talar till vår fördel. Hållbar stadsutveckling och ändrade konsumtionsmönster med mer e-handel kräver smart citylogistik, och i den utvecklingen spelar fastigheter som våra en nyckelroll.

Att skapa utrymme för kundernas affär är den främsta drivkraften för oss inom Corem. Jag delar den med mina kollegor som med stort engagemang och positiv attityd har anpassat sig till nya förutsättningar under det turbulenta 2020. Tillsammans skapar vi bra förutsättningar för ett framgångsrikt 2021.

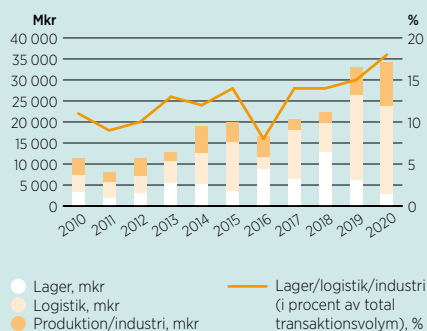
Stockholm den 19 mars 2021
Eva Landén, VD

Fotograf Mikael Sjöberg

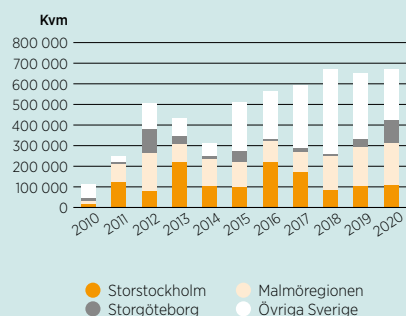
TRANSAKTIONSVOLYM FASTIGHETER, MKR



TRANSAKTIONSVOLYM LAGER, LOGISTIK OCH INDUSTRI, MKR



NYPRODUKTION LAGER- OCH LOGISTIK-PROJEKT, PER GEOGRAFISKT OMRÅDE



REKORDSTORT INTRESSE FÖR LAGER, INDUSTRI OCH LOGISTIK

Intresset för investeringar i etablerade fastighetssegment med stabila kassaflöden och goda marknadsutsikter – så som lager, industri och logistik – har varit stort 2020. Transaktionerna inom segmentet uppgick till historiskt höga nivåer.

Detta marknadsavsnitt inklusive diagram samt följande marknadsrelaterade texter om Corems regioner har upprättats tillsammans med fastighetsrådgivaren Newsec Advice AB.

Makroekonomiska utsikter

Avmattande ekonomi starkt präglad av covid-19

Den ekonomiska utvecklingen har under året präglats av spridningen av covid-19. Med stängda ekonomier, smittspridning i flera vågor och stor osäkerhet kring pandemins fortsatta utveckling har den globala tillväxten mattats av och återhämtningen bedöms bli volatil.

Sveriges ekonomi har klarat sig förhållandevis bra ur ett globalt perspektiv. BNP-tillväxten avtog kraftigt i samband med pandemins första våg under våren och sommaren, men återhämtningen var bättre än väntat under andra halvåret. Enligt statistik från SCB minskade Sveriges BNP med 2,8 procent under 2020, jämfört med 2019. En låg inflation sätter press på Riksbanken som bibehåller reporäntan på noll procent och indikerar oförändrade räntenivåer de kommande åren.

Fastighetsmarknaden i Sverige

Tredje starkaste transaktionsåret hittills

Trots ett turbulent år har den svenska fastighetsmarknaden haft en stark utveckling. Det numera etablerade långsiktiga lågränteklimatet, en volatil börs, låga räntor på statspapper och obligationer samt fortsatt god tillgång på kapital har gynnat fastighetsmarknaden under 2020. Den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 189 miljarder kronor, vilket är den tredje högsta noteringen hittills. Internationella investerare har varit högaktiva inom samtliga delsegment och geografiska marknader och stod för 26 procent av totalt investerat kapital.



Stockholm har Sveriges högsta ekonomiska tillväxt och är landets största konsumtionsmarknad. Här är efterfrågan på logistiklokaler i citynära lägen vid stora trafikleder stor. Ett sådant läge har företagsområdet Bredden, som ligger vid E4:an norr om Stockholm. Här äger Corem ett väl sammanhållet förvaltningsbestånd med 33 000 kvm uthyrbar area.

Lager-, logistik- och industrifastigheter

Historiskt hög transaktionsvolym med stor nationell och internationell investeringsvilja

Lager-, logistik- och industrifastigheter är ett väletablerat tillgångslag på den svenska fastighetsmarknaden och har under flera år påvisat höga investeringsvolym. Segmentet betraktas som attraktivt och långsiktigt med kreditstarka hyresgäster och långa avtalstider.

Under 2020 var investeringsapiten inom segmentet hög och transaktionsvolymen nådde rekordnivåer. Investeringarna inom segmentet uppgick till cirka 34 miljarder kronor, vilket kan jämföras med rekordåret 2019, då investeringsvolymen uppgick till cirka 33 miljarder kronor. Även segmentets andel av total transaktionsvolym var historiskt hög och uppgick till 18 procent. Därmed var lager-, logistik- och industrifastigheter, efter bostäder, det mest investerade tillgångslaget på den svenska fastighetsmarknaden under 2020.

Året har präglats av flera stora portföljförvärv inom logistiksegmentet, med åtta affärer som var och en hade ett värde överstigande 1 miljard kronor. Jakt på avkastning driver utvecklingen och portföljtransaktioner betraktas som ett bra sätt att allokera mycket kapital samtidigt som man snabbt får en stor marknadsandel. Stora portföljaffärer och större logistikanläggningar – fullt uthyrda och specifikt uppförda till enskilda hyresgäster – har varit starkt bidragande till den höga transaktionsvolymen. Det har även varit stor efterfrågan på mindre fastigheter då dessa ger goda möjligheter att bygga upp en portfölj som sedan kan säljas vidare med en premie. Totalt har 91 transaktioner genomförts inom segmentet med en genomsnittlig transaktionsvolym om 375 miljoner kronor.

De internationella investerarna var under året aktiva inom segmentet och stod för närmare hälften av investeringsvolymen. Med en stark investeringsvilja från såväl nationellt som internationellt kapital har avkastningskraven fortsatt sjunka under året och Newsec tror på fortsatt avkastningskompression.

Hyresmarknaden

Stabilt ökande marknadshyror med tydliga hyreshöjningar i enskilda områden

Hyresnivåerna för lager-, logistik- och industrifastigheter avgörs av ett flertal parametrar, som hyresstruktur, storlek, modernitet och effektivitet. Det finns även korrelationer till geografiskt läge och närhet till logistikkluster, transportknutpunkter och större trafikleder. Generellt har hyresnivåerna för segmentet de senaste åren varit mycket stabila. Tydliga hyreshöjningar har noterats i enskilda områden som vuxit sig starkare över tid och där nybyggd yta tillförts.

Förenklat är hyressättningen styrd av två principer; den ena tillämpas på nyproducerade byggnader och den andra på befintliga fastigheter. För nyproduktion bestäms hyran av produktionskostnaderna, kostnaden för mark samt exploatörens vinstkrav. Generellt är hyresnivåerna för nyproducerade, moderna fastigheter relativt jämna för landet med undantag för Stockholm och Göteborg där höga markpriser pressar upp nivåerna.

Hyressättningsprincipen för befintliga fastigheter bestäms av utbud och efterfrågan, vilket gör att hyran varierar kraftigt mellan olika geografiska områden. I områden med höga vakanser och stort utbud kan marknadshyran understiga nyproduktionshyran samtidigt som den omvända situationen, där marknadshyran överstiger nyproduktionshyran, ofta förekommer i storstädernas stadsnära lägen med hög efterfrågan och brist på ändamålsenliga lokaler.

Direktavkastningskrav

Fortsatt nedgång

Det höga investeringsintresset inom lager-, logistik- och industrifastigheter har medfört sänkta avkastningskrav, men spannet är fortsatt stort mellan attraktiva objekt i goda lägen och äldre, omoderna fastigheter i mindre attraktiva områden. Sjunkande räntenivåer och mycket kapital som allokeras mot segmentet har drivit ner direkt-



avkastningskraven sedan 2008 vilket har medfört att avkastningskraven nu ligger på historiskt låga nivåer. Under året har segmentet noterat avkastningskrav om 4,25–4,50 procent för nyproducerade eller moderna anläggningar i goda logistiklägen med starka hyresgäster och långa hyresavtal. För andra objekt kan direktavkastningskraven variera kraftigt beroende på exempelvis geografiskt läge, byggnadsstandard samt hyresstruktur.

Region Stockholm

Hög investerings- och etableringsvilja

Lager-, logistik- och industrifastigheter är generellt sett ett attraktivt investeringssegment i Stockholmsregionen, då regionen har den högsta ekonomiska tillväxten i Sverige och är landets största konsumtionsmarknad. Regionen har även blivit ett självklart val avseende etableringsläge för industri. I övrigt gynnas marknaden av e-handels ökning i kombination med befolkningstillväxt.

De fastigheter inom segmentet med högst efterfrågan har stadsnära lägen med närhet till stora trafikleder som möjliggör god tillgänglighet för kunder, konsumenter och transporter. Dessa lägen kännetecknas av ett begränsat utbud av exploaterbar mark där en hög efterfrågan och ett litet utbud driver upp hyresnivåerna och resulterar i låga vakansgrader. Bristen på exploaterbar mark, har medfört att nya områden har blivit intressanta lägen för lager, logistik och industri. I samband med att flera industriområden omvandlas till stadsområden blir bristen på mark påtaglig vilket medför fortsatt goda marknadsutsikter för stadsnära områden innebärande ökade hyresnivåer och låga vakansgrader.

Ytterstadsområdena i Stockholmsregionen har högre tillgång till exploaterbar mark vilket medför att merparten av nyproducerade lager-, logistik- och industrifastigheter byggs här. Därmed tillförs ytterstaden moderna, flexibla och ändamålsenliga lokaler som uppfyller hyresgästernas krav. Det högre utbudet resulterar dock i högre vakansnivåer samt att hyresnivån ofta begränsas till nyproduktionshyran.

Under 2020 uppgick nyproduktionsvolymen för större lager-, logistik- och industrifastigheter i Stockholmsregionen till cirka 110 000 kvadratmeter, varav närmare 90 000 kvadratmeter i norra Storstockholm. Den totala nyproduktionsvolymen i Stockholmsregionen är i linje med det historiska genomsnittet där cirka 120 000 kvadratmeter ny yta årligen tillförts Stockholms logistikmarknad den senaste femårsperioden.

Direktavkastningskraven i regionen har sjunkit under 2020. För attraktiva fastigheter i goda lägen bedöms nivåerna uppgå till cirka 4,5 procent. Motsvarande nivå för mindre eftertraktade objekt bedöms till omkring 5,5 procent.

Region Syd

Kraftig tillväxt i ett av Sveriges främsta logistiklägen

Skåne har ett av Sveriges främsta logistiklägen med väl utbyggd infrastruktur som medger stora flöden både till utlandet och till övriga Sverige. Regionen har utvecklats från att vara ett attraktivt centrum för livsmedelslogistik till att växa allt snabbare inom tredjepartslogistik och e-handel.

Regionen har en kraftig befolkningstillväxt och efterfrågan på lager-, logistik- och industrifastigheter är stor. I Skåne skyddas mycket mark som jordbruksmark vilket i vissa geografier bidragit till begränsad marktillgång, men under de senaste åren har nya logistiklägen etablerats. Den totala nyproduktionsvolymen för lager-, logistik- och industrifastigheter under 2020 uppgick till närmare 250 000 kvadratmeter vilket är en historiskt hög nivå.

Direktavkastningskraven har sjunkit under 2020 och uppgår för de bästa objekten till cirka 5,0 procent. För mindre eftertraktade objekt i sämre lägen bedöms direktavkastningskraven till omkring 6,5 procent.

Region Väst

Hög nyproduktionsvolym och goda utsikter

Göteborgsregionen har med en väletablerad handelsidentitet och goda kommunikationer länge ansetts vara ett av Sveriges främsta logistiklägen. Regionen är strategiskt belägen mellan tre huvudstäder och har Nordens största containerhamn och ett starkt järnvägsnät. Befolkningstillväxten är god och näringslivet är logistikintensivt. Både Chalmers tekniska högskola och Göteborgs Universitet har utbildning och forskning inom logistik, vilket bidrar till regionens fortsatta goda möjligheter att utvecklas som logistiknav. Till regionen hör även Borås som också har ett bra logistikläge med järnvägar, stora trafikleder och närhet till Landvetter flygplats samt kundkretsen i Göteborg. Framtidsutsikterna bedöms som goda för logistikverksamhet och fram till 2035 planeras bygg- och infrastrukturinvesteringar för över 800 miljoner kronor.

Göteborgsregionen är den region i Sverige som haft störst nyproduktionsvolym det senaste decenniet. 2020 nyproducerades cirka 200 000 kvadratmeter logistikyta, vilket är strax över 2019 års historiskt höga volym. Nästan 30 procent av Sveriges totala nyproduktion inom logistik genomfördes i Göteborgsregionen 2020, vilket är en tydlig indikator på en fortsatt positiv marknadssyn.

Direktavkastningskraven för lager-, logistik- och industrifastigheter i Göteborgsregionen har fortsatt nedåt under året. För de bästa objekten bedöms avkastningskraven ligga omkring 4,5 procent medan direktavkastningskrav för objekt i mindre attraktiva lägen uppgår till nivåer omkring 5,5 procent.



Region Småland

Växande logistikmarknad i strategiskt läge

Region Småland växer, både sett till logistikverksamhet och befolkning. Jönköping, där Corem äger ett stort fastighetsbestånd, ligger centralt i Sverige med god tillgänglighet till landets tre största städer och väl utbyggd infrastruktur. Inom en radie av 17 mil nås 2,8 miljoner människor och riksväg 40 och E4 passerar staden. Jönköping har dessutom god järnvägsanslutning i Nässjö. Region Småland har en stark anda av nätverk och företagande samt aktiva logistiksamarbeten. Det strategiska läget och möjlighet att även nå de andra nordiska länderna har drivit efterfrågan på lager-, logistik och industrifastigheter, främst längs med stambanan och E4. Regionen har ett stort utbud av obebyggd mark vilket i kombination med låga markpriser medför att nyproduktion ses som högintressant. Generellt är det endast inom etablerade industriområden med hög andel handel som hyrorna i befintligt bestånd överstiger hyran för nyproduktion.

Nyproduktionsvolymerna i Småland har varierat kraftigt mellan åren och 2020 uppgick volymen för lager-, logistik- och industrifastigheter till knappt 45 000 kvadratmeter, varav flera projekt uppfördes i etablerade logistikparker.

Spannet för avkastningskrav på fastigheter i regionen är stort. Med bra hyresavtal bedöms direktavkastningskraven till en nivå kring 5,0 procent, vilket är lägre än föregående år. För mindre attraktiva objekt i Småland är avkastningskraven betydligt högre.

ANDRA FASTIGHETSBOLAG INRIKTADE PÅ LAGER- OCH LOGISTIK I SVERIGE

I Sverige finns flera börsnoterade bolag som likt Corem är verksamma inom primärt lager- och logistikfastigheter, bland andra Sagax, Stendörren och Catena.

Sagax och Stendörren fokuserar på fastigheter för lager och lätt industri – Sagax i Sverige och ytterligare sex europeiska länder och Stendörren i Stockholm och Mälardalen. Catena äger och förvaltar logistikanläggningar runt om i Sverige samt i Danmark.

Andra stora svenska fastighetsaktörer med mer diversifierade bestånd har ökat sina satsningar på lager och logistik de senaste åren, exempelvis Castellum och FastPartner.

Därtill har ett växande antal internationella storföretag expanderat inom segmentet, bland andra Prologis och Blackstone. Ett flertal privatägda, lokala aktörer är också aktiva på marknaden.



SJU TRENDER OCH HUR DE PÅVERKAR COREM

Corem bevakar omvärlden noga för att fånga möjligheter och undvika risker. Ett antal tongivande samhällstrender påverkar för närvarande verksamheten i hög grad – och stärker i många fall Corems affär.

1

ALLT FLER BOR I STÄDER

Växande städer ökar inte bara behovet av bostäder, utan även behoven av infrastruktur, trafiklösningar, lagerytor, service, logistikfastigheter, transporter och arbetsplatser. Urbaniseringen innebär att tillgången på arbetskraft är god i städerna.

Så påverkar det Corem

Corems bestånd är koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Malmö och Jönköping. I Stockholm ligger fastigheterna i regel inom två mils radie från city och i övriga städer oftast inom en mils radie. De stadsnära lägena gör fastigheterna väl lämpade för verksamhet inom citylogistik och bidrar till att våra kunder har goda möjligheter att hitta medarbetare till sina verksamheter. Höga markpriser och bostadsbyggande gör att tillväxten av lager- och logistikfastigheter är liten i citynära lägen, vilket ytterligare bidrar till efterfrågan på befintliga lokaler.

2

E-HANDEL ÖKAR TRYCKET PÅ LOGISTIKFASTIGHETER

E-handeln fick ett betydande uppsving 2020 och ökade med 40 procent enligt E-handelsbarometern 2020. Coronapandemins krav på fysisk distansering bidrog i hög grad till att driva på utvecklingen.

Ökad e-handel medför skärpta krav på effektiva logistikkedjor för snabba leveranser, vilket i sin tur kräver lager- och logistiktytor i stadsnära områden.

Behovet ökar av bland annat ytor för tredjepartslogistik, flexibla lagerytor i last-mile-lägen och bostadsnära utlämningsställen. Hantering av returer skapar också efterfrågan på fastigheter för så kallad reverse logistics.

Enligt fastighetskonsulten CBRE behöver renodlade e-handlare i genomsnitt 2,4 gånger mer logistikyta än butiksbasead handel i det befintliga logistikbeståndet.

Så påverkar det Corem

Corem är ett av Sveriges ledande bolag inom fastigheter för citylogistik med ett flexibelt bestånd i stadsnära lägen nära stora trafikleder. Över tio års erfarenhet av segmentet ger förståelse för kundbehov och drivkrafter. Under 2020 har efterfrågan på Corems lokaler ökat, varför beståndet utökas för att kunna fortsätta möta marknadens behov.

3

HÅLLBARHET – EN FRÅGA FÖR ALLA

Hållbarhetsfrågorna drivs på alla nivåer i samhället – från FN via de globala målen, EU:s nya taxonomi, Sveriges nationella mål om fossilfrihet 2045 och en mängd initiativ inom näringslivet. Corem är inget undantag; hållbarhet är högt upp på agendan och vi fokuserar på miljö och minskad resursförbrukning, affäretik samt nöjda medarbetare och kunder.

Så påverkar det Corem

Kraven på framför allt miljömässig hållbarhet ökar från investerarkollektivt och Corem har under 2020 lanserat ett grönt ramverk och gett ut en grön obligation. En intressentdialog har genomförts och våra hållbarhetsmål har uppdaterats. Vi intensifierar arbetet med energieffektiviseringar och certifiering av fastigheter.

4

VÄGTRANSPORTER FORTSATT VANLIGAST

Inrikes transporter i Sverige sker fortfarande till cirka 90 procent med lastbil, med en genomsnittstransport på under 30 mil. När det gäller utrikeshandel passerar 90 procent av godset minst en svensk hamn.

Så påverkar det Corem:

Corems fastigheter ligger i hög grad intill stora trafikleder med god tillgänglighet för vägtransporter, vilket gör dem attraktiva och lättillgängliga. Beståndet innehåller även fastigheter nära Norviks hamn och Malmö norra hamn. Omställningen till klimatneutrala drivmedel medför en ökad efterfrågan på laddstationer för elfordon.

5

**NYA KUNDKRAV
KRÄVER FLEXIBILITET**

Konsumentmönster och transportströmmar kan förändras fort till följd av politiska beslut eller konsumenttrender. Det kräver flexibilitet och insikt i marknaden för att kunna erbjuda kunder utrymmen som kan bidra till att utveckla deras affär.

Så påverkar det Corem

Med lång erfarenhet av branschen, lokal marknadsnärvaro, förvaltning i egen regi och – inte minst – ett flexibelt och välbeläget fastighetsbestånd, har Corem goda möjligheter att anpassa verksamheten till nya behov och trender.

6

**HÖGT TRYCK PÅ
TRANSAKTIONS-
MARKNADEN**

Intresset för att investera i fastigheter är stort, och lager- och logistikfastigheter har blivit alltmer attraktiva som investeringsobjekt de senaste åren. Under 2020 ledde coronapandemin till generellt lägre transaktionsvolym, men ändå med ett relativt fortsatt högt intresse för fastighetssegmentet. Antalet intressenter vid potentiella förvärv är högt och förvärvspriserna är generellt sett höga.

Så påverkar det Corem

Ökad konkurrens om de attraktiva fastigheterna ställer högre krav på tillgång till billig finansiering och kunskap om marknaden. Corem har en stark position med en god finansiell ställning och gott anseende på marknaden, lokal marknadskännedom och gedigen erfarenhet av fastighetsförvärv.

7

**BRIST PÅ
STADSNÄRA MARK**

I storstäderna är bristen på mark i attraktiva lägen märkbar. Här syns en trend att tidigare industrimark omvandlas till bland annat bostadsområden. Detta för med sig att industrier behöver mer perifera lägen och driver samtidigt fram behovet av nya, innovativa sätt att nyttja stadsnära mark på ett effektivt sätt.

Så påverkar det Corem

Corems fastighetsutveckling arbetar kontinuerligt med innovativa lösningar för nyttjande av fastigheter och byggrätter. Lager i flera våningar är ett exempel på en innovativ lösning som tidigare setts i storstäder i främst Asien. Corem bygger nu det första trevåningslagret i Norden, för kunden MTAB. Att inkludera en genomtänkt citylogistik i översiktsplaner blir allt vanligare hos kommuner.

AFFÄRSMODELL OCH STRATEGIER

Corems affärsmodell syftar till att skapa ökande och hållbara värden över tid, med bibehållen lönsamhet. Vägen för att nå dit består av proaktiv förvaltning, kontinuerliga investeringar och strategiska förvärv. Hållbarhet är integrerat i varje del av affärsmodellen.

AFFÄRSIDÉ:

Corem ska skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att på ett hållbart sätt förvärva, förvalta, förädla och bygga fastigheter i logistikområden.

VISION:

Vi skapar utrymme för att utveckla din affär.



En affärsmodell för långsiktigt stark utveckling

Corems övergripande målsättning är att bli det ledande fastighetsbolaget inom fastigheter för citylogistik i utvalda geografiska regioner samt att skapa god avkastning på eget kapital för aktieägarna.

Affärsmodellen bygger på en kontinuerlig process av kundnära förvaltning och värdeskapande fastighetsutveckling samt strategiska fastighetsförvärv för fortsatt tillväxt. Bolaget har varit verksamt inom lager- och logistikfastigheter med egen förvaltning sedan starten 2007 och har kvalificerad kompetens och erfarenhet inom denna del av fastighetsmarknaden.

All verksamhet bedrivs för att skapa långsiktigt och hållbart aktieägarvärde. För att nå bolagets övergripande målsättningar finns fem målområden som mäts och följs upp årligen:

- Förädling, tillväxt och utveckling
- Proaktiv och kundfokuserad förvaltning
- En attraktiv arbetsgivare med god affärsetik
- Miljöhänsyn och resursbesparing
- Långsiktiga, stabila finanser

Läs om mål och utfall på sidorna 15–17.

Hållbarhet i alla delar

Hela Corems kärnaffär präglas av långsiktighet. Alla delar av verksamheten verkar för att skapa värden inte bara för idag utan över lång tid. Fastigheterna ska användas i många år och kunna anpassas och fungera för att möta behov som skiftar över tid.

Därför kombinerar Corem en ekonomiskt hållbar affärsverksamhet med hög affärsetik, socialt ansvarstagande och miljöhänsyn. Verksamheten ska vara långsiktigt hållbar ur socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv.

Hållbarhet utgör en vital del i bolagets strategiarbete och hållbarhetsmål mäts och följs upp på samma sätt som övriga affärs- och verksamhetsmål. Det gör att hållbarhetsarbetet är en naturlig del av verksamheten och många av hållbarhetsaspekterna är hygienfaktorer – de är naturliga delar i vårt sätt att bedriva affärer.

Läs mer om våra strategier på nästa sida.

STRATEGIER

Corems strategiska fokusområden tar avstamp i affärsmodellen och driver bolaget mot de uppsatta målen.

Förvaltningsstrategi för effektiv förvaltning med hyresgästfokus

Corem skapar långsiktiga hyresgästrelationer genom en proaktiv och marknadsorienterad egen förvaltning med korta beslutsvägar och lokal närvaro.

Förvaltning med kunden i fokus är grunden i Corems verksamhet och ger god marknadskontakt och proaktivitet i förvaltningsarbetet. Corems fastigheter förvaltas av egen personal, vilket ger goda möjligheter att bygga långsiktiga relationer.

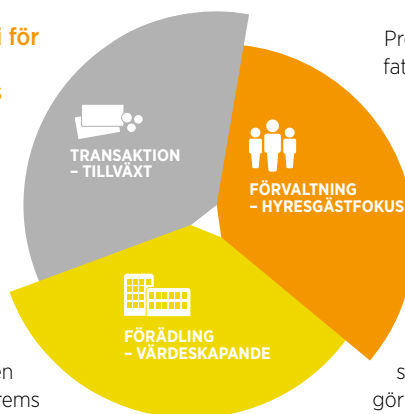
Korta beslutsvägar och lokal närvaro på bolagets marknader prioriteras och bidrar till god förståelse för hyresgästens aktuella och förändrade behov. Nära samarbeten gör det möjligt att erbjuda flexibla och välanpassade lokallösningar som bidrar till att Corem kan uppfylla sin vision: att skapa utrymme för att utveckla kundens affär.

Affärsstrategi för värdeskapande genom förädling och fastighetsutveckling

Corem förädlar och optimerar fastighetsbeståndet genom långsiktiga investeringar och engagemang.

Projekt- och fastighetsutveckling är en allt viktigare del i Corems verksamhet då det gör det möjligt att möta kunders skiftande lokalbehov samt vidareutveckla och skapa mervärden i fastighetsbeståndet. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa och modernisera lokaler.

Genom långsiktigt hållbara investeringar förädlar och utvecklar Corem fastigheter, områden och bolag. Fastighetsutveckling innebär en god möjlighet till värdeutveckling och förlängda kundrelationer.



Projektutveckling omfattar allt från långsiktigt detaljplanearbete och större ny-, om- och tillbyggnader till förädlingar i samband med byte av hyresgäst och energibesparingsåtgärder. Alla investeringar görs för att skapa värden som varar över tid, vilket gör att mål som hållbarhet och kundnöjdhet är prioriterat.

Genom att byggnaderna moderniseras och beståndet kontinuerligt anpassas till förändrade marknadsförutsättningar underlättas uthyrningen och avkastningen optimeras.

Investeringsstrategi för fortsatt tillväxt

Corem söker aktivt upp och genomför transaktioner i syfte att öka bolagets storlek samt förädla fastighetsbeståndet.

Corem ökar kontinuerligt antalet fastigheter, uthyrbar yta och värdet i beståndet genom förvärv av fastigheter i attraktiva logistiklägen på utvalda tillväxtorter. Fokus är på citynära logistikfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Jönköping.

Genom att skapa geografiskt samlade förvaltningsenheter uppnås skalfördelar i förvaltningen samtidigt som möjligheten att tillgodose kundernas behov ökar. Fastigheter som ligger utanför prioriterade geografiska områden, bedöms ha låg avkastningspotential eller tillhör ett icke-prioriterat fastighetssegment kan komma att avyttras.

Som komplement kan förvärv i noterade nordiska fastighetsbolag, som förväntas över tid bidra till att skapa god avkastning på eget kapital, genomföras.

MÅL OCH UTFALL

Corem har fem övergripande målområden, med hållbarhetsmål integrerade i verksamhetens olika delar. De långsiktiga målen sträcker sig över fem år och bryts även ner på årsbasis.



FÖRÄDLING, TILLVÄXT OCH UTVECKLING

Strategiska transaktioner och värdeskapande fastighetsutveckling

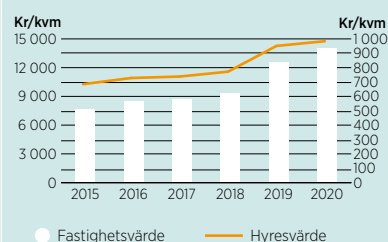
Kontinuerlig värdeökning av fastigheterna och tillväxt inom utvalda segment och regioner. Corem ska aktivt analysera marknaden och söka intressanta förvärvs-, förädlings- och utvecklingsmöjligheter. Syftet är långsiktig värdeökning, breddat kunderbudande, större flexibilitet, ökade synergier inom regionerna samt god riskspridning.

MÅL

Kontinuerlig värdeökning

Fastighetsbeståndet ökar kontinuerligt i värde genom förädling av befintliga fastigheter. Detta mäts genom fastighetsvärde per kvm samt hyresvärde per kvm.

UTFALL



Tillväxt inom utvalda segment

Corem växer genom nyproduktion och förvärv av fastigheter i utvalda segment och geografiska lägen.

57 767

FÄRDIGSTÄLLD NYBYGGNATION
OCH FÖRVÄRV UNDER 2020,
KVM



PROAKTIV OCH KUNDFOKUSERAD FÖRVALTNING

Aktiv och kundnära förvaltning med lokal förankring

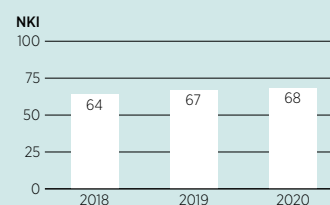
Corem ska vara kundernas naturliga förstahandsval inom lager- och logistiklokaler och uppfattas som en god affärspartner. Det uppnås genom proaktiv, kundfokuserad och effektiv förvaltning. Därför arbetar Corem med egen personal inom såväl förvaltning och fastighetskötsel som fastighetsutveckling.

MÅL

Kundnöjdhet, NKI

Corem ska vara en långsiktig och god affärspartner. Det kräver både effektiv förvaltning, ett attraktivt utbud av lokaler och nöjda kunder. Kundnöjdhet mäts årligen via en kundenkät. Resultatet för 2020 var 68, en ökning från 67 föregående år.

UTFALL





EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE MED GOD AFFÄRSETIK

God affärsetik och kompetenta och engagerade medarbetare

Kunniga och engagerade medarbetare bidrar till att driva Corem mot dess vision. Det når vi bland annat genom att säkerställa lika rättigheter och möjligheter, hälsosam arbetsmiljö, goda utvecklingsmöjligheter och kompetensutveckling.

MÅL

Engagerade medarbetare, NMI
Nöjd Medarbetar Index (NMI) mäts årligen för att följa övergripande trivsel. NMI ska över tid uppgå till minst 75. Resultatet för 2020 var 83.

UTFALL

83

NMI 2020



MILJÖHÄNSYN OCH RESURSBESPARING

Långsiktigt positiv utveckling för Corem och dess omgivning

Miljöhänsyn och resursbesparing är ett centralt område i strävan för ett hållbart samhälle.

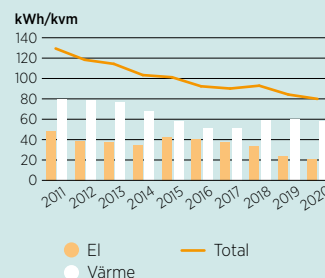
Miljöarbetets övergripande syfte är att minska de utsläpp som genereras av verksamheten. Fokus på resurssnålhet och kontinuerligt minskat resursanvändande är högt prioriterat i förvaltningsarbetet.

MÅL

Energibesparing – 2016–2020

Att långsiktigt minska energianvändningen är viktigt för att reducera de utsläpp som verksamheten ger upphov till. Corems långsiktiga mål för perioden 2016–2020 var att nå 15 procents besparing i kWh/kvm. Utfallet för femårsperioden blev 14 procent kWh/kvm. Sett till den senaste tioårsperioden uppgår besparingen till 38 procent kWh/kvm.

UTFALL



Energibesparing – 2020

För 2020 var målet att nå en energibesparing om 2 procent jämfört med 2019. Utfallet för året visar en energibesparing om 5 procent kWh/kvm.

-5

MINSKAD ENERGIFÖRBRUKNING
JMF 2019, %

Miljöcertifiering av nyproduktion

All Corems nyproduktion ska byggas med bra materialval och möjliggöra miljöcertifiering av något slag. De nybyggnadsprojekt som färdigställdes 2020 uppnådde det målet.





FINANSIELLT

Långsiktiga, stabila finanser med god avkastning till aktieägare

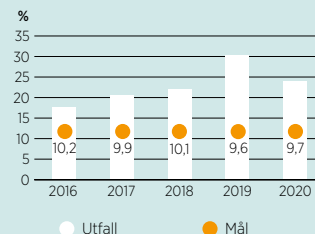
Corem verkar inom en kapitalintensiv verksamhet och för att kunna vidareutveckla bolaget till att bli den ledande aktören inom sitt segment krävs god tillgång till kapital vid rätt tid och till rätt kostnad. Stabil och långsiktigt hållbar ekonomi med god avkastning till aktieägare är ett viktigt fokusområde.

MÅL

Avkastning på eget kapital

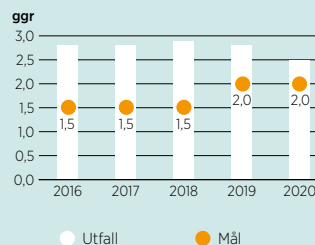
Över tid ska Corem uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus 10 procentenheter. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan. För 2020 uppgick målet till 9,7 procent. Genomsnittlig avkastning över de senaste fem åren har uppgått till 24,0 procent.

UTFALL



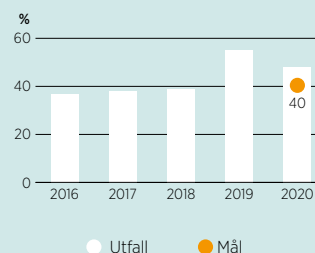
Räntetäckningsgrad

Räntekostnader är Corems enskilt största kostnadspost. Det är viktigt att intjäningsförmågan täcker räntekostnadsnivån med god marginal. Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 2,0 gånger. Per den 31 december 2020 uppgick räntetäckningsgraden till 2,5 gånger.



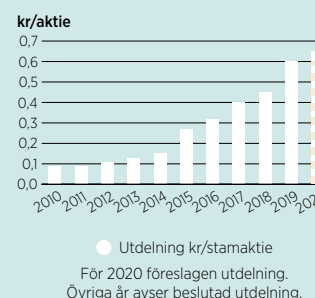
Justerad soliditet

Soliditetsmålet är fastställt för att säkerställa en god kapitalstruktur. Det är av största vikt att det egna kapitalet utnyttjas optimalt för att säkerställa framgång på lång sikt och möjliggöra framtida investeringar. Justerad soliditet ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent. Per den 31 december 2020 uppgick den justerade soliditeten till 48 procent.



Utdelning

Corems utdelningspolicy är att bolaget över tid ska lämna utdelning om lägst 35 procent av bolagets förvaltningsresultat med avdrag för preferensaktiernas rätt till utdelning. För 2020 uppgår den föreslagna utdelningen till 0,65 kr per stamaktie A och B vilket motsvarar en utdelning om 64 procent (58) av förvaltningsresultatet med avdrag för preferensaktieutdelning.



LOKAL FÖRVALTNING MED KUNDEN I FOKUS

Kundnära förvaltning med egen personal på lokala förvaltningskontor samt god marknadskännedom och korta beslutsvägar gör Corem till en efterfrågad affärspartner. Bolagets stora portfölj av fastigheter för citylogistik samlade i effektiva förvaltningsenheter skapar goda förutsättningar för långsiktiga kundrelationer.

Dagens näringsliv är snabbväxande och hyresgästerna ställer höga krav på flexibilitet, funktion och servicenivå. Corem har goda förutsättningar att möta dessa behov genom lång erfarenhet av lager- och logistikfastigheter och en väl etablerad organisation med fokus på proaktiv kundfokuserad förvaltning. Organisationen är snabbväxande med korta beslutsvägar och decentraliserat ansvar.

Att erbjuda lokal förvaltning med egen personal är en central del i Corems strategi. Lokalkontor finns därför på sju platser – ett i vardera Malmö, Göteborg respektive Jönköping samt fyra i Stockholm (i Haninge, Järfälla, Arlandastad och Skärholmen).

Möter kundernas förändrade behov

Med geografiskt samlade förvaltningsenheter möjliggörs effektiv förvaltning. Dessutom ökar Corems kapacitet att med flexibilitet möta hyresgästers förändrade lokalbehov. Det stärker möjligheterna till långsiktiga samarbeten och är till fördel för både hyresgäster och Corems förvaltning.

Även inom den långsiktiga förvaltningen ger samlade fastighetsbestånd positiva effekter. Några exempel är god marknadskännedom, minskat behov av resor, omfattande lokala nätverk samt fördelar vid upphandlingar och leveranser av varor.

VÅRA REGIONER OCH KOMMUNER

STOCKHOLM

Botkyrka
Haninge
Järfälla
Nacka
Sigtuna
Sollentuna
Stockholm
Tyresö
Täby
Upplands-Bro
Upplands Väsby
Hallstahammar

Uthyrbar yta **457 556 kvm**
Verkligt värde **7 903 mkr**
Antal fastigheter **94 st**

SYD

Köpenhamn
Malmö
Svedala

Uthyrbar yta **193 079 kvm**
Verkligt värde **1 650 mkr**
Antal fastigheter **25 st**

VÄST

Borås
Göteborg
Härryda
Mölndal

Uthyrbar yta **236 954 kvm**
Verkligt värde **3 271 mkr**
Antal fastigheter **26 st**

SMÅLAND

Jönköping
Växjö

Uthyrbar yta **98 298 kvm**
Verkligt värde **1 178 mkr**
Antal fastigheter **22 st**



985 887

UTHYRBAR AREA,
KVM

14 002

VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER,
MKR

894

INTÄKTER,
MKR

93

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD,
%

670

ANTAL HYRESGÄSTER

6

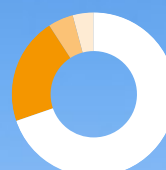
NETTOUTHYRNING,
MKR

VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER
PER REGION



● Stockholm, 57%
● Syd, 12%
● Väst, 23%
● Småland, 8%

UTHYRBAR AREA
PER LOKALTYP



● Logistik, 70%
● Kontor, 21%
● Handel, 5%
● Övrigt, 4%



BIDRAR TILL KUNDERNAS AFFÄR

Corems hyresgäster finns inom många olika branscher och är storleksmässigt allt från små familjeägda bolag till stora internationella koncerner. Målsättningen är att vara en långsiktig affärspartner och bidra till kundernas affär. Uthyrningsarbetet var framgångsrikt 2020 och nettouthyrningen för året var positiv.

Hyresgäster och avtalsstruktur

Vid utgången av 2020 hade Corem 670 unika hyresgäster med sammanlagt 1 060 lokalhyresavtal. Kunderna finns i en mängd olika branscher med industrivaror och tjänster, transport samt partihandel som de tre största kundkategorierna. Kontrakterade hyresintäkter uppgick till 906 mkr och ekonomisk uthyrningsgrad till 93 procent, den högsta nivån på elva år.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick per 31 december 2020 till 4,4 år, varav 40 procent av hyresavtalen förfaller 2025 eller senare. Hyresvärdet på årsbasis bedömdes vid årsskiftet uppgå till 970 mkr.

De tre största hyresgästerna stod tillsammans för cirka 10 procent av kontrakterad hyra, fördelat på fem avtal och med en genomsnittlig kvarvarande kontraktslängd på 8,1 år.

Uthyrningsarbete lokalt och centralt

Uthyrningsarbetet sker både lokalt i förvaltningsorganisationen med närhet till kund och genom en central funktion som arbetar med uthyrning och utveckling inom Corems bestånd som helhet. Kombinationen av lokal marknadskännedom och möjligheter till utveckling inom andra delar av beståndet ger goda och långa hyresgästrelationer.

Under 2020 har den accelererade utvecklingen för e-handel gynnat efterfrågan på citynära lager- och logistiklokaler. Uthyrningsarbetet har varit framgångsrikt och nettouthyrningen för 2020 uppgick till 6 mkr. Uthyrningar och omförhandlingar uppgick till 118 mkr, där 42 procent avsåg nya kunder och resterande del avsåg ut-

hyrning till befintliga kunder. Årets uppsägningar uppgick till 113 mkr, där uppsägning för omförhandling/villkorsändring utgör 35 procent.

Kundernas intresse för hållbarhetsfrågor har ökat under året, vilket ligger väl i linje med Corems egna ambitioner. Hållbarhet diskuteras proaktivt och gröna hyresavtal föreslås allt oftare.

Tongivande uthyrningar 2020

Ett antal större uthyrningar och omförhandlingar har skett under året. Några av de större beskrivs nedan.

MatHem, en av Sveriges ledande matbutiker på nätet, upplevde markant ökad efterfrågan i samband med pandemin och tecknade avtal om 5 000 kvm i fastigheten Veddesta 2:63 i Järfälla. Målet var att snabbt kunna öka kapaciteten i Stockholm och MatHem kunde flytta in efter rekord-snabb anpassning av lokalerna.

Även Coops e-handel upplevde stor efterfrågan 2020 och ökade sin yta i Corems bestånd med 4 100 kvm till 9 100 kvm i Måseskär 5 i Malmö.

Frakttjänstföretaget Instabox, som också gynnas av ökad e-handel, tecknade avtal om 2 400 kvm i Öskaret 16 i Jönköping.

Sun-Com Logistics, verksamt inom e-handelsrelaterad möbemontering, flyttade in på 6 700 kvm i Jordbromalm 5:2, 5:3 i Haninge.

Ett nytt 15-årigt avtal tecknades med Danmarks ledande maskinuthyrningsföretag GSV. De utökar sina ytor till 13 400 kvm byggnad och 90 000 kvm mark i Kappelgårde utanför Köpenhamn. En om-

och tillbyggnad pågår som beräknas bli klar andra kvartalet 2021.

Trafiksäkerhetsföretaget Ramudden, som hyr av Corem i andra fastigheter sedan tidigare, tecknade nytt avtal om 1 500 kvm lager och kontor samt 5 000 kvm utomhusyta i Neongasen 2 i Borås.

Läkemedelsdistributören Tamro tecknade nytt avtal om 4 300 kvm lager- och logistikyta i Region Väst, i anslutning till ytor som de hyr sedan tidigare.

Logistikkonsultföretaget Logic Consulting tecknade avtal om att hyra 4 300 kvm lager i Kärra 91:1 i Göteborg.

670

ANTAL HYRESGÄSTER, ST

4,4

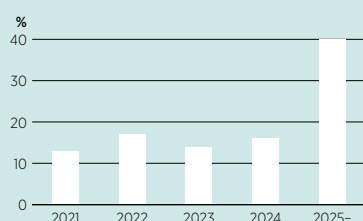
GENOMSNIITTLIG
KONTRAKTSLÄNGD, ÅR

6

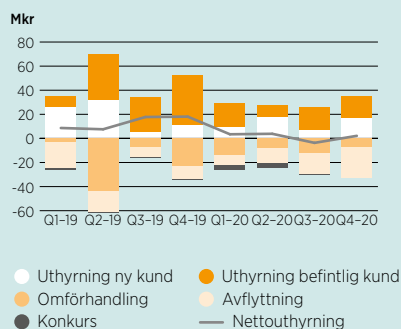
NETTOUTHYRNING, MKR

CASE

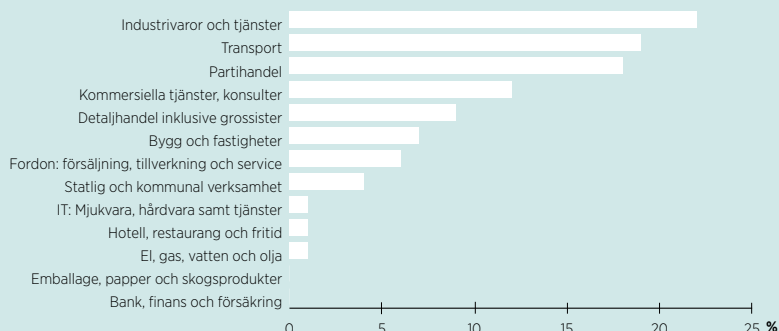
KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR, %



NETTOUTHYRNING



KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI, %



TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER 31 DECEMBER 2020

Hyresgäst	Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	Region	Andel intäkter, %	Antal avtal
Silex Microsystems AB	11,0	Stockholm	4,1	1
PostNord Sverige AB	7,3	Stockholm, Småland	3,0	2
Finisar Sweden AB	6,1	Stockholm	2,7	2
Billia AB	5,9	Stockholm, Syd, Väst	2,8	4
ARITCO Lift AB	7,7	Stockholm	2,2	1
DSV Solution A/S	3,9	Syd	1,8	1
ST Engineering Aerospace Solutions A/S	5,8	Stockholm	1,6	1
Engelska Skolan	14,5	Stockholm	1,3	4
Webbhallen Sverige AB	1,4	Stockholm	1,2	4
ICA Fastigheter AB	6,5	Väst	1,2	3
Övriga	3,6	Samtliga	78,1	1037
Total	4,4		100	1 060



RAMUDDEN VÄXER MED COREM

Kundnära förvaltning och att skapa utrymme för att kunderna ska kunna utveckla sin affär är hörnstenar i Corems verksamhet. Det mångåriga samarbetet med Ramudden är ett bra exempel på hur Corem har kunnat möta kundens behov över tid och i olika delar av landet.

Ramudden, som är ledande inom lösningar för säkra trafikarbetsplatser, hyr sedan 2015 lokaler i Jönköping. Året därpå flyttade de in i Veddesta och de senaste åren har Ramudden även etablerat sig i två av Corems fastigheter i Region Väst. Den senaste etableringen var i fastigheten Neongasen 2 i Mölndal utanför Göteborg.

”Vi har varit kund hos Corem i flera år och haft en bra dialog hela tiden. När vi behövde nya ytor kändes det bra att ha en befintlig kontakt och få hjälp direkt”, sa Ronnie Olsson, regionchef Väst på Ramudden, i samband med den senaste uthyrningen.

Corems VD Eva Landén:

”Uthyrningen till Ramudden är ett fint exempel på hur vi jobbar med kundnära förvaltning.”

FAKTA

Fastighet: Neongasen 2, Mölndal
Yta: 6 500 kvm, varav 1 500 kvm lager och kontor samt 5 000 kvm utomhusyta.

Avtalslängd: sju år

Tillträde: 1 april 2021

52 800

PÅGÅENDE
NYPRODUKTION,
KVM

741

INVESTERING I FÖRÄDLING
OCH NYBYGGNATIONER 2020,
MKR

PROJEKTINVESTERINGAR
UNDER 2020, MKR



- Hyresgästanpassning, ombyggnation, 20%
- Energibesparings- och underhållsprojekt, 13%
- Nyproduktion (projekt över 25 mkr), 67%

PROJEKT SOM SKAPAR NYA VÄRDEN FÖR KUNDEN OCH COREM

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems verksamhet och gör att vi kan möta hyresgästernas efterfrågan på lokaler samtidigt som vi skapar nya värden i beståndet. I takt med att avkastningskraven på fastigheter har sjunkit ger projekt- och fastighetsutveckling ofta högre avkastning än förvärv.

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems verksamhet och omfattar förädling av befintliga fastigheter samt ny-, om- och tillbyggnationer. Projekten gör det möjligt att möta kunders skiftande lokalbehov samt vidareutveckla och skapa mer värden i fastighetsbeståndet. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa, energieffektivisera och modernisera.

Investeringarna skapar värden i form av höjd standard, vilket ökar fastigheternas attraktivitet på marknaden och i förlängningen ger mer nöjda hyresgäster. Ofta leder projekten dessutom till höjda hyror och sänkta driftskostnader. Fastighetsutvecklingsprojekten bidrar också till utvecklingen i de områden där Corem verkar.

Investeringar om 741 mkr 2020

Corem har under 2020 investerat 741 mkr i fastighetsbeståndet. Majoriteten av projekten är av förhållandevis begränsad storlek. Av de projekt som pågått under året har, sett till antal, 89 procent, haft en projektinvestering på mindre än 2 mkr.

Sex större projekt med över 25 mkr i investering har pågått under året, varav tre har färdigställts och ett har startats. Beräknad investering för pågående större projekt uppgick vid årsskiftet till 682 mkr.

För att starta ett nybyggnadsprojekt har Corem som policy att hyresavtal ska vara tecknat.

Färdigställda projekt 2020

Skraven 3, Pro Stop Borås

Nybyggnation av Pro Stop Borås, ett handelsområde för yrkesbutiker, som

färdigställt kommer att omfatta 20 000 kvm. Byggnationen sker i etapper och per årsskiftet var 15 000 kvm färdigställt med inflyttade hyresgäster. Etapp 3A färdigställdes 2020. Granngården, som hyr 1 900 kvm butik och lager samt 550 kvm utesäljyta, flyttade in i mars; Högbergs Rör, som hyr 1 150 kvm, flyttade in i juni och Würth, som hyr 475 kvm, flyttade in i september.

Etapp 3B, om cirka 4 000 kvm, är under planering och projektet startar när hyresavtal har undertecknats. I etapp 4 har hyresavtal tecknats med en biltvätt och projektet startar under första kvartalet 2021.

Skraven 3, Borås, Sandlid Business Park

Hyresgästanpassning har slutförts av kontor för ICA Bank & Försäkring om 6 700 kvm samt för befintlig hyresgäst Ericsson. ICA flyttade in i sina nya lokaler i juli och den tidigare single-tenant fastigheten är därmed omvandlad till en multi-tenant-fastighet med namnet Sandlid Business Park.

Flahult 21:36, Jönköping

Ombyggnation av 9 500 kvm och nybyggnation av 3 400 kvm för befintliga hyresgästen BUBS Godis. BUBS har tecknat ett 20-årigt avtal och projektet färdigställdes under tredje kvartalet 2020.

Pågående projekt 2021

Veddesta 2:79, Järfälla

Nybyggnad av en miljöprofilerad lagerbyggnad i tre plan om totalt 16 900 kvm. En tidigare höglagerbyggnad har rivits och i stället uppförs en modern lagerbyggnad i tre plan om 16 170 kvm. En befintlig

CASE

kontorsbyggnad om 760 kvm renoveras till nytt huvudkontor för MTAB, som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal för hela anläggningen. Inflyttning sker andra kvartalet 2021.

Backa 96:2, Göteborg, Pro Stop Backa

Nybyggnation av Pro Stop Backa, Göteborg, en handelsplats för yrkesbutiker, som färdigställd kommer omfatta 22 500 kvm. Din Bil, K-Rauta, Elektroskandia, Wangeskogs och Würth har tecknat hyresavtal. Den första byggnaden, som omfattar 6 000 kvm, är färdigställd och Din Bil flyttade in i september. Den andra byggnaden beräknas vara klar för inflyttning under första kvartalet 2021.

Kappelgårde, Köpenhamn, Danmark

Om- och tillbyggnad för hyresgästen GSV, Danmarks ledande maskinuthyrningsföretag. Projektet ökar uthyrbar yta med 1 000

kvm till totalt 13 400 kvm. GSV har tecknat ett 15-årigt hyresavtal som även omfattar mark om cirka 90 000 kvm. Projektet ska vara klart andra kvartalet 2021.

Byggrätter med potential

Corem har cirka 63 250 kvm detaljplane-lagda byggrätter på egen mark. Byggrätterna avser lager- och logistikanvändning.

Ett flertal fastigheter ligger i storstadsregioner och skulle därmed över tid kunna ändra karaktär till bostadsområden efter detaljplaneändring. Exempel på fastigheter med framtida bostadspotential är Veddesta 2:63 i Järfälla samt Sicklaön 356:1 i Nacka.

Per den 31 december 2020 utgjordes knappt 2 procent av totalt fastighetsvärde av byggrätter. Byggrätternas värde beror bland annat av geografiskt läge och attraktivitet på hyresmarknaden.



INVESTERING STÄRKER GSV:S POSITION I KÖPENHAMN

Danmarks ledande maskinuthyrningsföretag, GSV, tecknade under 2020 ett 15-årigt hyresavtal med Corem. Avtalet omfattar även att Corem ska investera motsvarande cirka 88 mkr i om- och tillbyggnationer och den uthyrbara ytan kommer att öka med 1 000 kvm.

”Projektet ger oss en mycket starkare set-up i Greve och innebär att GSV verkligen kan bidra till bygg- och anläggningsbranschen i Köpenhamnsregionen. Vi är glada över det goda samarbetet med Corem som gör att vi kan lägga denna viktiga hörnsten för framtiden”, säger Dan Vorsholt, VD för GSV Materieludlejdning A/S.

GSV är sedan tidigare hyresgäst i fastigheten.

FAKTA

Fastighet: Kappelgårde, Greve, Köpenhamn

Yta: Ökning av uthyrbar yta med 1 000 kvm till totalt cirka 13 400 kvm.

Avtalslängd: 15 år

Tillträde: Andra kvartalet 2021

BYGGRÄTTER

Fastighet	Kommun	Lokaltyp	Detaljplane-lagda byggrätt, kvm BTA
Hammarby-Smedby 1:435	Upplands Väsby	Lager/logistik	1 250
Jordbromalm 5:2 och 5:3	Haninge	Lager/logistik	5 000
Kryptongasen 8	Mölnadal	Lager/logistik	2 000
Kullen 5	Malmö	Lager/logistik	2 000
Märsta 15:7	Sigtuna	Lager/logistik	30 000
Ringpärmen 2	Sollentuna	Lager/logistik	3 000
Skruven 3	Borås	Lager/logistik	5 000
Stridsyxan 4	Malmö	Lager/logistik	2 000
Törnrosen 5	Mölnadal	Lager/logistik	2 000
Veddesta 2:43	Järfälla	Lager/logistik	7 000
Viby 19:32	Upplands Bro	Lager/logistik	4 000
Totalt			63 250

STÖRRE INVESTERINGSPROJEKT (ÖVER 25 MKR)

Fastighet	Beskrivning	Färdigställande	Kvm	Investering, mkr	
Väst, Skruven 3, Borås	Nybyggnation av Pro Stop Borås	Q3 2020	3 750		49
Väst, Skruven 3, Borås	Hyresgästanpassning för Ica och Ericsson	Q3 2020	20 000		95
Småland, Flahult 21:36, Jönköping	Om- och nybyggnation, Bubs Godis	Q3 2020	3 400		47
Summa färdigställda projekt			27 150		191
Fastighet	Beskrivning	Färdigställande	Kvm	Upparbetat, mkr	Beräknad inv., mkr
Stockholm, Veddesta 2:79	Om- och nybyggnation för MTAB, Järfälla	Q2 2021	16 900	171	219
Väst, Backa 96:2	Nybyggnation av Pro Stop Backa, Göteborg	Q4 2020/Q1 2021	22 500	345	375
Syd, Kappelgårde	Om- och nybyggnation för GSV, Danmark	Q2 2021	13 400	32	88
Summa pågående projekt			52 800	548	682



Under tredje kvartalet 2020 förvärvade Corem Anoden 2 och 5, två lager- och logistikfastigheter i Flemingsberg strax söder om Stockholm, med totalt 8 300 kvm uthyrbar yta.

COREM VÄXER GENOM FÖRVÄRV PÅ TILLVÄXTORTER

Corems innehavsstrategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheter med tonvikt på fastigheter för citylogistik i utvalda tillväxtregioner. Transaktioner görs kontinuerligt för att utöka och renodla beståndet. Under 2020 växte beståndet med tio fastigheter; samtliga lager- och logistikfastigheter i lägen som kompletterar och utvecklar befintligt bestånd.

Corem söker löpande förvärvsobjekt och analyserar marknadsutvecklingen kontinuerligt för att identifiera tillväxt-, utvecklings- och renodlingsmöjligheter.

Potentiella förvärvsobjekt analyseras noggrant för att säkerställa långsiktig potential, god avkastning och synergieffekter med befintligt bestånd.

Avyttringar sker i mindre utsträckning och då främst för att renodla och optimera beståndet samt öka koncernens lönsamhet. De

fastigheter som blir aktuella för avyttring är antingen av en annan fastighetskategori än den Corem fokuserar på, har ett geografiskt läge som inte passar regionstrukturen eller har för låg avkastning.

Under 2020 avyttrades fem mindre fastigheter: Bulten 2 i Avesta, Norsen 12 i Hedemora, Strömmen 1 och 4 i Fagersta samt Hexagonen 1 i Lund. Samtliga är belägna utanför Corems prioriterade orter.

Tio fastigheter förvärvades – nio i Stockholm och en i Småland. Förvärven i Stockholm är koncentrerade till de södra förorterna.

Flemingsberg – Stockholm

Anoden 2 och 5

I det expansiva området Flemingsberg i Huddinge förvärvades Anoden 2 och 5 med lager-, produktions- och kontorsytor om 8 300 kvm. Ytorna är fullt uthyrda till en hyresgäst med en återstående kontraktstid om fem år. Totalt årligt hyresvärde är 8,3 mkr.

Jordbro – Stockholm

Jordbromalm 6:59 och 4:5

Det befintliga beståndet om elva fastigheter i Jordbro i Haninge utökades genom förvärv av Jordbromalm 6:59 samt Jordbromalm 4:5. De nya fastigheterna har mycket bra lägen, både logistiskt och i förhållande till Corems befintliga bestånd. Jordbro är ett väletablerat område med tillväxtpotential.

Jordbromalm 6:59 har en uthyrbar area om 3 272 kvm, i huvudsak produktions- och lagerytor. Fastigheten är fullt uthyrd och totalt årligt hyresvärde är 3,3 mkr.

Jordbromalm 4:5 är en lagerfastighet med area om 925 kvm samt cirka 3 000 kvm byggrätt. Totalt årligt hyresvärde är cirka 2 mkr och fastigheten är fullt uthyrd.

Älvsjö – Stockholm

Fabrikören 6

I nära anslutning till befintligt bestånd i Älvsjö inom Stockholms kommun förvärvades Fabrikören 6. Fastigheten är fullt uthyrd och har en uthyrbar area om 1 594 kvm – främst lager- och verkstadsytor. Totalt årligt hyresvärde är cirka 2 mkr och återstående hyreslängd är 3,5 år.



Under 2020 förvärvades fastigheten Hedenstorp 2:41 i Jönköping med två moderna lager- och logistikanläggningar. Den uthyrbara arean uppgår till 10 583 kvm och uthyrningsgraden är 85 procent. Förvärvet var Corems första i industriområdet Hedenstorp.

VERKSAMHETEN

Länna – Stockholm

Ångmaskinen 5 och Slipskivan 9

Under året utökades även beståndet genom förvärv i Länna industriområde i Huddinge med två fastigheter. Länna är strategiskt beläget cirka 15 minuter söder om Stockholms city längs Riksväg 73 mot Nynäshamn och kommande Norviks Hamn. Området är en naturlig förlängning av Corems satsning i Jordbro.

Fastigheten Ångmaskinen 5, som är en modern logistik- och kontorsbyggnad med 2 623 kvm uthyrbar area, förvärvades i februari. Fastigheten är fullt uthyrd till en hyresgäst med ett årligt hyresvärde om 2,9 mkr och återstående hyreslängd om 3,8 år.

I december tillkom även lager- och industrifastigheten Slipskivan 9, med uthyrbar area om drygt 900 kvm. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om knappt 1,4 mkr och är fullt uthyrd.

Botkyrka – Stockholm

Koborg 2 och Skyttbrink 36

Två fastigheter i industriområdet Skyttbrink i Botkyrka kommun, där Corem sedan tidigare är etablerat, förvärvades också under 2020: Koborg 2 och Skyttbrink 36 i Botkyrka. Total uthyrbar area uppgår till cirka 2 400 kvm.

Jönköping – Småland

Hedenstorp 2:41

I Region Småland utökades beståndet med fastigheten Hedenstorp 2:41 i Jönköping. På fastigheten finns två moderna lager- och logistikanläggningar. Den uthyrbara arean uppgår till 10 583 kvm och uthyrningsgraden är 85 procent med en återstående kontraktstid om 8,5 år.

Jönköping är en av Corems prioriterade orter och bolaget äger sedan tidigare 20 fastigheter i kommunen. Förvärvet är Corems första i industriområdet Hedenstorp.

TRANSAKTIONER

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm
Q1	Ångmaskinen 5	Stockholm	Haninge	Logistik	2 623
Q3	Anoden 2, 5	Stockholm	Huddinge	Logistik	8 300
Q3	Jordbromalm 6:59	Stockholm	Haninge	Logistik	3 272
Q3	Fabrikören 6	Stockholm	Stockholm	Logistik	1 594
Q3	Bulten 2	Avesta	Avesta	Logistik	-3 853
Q3	Norsen 12	Hedemora	Hedemora	Logistik	-3 043
Q3	Strömmen 1, 4	Fagersta	Fagersta	Logistik	-2 011
Q4	Hedenstorp 2:41	Jönköping	Jönköping	Logistik	10 583
Q4	Jordbromalm 4:5	Stockholm	Haninge	Logistik	925
Q4	Koborg 2	Stockholm	Botkyrka	Logistik	1 548
Q4	Slipskivan 9	Stockholm	Huddinge	Logistik	912
Q4	Skyttbrink 36	Stockholm	Botkyrka	Logistik	860
Q4	Hexagonen 1	Lund	Lund	Övrigt	-918
Totalt, netto transaktioner					20 792

30 617

FÖRVARVAD UTHYRBAR AREA, KVM

-9 825

AVYTTRAD UTHYRBAR AREA, KVM

FASTIGHETER I ATTRAKTIVA LOGISTIKOMRÅDEN

Corems fastighetsbestånd består främst av lager- och logistikfastigheter lämpade för citylogistik. Beståndet finns i geografiskt koncentrerade förvaltningsområden i attraktiva, stadsnära och tillgängliga lägen på orter med god tillväxt.

Den 31 december 2020 ägde Corem 167 fastigheter med en uthyrbar area om 985 887 kvm och ett fastighetsvärde om 14 002 mkr. Hyresvärdet bedömdes uppgå till 970 mkr. Fastigheterna är belägna i lättillgängliga lägen nära stora trafikleder på tillväxtorter och utgörs till 70 procent av logistikfastigheter, ofta med tillhörande kontorsdelar. 57 procent av fastighetsvärdet finns i Stockholm.

Fyra regioner och lokala förvaltningskontor

Organisatoriskt är fastighetsbeståndet uppdelat i fyra regioner; Stockholm, Syd, Väst och Småland. (Se vidare information på nästa uppslag.) Det dagliga förvaltningsarbetet sker lokalt inom Corem och tack vare att flertalet fastigheter är belägna nära varandra skapas effektiva förvaltningsenheter. Det innebär också snabb service till kunderna och god kunskap om lokala förutsättningar.

Några av Corems största förvaltningsområden är:

- Västberga, Sättra och Jordbro i södra Stockholm
- Veddesta i västra Stockholm
- Bredden och Arlandastad i norra Stockholm
- Fosie/Elisedal i Malmö
- Mölndal och Hisings Backa i Göteborg
- Ljungarum i Jönköping.

Beståndet utökas och förädlas genom transaktioner och fastighetsutveckling med målsättningen att vara ledande inom fastigheter för citylogistik.

Läs mer om våra förvaltningsområden på www.corem.se. Fullständig fastighetsförteckning finns på sidorna 118–122 samt på www.corem.se.

Bild nedan: Corem tecknade i slutet av 2020 avtal om förvärf av en modern industrifastighet med i huvudsak lager- och produktionsytor i expansiva Albyberg i Haninge kommun. Fastigheten Kalvsvik 16:20 har en uthyrbar area om 6 224 kvm och ligger intill riksväg 73.

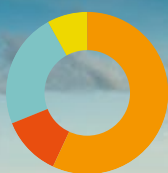
985 887

UTHYRBAR AREA,
KVM

970

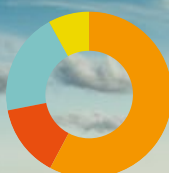
HYRESVÄRDE,
MKR

FASTIGHETSVÄRDE
PER REGION



● Stockholm, 57%
● Syd, 12%
● Väst, 23%
● Småland, 8%

HYRESVÄRDE
PER REGION



● Stockholm, 58%
● Syd, 14%
● Väst, 20%
● Småland, 8%

AREA
PER LOKALTYP

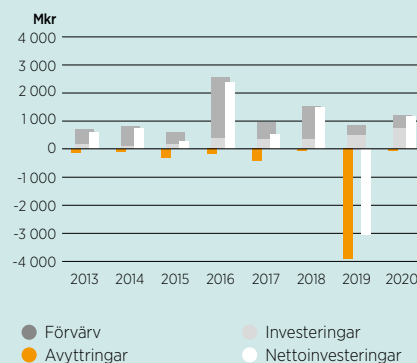


● Logistik, 70%
● Kontor, 21%
● Handel, 5%
● Ovrigt, 4%

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	2020			2019
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt per 1 januari	162	959 495	12 114	13 479
Förvärv	10	30 617	478	350
Ny-, till- och ombyggnation	0	5 600	741	506
Avyttringar	-5	-9 825	-60	-3 920
Värdeförändringar, orealiserade	0	0	742	1 695
Valutaomräkningar	0	0	-13	4
Totalt per 31 december	167	985 887	14 002	12 114

NETTOINVESTERINGAR, MKR



BESTÅNDETS FÖRDELNING PER REGION

Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet delas in i fyra geografiska regioner: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst och Region Småland. Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar och nettoförvärv	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Stockholm	515	483	-147	-150	368	334	71	69	600	-33
Syd	126	164	-29	-41	97	123	77	75	42	-1 177
Väst	187	174	-37	-36	150	138	80	79	339	246
Småland	66	92	-13	-22	53	70	80	76	178	-811
Mälardalen/Norr ¹⁾	-	48	-	-11	-	37	-	77	-	-1 289
Totalt	894	961	-226	-260	668	701	75	73	1 159	-3 064

Nyckeltal per geografiskt område	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vakans, kvm	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Stockholm	94	89	7 903	6 925	564	532	94	91	38 382	58 449
Syd	25	26	1 650	1 514	134	133	95	92	14 224	21 093
Väst	26	26	3 271	2 776	196	179	91	92	24 005	26 217
Småland	22	21	1 178	899	76	68	92	88	10 534	13 172
Mälardalen/Norr ¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	167	162	14 002	12 114	970	912	93	91	87 145	118 931

Uthyrbar area, kvm	Totalt		Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Stockholm	457 556	452 651	300 448	291 715	123 044	122 180	18 247	21 481	15 817	17 275
Syd	193 079	194 072	153 643	153 983	26 359	26 624	5 840	5 840	7 237	7 625
Väst	236 954	228 556	164 271	175 812	43 573	36 260	24 025	13 072	5 085	3 412
Småland	98 298	84 216	69 874	57 564	17 051	15 279	3 939	3 939	7 434	7 434
Mälardalen/Norr ¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	985 887	959 495	688 236	679 074	210 027	200 343	52 051	44 332	35 573	35 746
Andel av area, %			70	71	21	21	5	4	4	4

1) Den tidigare Region Mälardalen/Norr avvecklades 2019 när merparten av beståndet avyttrades. Ett fåtal av denna regions mindre fastigheter såldes inte och dessa inkluderas, från och med den 30 september 2019, i Region Stockholm i tabellerna. Tidigare års jämförelsesiffror har lämnats intakta. Under tredje kvartalet 2020 avyttrades alla utom en av de kvarvarande fastigheterna från den tidigare Region Mälardalen/Norr.

COREMS REGIONER

Corems verksamhet är fokuserad kring Sveriges största städer och logistiknav. Fastighetsbeståndet är indelat i fyra regioner: Stockholm, Syd, Väst och Småland. Region Stockholm är störst med 57 procent av beståndet.

STOCKHOLM

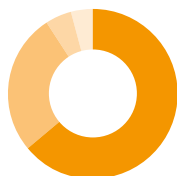
Stockholm är Corems största region. Här finns 57 procent av beståndets totala fastighetsvärde och en uthyrbar area om 457 556 kv.m.

Stockholm är Sveriges största och snabbast växande region. Hyresmarknaden för logistikfastigheter är stark men också differentierad beroende på läge. Det råder brist på byggbar mark i stadsnära lägen, vilket innebär att industrimark i ökande grad omvandlas till exempelvis bostadsområde. Förädling och utveckling av användning till marknadens behov är därför nyckelfaktorer.

Corems fastigheter är samlade i ett flertal förvaltningsområden, till exempel Arlandastad, Bredden och Sättra, som alla har mycket goda förutsättningar för logistik. Under året har regionen utökats genom förvärv i Jordbro, Länna, Flemingsberg och Älvsjö. En större investering har gjorts i befintlig fastighet i Veddesta.

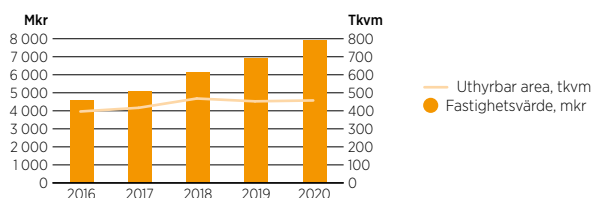


AREA PER LOKALTYP

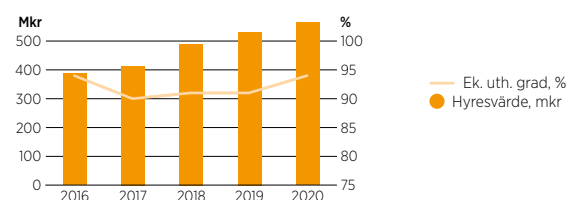


● Logistik 66%
● Kontor 27%
● Handel 4%
● Övrigt 3%

FASTIGHETSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA



HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



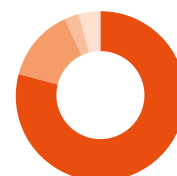
SYD

Malmö och Köpenhamn utgör tillsammans Corems Region Syd, med huvuddelen av fastigheterna belägna i Malmö. 12 procent av det totala fastighetsvärdet finns i regionen och den uthyrbara ytan uppgår till 193 079 kv.m. Med väl utbyggd infrastruktur som möjliggör resor utanför Sveriges gränser och ett geografiskt läge som tillåter ett stort godsflöde till övriga landet, är Skåne en av Sveriges främsta knutpunkter för logistik. Regionen präglas av relativt god tillgång på mark vilket skapar många etableringsalternativ. Hyresmarknaden gynnas av expansion och befolkningsökning i regionen.

Corems bestånd är samlat i Fosie/Elisedal respektive i Malmös Östra Hamn, Köpenhamn och Svedala.

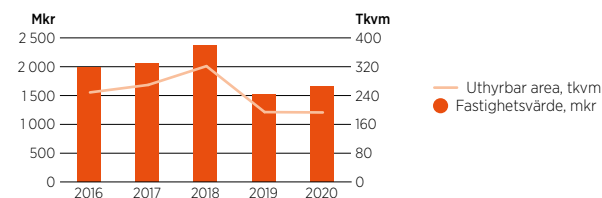


AREA PER LOKALTYP

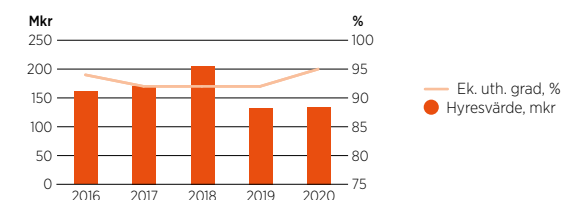


● Logistik 80%
● Kontor 14%
● Handel 3%
● Övrigt 4%

FASTIGHETSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA



HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD





Lillsätra 3, Skärholmen, Region Stockholm



Stiglädret 11, Malmö, Region Syd



Kärra 91:1, Göteborg Region Väst



Hedenstorp 2:41, Jönköping, Region Småland

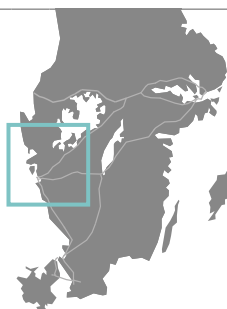
VÄST

Region Väst, som omfattar Göteborg och Borås, är Corems näst största region. Här finns 23 procent av beståndet fördelat på 236 954 kvm. En stor del av Corems nybyggnation sker här.

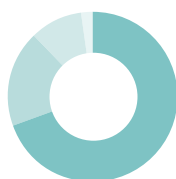
Göteborg är strategiskt beläget mellan tre huvudstäder och har Nordens största import- och exporthamn med en räckvidd om cirka 190 miljoner människor. Corems bestånd i Göteborg är koncentrerat till Härryda, Mölndal och Hisings Backa.

Borås har, tack vare järn- och motorvägar samt närheten till Landvetter och Göteborg, bra kommunikationer och är en väl etablerad logistikort.

Under 2020 pågick tre större utvecklingsprojekt i regionen, varav två inom konceptet Pro Stop – handelsplatser för yrkesbutiker.

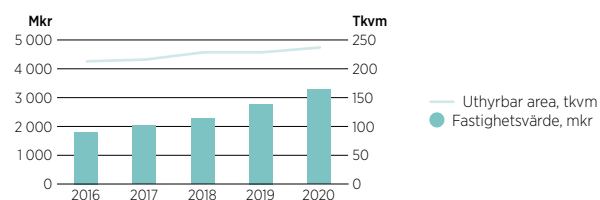


AREA PER LOKALTYP

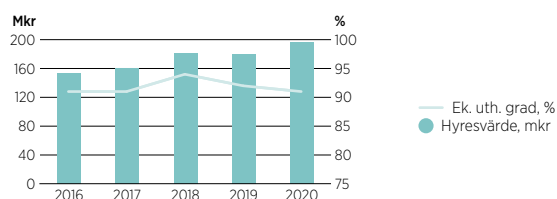


- Logistik 69%
- Kontor 18%
- Handel 10%
- Övrigt 2%

FASTIGHETSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA



HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



SMÅLAND

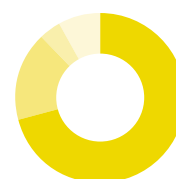
Småland är Corems minsta region sett till fastighetsvärde, här finns 8 procent av beståndet. Fastigheterna är främst belägna i Jönköping och omfattar cirka 98 298 kvm.

Jönköping ligger centralt i Sverige och har ett av landets bästa logistiklägen. Här finns cirka 30 procent av Sveriges befolkning inom en radie av 17 mil. Regionen har mycket goda vägförbindelser med både E4 från Stockholm till Helsingborg/Malmö och riksväg 40 till Göteborg. En stark företagarkultur bidrar till hög efterfrågan på lager- och lättindustri-lokaler, främst längs med stambanan och E4.

Corems fastigheter i Jönköping är belägna främst i Ljungarum och Torsvik. Under 2020 har bolaget etablerat sig genom förvärv även i industriområdet Hedenstorp. En fastighet finns i Växjö.

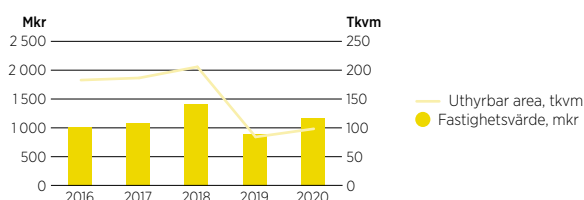


AREA PER LOKALTYP

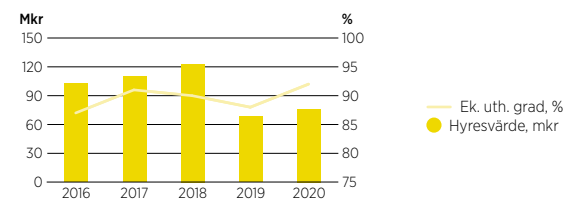


- Logistik 71%
- Kontor 17%
- Handel 4%
- Övrigt 8%

FASTIGHETSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA



HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



MARKNADSVÄRDERING

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsportföljen uppgick vid årsskiftet till 14 002 mkr, en ökning i fastighetsvärde med 16 procent under året.

Per 31 december 2020 uppgick det totala marknadsvärdet på Corems fastighetsportfölj till 14 002 mkr (12 114). Ökningen i fastighetsvärde förklaras av värdeförändringar om 742 mkr, investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 741 mkr och nettoförvärv av fastigheter om 419 mkr.

Orealiserade värdeförändringar för fastighetsbeståndet uppgick för helåret till 742 mkr, vilket motsvarar cirka 6 procent. Sänkta avkastningskrav, stigande hyresnivåer, positiv nettouthyrning samt värdehöjande investeringar förklarar värdeuppgången för året. Det genomsnittliga avkastningskravet vid årsskiftet uppgick till 5,5 procent, en sänkning från 5,8 procent vid årets ingång.

Fastighets- och transaktionsmarknaden

Covid-19-pandemin ledde under 2020 till osäkerhet, avvaktan och stundtals stor volatilitet på globala finansmarknader. Det bidrog till en ökad efterfrågan på tillgångar inom lågrisksegment som trots krisen har stabila kassaflöden och goda marknadsutsikter, såsom lager- och logistikfastigheter i goda kommunikationslägen.

De senaste årens rekordstarka intresse för fastighetsinvesteringar har därmed fortsatt även under 2020 och lager-, logistik- och industrifastigheter är numera ett väletablerat tillgångsslag med transaktions- och nybyggnationsvolymen på rekordnivåer.

Den totala fastighetstransaktionsvolymen för 2020 uppgick till cirka 189 mdkr, vilket är den tredje högsta noteringen hittills. Lager- och logistikfastigheter stod för 18 procent av den totala transaktionsvolymen, en historiskt hög andel. Priserna på moderna tillgångar i attraktiva lägen är på rekordnivå – med prime yield på 4,25 procent – och priserna fortsätter att stiga.

Corem tror på fortsatt hög efterfrågan på hyresmarknaden inom segmentet lager och logistik, starkt investerarintresse från både inhemska och internationella aktörer

samt ytterligare yield-kompression.

För ytterligare beskrivning av marknadsförutsättningar i Corems utvalda segment och regioner, se avsnittet om marknad och omvärld på sidorna 6–9.

Värdering fastigheter

Corems fastighetsbestånd värderas varje kvartal. Ett urval av fastigheterna värderas externt och resterande fastigheter värderas internt av auktoriserad fastighetsvärderare. Under 2020 har fastigheter motsvarande 99,9 procent av det samlade fastighetsvärdet externvärderats. Externa värderingar har utförts av Savills Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB och CBRE A/S. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingsprocessen.

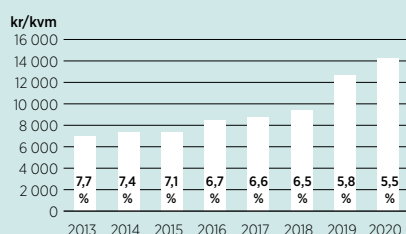
Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har bedömts. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämfört med restvärdet. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Det i värderingarna vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut var 5,5 procent per 31 december 2020, att jämföra med 5,8 procent vid årets ingång. I värderingarna är avvikelsen mellan den vägda genomsnittliga kalkylräntan för nuvärdeberäkning av driftnetton, och motsvarande kalkylränta för restvärden ytterst liten. Den genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden uppgår till 7,4 procent och för restvärden till 7,5 procent.

För ytterligare beskrivning av värdering och värderingsmetod, se Not 10 på sidan 91–92.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE
UNDER 2020

- Förfärd 478 mkr
- Ny-, till- och ombyggnation 741 mkr
- Avyttringar 60 mkr
- Värdeförändringar, realiserade 742 mkr
- Valutaomräkningar 13 mkr

FASTIGHETSVÄRDE OCH DIREKT-
AVKASTNINGSKRAV

- Fastighetsvärde, kr/kvm
- Direktavkastningskrav värdering, %

DIREKTAVKASTNING OCH KALKYLRÄNTA

Region	Direktavkastningskrav (nom), %		Kalkylränta (nom)			
			Restvärde, %		Driftnetto och investering, %	
	låg	hög	låg	hög	låg	hög
Stockholm inkl M/N	4,40	7,25	6,38	9,29	6,38	9,29
Syd	5,55	6,64	7,56	8,67	5,80	8,67
Väst	5,10	7,00	7,10	9,03	7,10	9,03
Småland	4,90	7,45	6,95	9,49	4,95	9,49
Vägt genomsnitt	5,5		7,5		7,4	

KÄNSLIGHETSANALYS

	Förändring	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+0,5 procentenhet	-1 169	-8,4
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-0,5 procentenhet	1 384	9,9
Marknadshyra	+5%	656	4,7
Drift- och underhållskostnader	+5%	-173	-1,2
Långsiktig vakansgrad	+1 procentenhet	-176	-1,3

VERKLIGT VÄRDE PER REGION
DEN 31 DECEMBER 2020

Region	Värde, mkr	Andel värde, %
Stockholm	7 903	57
Syd	1 650	12
Väst	3 271	23
Småland	1 178	8
Totalt	14 002	100

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Värdetidpunkt	31 december 2020	31 december 2019
Inflationsantagande, % ¹⁾	2	2
Kalkylperiod, år	10-20	10-20
Direktavkastning, %	4,40-7,45	4,65-7,45
Kalkylränta, %	4,95-9,49	5,48-9,60
Långsiktig vakans, %	Huvudsakligen 4-10	
Hyresantaganden	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassade utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt	

1) Inflationsantagande om 1,0 procent under 2021 och 2,0 procent under övriga år.

EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR VERKSAMHET

Corems verksamhet ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt, med god affärsetik och med lösningar som är hållbara ur socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Det skapar förutsättningar för en långsiktig framgångsrik verksamhet. Genom arbetet kan Corem samtidigt utgöra en positiv, hållbar kraft i näringsliv och samhälle.

» Ett hållbart synsätt innebär framtids-säkring och stärkt konkurrenskraft.

Långsiktighet är verksamhetens utgångspunkt

Sedan Corems bildades har ett långsiktigt synsätt varit en självklar grund i vår affär och vårt arbetssätt. Fastigheterna ska brukas i många år och kunna anpassas och fungera för att möta behov som skiftar över tid. Alla delar av verksamheten präglas av att skapa värden över lång tid. Det innebär att kombinera en ekonomiskt hållbar affärsverksamhet med hög affärsetik, socialt ansvarstagande och miljöhänsyn. Vi är långsiktiga och hållbara ur socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv.

Ett aktivt hållbarhetsarbete bidrar till att framtidssäkra verksamheten, både genom att de operativa riskerna minskas och genom att säkerställa att Corem är en god affärspartner. Arbetet bidrar också positivt till Corems förtroende som arbetsgivare, genom att hålla fokus på hälsa, säkerhet och att personal både trivs och utvecklas.

När hållbarhetsarbetet bedrivs i nära dialog med intressenter innebär det ytterligare stärkt konkurrenskraft. En nära kontakt med den marknad och det samhälle vi och våra kunder verkar i innebär en ökad insikt i de utmaningar vi och vår omgivning kan möta. God lönsamhet och finansiell styrka gör det möjligt för oss att fortsätta utveckla vår affär och ger utrymme att göra ytterligare investeringar för ökad hållbarhet.

Med fokus där Corem kan ha störst positiv påverkan

Nya långsiktiga hållbarhetsmål har satts under året med syfte att ha än tydligare fokus på de områden där arbetet kan ha störst positiv påverkan – både på Corem och dess omgivning. Läs mer om framtida fokusområden och mål på sidorna 34–41 och 104.

Målsättningar som baseras på nationella och globala initiativ

Corems hållbarhetsmål har de tio principerna i FN:s Global Compact samt Sveriges miljömål och Agenda 2030 som utgångspunkt. Bland de 17 övergripande målen inom Agenda 2030 har Corem identifierat sju som särskilt relevanta för företaget. Till dessa mål har Corem störst möjlighet att bidra.



Tillförlitlig och transparent hållbarhetsrapportering

Transparens, jämförbarhet och balans är viktiga faktorer i allt hållbarhetsarbete. För att säkerställa att Corems hållbarhetsrapportering uppfyller dem alla görs vår årliga hållbarhetsrapport enligt GRI standards nivå Core, och granskas sedan 2019 av E&Y.

Corems hållbarhetsrapport hittar du på sidorna 32–41 samt på sidorna 101–108, som innehåller hållbarhetsnoter och GRI-index.

En naturlig del av verksamheten

Corems hållbarhetspolicy beskriver med vilken grund verksamheten ska bedrivas. Den innebär i korthet att Corem ska:

- ✓ Uppfylla eller överträffa gällande lagar och regelverk
- ✓ Drivas med lönsamhet och god etik
- ✓ Ha nära dialog med intressenter
- ✓ Värna om mångfald och utveckling bland sina medarbetare
- ✓ Vara en god affärspartner
- ✓ Minimera verksamhetens miljöpåverkan

CASE



Corems organisation är decentraliserad med lokal närvaro och korta beslutsvägar. Tony Andersson, Martin Eriksson och Anders Lövgren arbetar tillsammans inom förvaltningen i Region Stockholm.

83

NMI 2020

MEDARBETARE SOM TRIVS OCH HJÄLPER COREM ATT UTVECKLAS

Corem mäter årligen Nöjd Medarbetar Index via en medarbetarenkät. Enkäten är utformad för att mäta hur väl Corem motsvarar en ideal arbetsgivare. Årets undersökning visade ett Nöjd Medarbetar Index om 83, ett mycket gott helhetsbetyg som tyder på att medarbetarna trivs. Det bekräftas också av att 96 procent av de som svarade gav Corem goda eller mycket goda rekommendationer som arbetsgivare.



SOLKRAFT ÄR GODIS

I Jönköping har en solenergianläggning med 972 solcellspaneler och en total yta om 1 890 kvm tagits i drift på fastigheten Flahult 21:36. Anläggningen har installerats i samband med att hyresgästen BUBS Godis expanderar sin verksamhet. Den solenergi som produceras i anläggningen uppskattas innebära minskade koldioxidutsläpp motsvarande 150 232 kg/år.

COREMS NYA HÅLLBARHETSMÅL – FORTSATT STRÄVAN MOT GLOBALA MÅLEN

Under de senaste åren har mycket förändrats, både vad gäller tekniska möjligheter, och omvärldens behov och krav. Intresset för hållbarhetsfrågor har ökat och globala mål och initiativ har tillkommit. Inför kommande år har Corem tagit fram nya övergripande hållbarhetsmål, inom tre fokusområden: God affärspartner, Miljöhänsyn och resursbesparing, samt Attraktiv arbetsgivare.

God affärspartner

Corem ska ha en stabil ekonomisk grund och sunda affärsmetoder ska alltid ska användas inom verksamheten. Det innefattar också hur vi förhåller oss till de runt omkring oss, såväl kunder, leverantörer och entreprenörer som andra delar av samhället.

- Nöjda kunder i långa samarbeten
- Justerad soliditet om minst 40 procent
- Leverantörer och entreprenörer arbetar i enlighet med Corems uppförandekod
- Samtliga medarbetare är utbildade inom antikorrupktion

Miljöhänsyn och resursbesparing

Miljöhänsyn och ständig förbättring är ett av de hållbarhetsområden där Corem kan ha störst positiv inverkan på den globala utvecklingen. Det övergripande målet är att minska de utsläpp som genereras av verksamheten, och att ha ett livscykelperspektiv avseende miljöhänsyn:

- Kontinuerligt ökad energieffektivitet
- Fossilfrihet för minskade utsläpp
- Certifiering och miljöklassificering av byggnader för fortsatt förbättring
- Sunda material vid byggnationer

Attraktiv arbetsgivare

Det är genom medarbetarnas kompetens och engagemang som Corem når långsiktig framgång. Medarbetare som trivs och väljer att stanna och utvecklas inom Corem ger god kontinuitet och kompetens.

- Sund och säker arbetsmiljö med proaktivt arbete för god hälsa
- God trivsel med högt medarbetarindex



I fastigheten Måseskär 5 i Malmö har investeringar givit betydande energibesparingar.

INVESTERINGAR FÖR FÖRBÄTTRAD DRIFT OCH ENERGIEFFEKTIVITET

Investeringar i styrsystem, nya fastighetsinstallationer och ett dagligt arbete med optimering är viktiga delar i arbetet med att fastigheterna ska prestera på bästa sätt och vara resurseffektiva. Under året har totalt 95 mkr investerats i olika drifts- och energibesparingsprojekt.

Ett sådant projekt är Måseskär 5 i Malmö

där stort fokus har lagts på fastighetsautomation. Nytt styrsystem har installerats och optimering har gjorts av fastighetens teknik och installationer. Resultatet är att fastigheten kan visualiseras, övervakas och förvaltas på ett mycket effektivt sätt, samtidigt som en signifikant energibesparing nåtts.

GRÖNT RAMVERK

Under året har ett grönt ramverk för obligationer tagits fram, vilket utvärderats av Cicero med betyget "Medium green". Ramverket har sin tyngdpunkt i gröna och energieffektiva byggnader men innefattar även investeringar i energibesparande åtgärder som till exempel laddstolpar och solpaneler.

Det gröna ramverket ligger till grund när Corem emitterar gröna obligationer vilket innebär att likviden används till att finansiera investeringar som bidrar till minskad miljöpåverkan.

FRAMTIDA KOMPETENS

Varje år erbjuder Corem ett antal studenter möjlighet till praktikplats för att ge dem en inblick i branschen och erfarenhet inom yrkeslivet. Corem har sedan 2018 ett praktiksamarbete med Newton, som bedriver yrkeshögskole- och diplomutbildningar i Stockholm, Göteborg och Malmö. Under året har tre elever inom driftteknik och förvaltning genomfört sin praktik hos Corem, och fått vara delaktiga i både uthyrningsarbete, ekonomisk och teknisk förvaltning.

68

NKI 2020

FORTSATT ÖKAD KUNDNÖJDHET

En hörnsten i Corems strategi är närhet till kunder och långsiktiga samarbeten som bidrar till att kunderna och Corem kan växa tillsammans.

För att ta reda på hur väl vi lyckas leva upp till kundernas förväntningar mäts övergripande kundnöjdhet. För 2020 visar resultatet ett NKI på 68, vilket är en höjning jämfört med föregående år och fortsättning på en uppåtgående trend.

Att vi lyckades nå ökad kundnöjdhet trots de utmanande förutsättningar som har präglat 2020 är ett bra kvitto på att Corem har lösningsorienterade, engagerade och ansvarstagande medarbetare.

DIGITALISERING FÖR EFFEKTIV VERKSAMHET OCH MINSKAT RESANDE

Arbetet med att öka användandet av digitala verktyg har stora fördelar för både verksamhet och miljö. Genom system som automatiserar datainsamling och uppföljning eller eliminerar behov av manuell beräkning eller sammanställning blir verksamheten effektivare och informationen får högre kvalitet.

Under året har implementation av nya verksamhetssystem inom avtalsadministration, projekt och förvaltning implementerats, vilket effektiviserat arbetet och samtidigt givit ökad kvalitet. Parallellt har användandet av digitala lösningar för visning av lokaler, möten och utbildningar inneburit en betydande minskning av mängden resor inom verksamheten.

MILJÖHÄNSYN OCH RESURSBESPARING

Fastigheter påverkar miljön under alla delar av sin livscykel. Corems miljöarbete omfattar därför både förvaltning, ny-, till- och ombyggnationer samt innovativa lösningar som innebär att befintliga byggnader anpassas och får ökad livslängd.

Initiativ för ökad miljöhänsyn och för att vara sparsamma med resurser finns i alla delar av Corems verksamhet. Tyngdpunkten i miljöarbetet är på resurseffektiv och miljövänlig förvaltning av fastigheterna och är till stor del relaterat till ökad energieffektivitet och fossilfrihet.

Livscykelperspektiv för att minimera negativ miljöpåverkan

Varje ny byggnad som uppförs innebär en klimatpåverkan för många år framåt. Ett livscykelperspektiv där befintliga byggnaders livslängd förlängs är därför en viktig faktor för att minska negativ miljöpåverkan från fastighetsverksamhet. Innovativa lösningar där befintliga byggnader anpassas till nya marknadsbehov och krav innebär att vår miljöpåverkan minskar.

En stor del av en fastighets totala miljöpåverkan bestäms vid dess utformning och byggnation. Vid nybyggnation fokuserar Corem därför på att byggnaden uppförs för resurssnålhet, där både byggnad och installationer utformats för maximal resurseffektivitet, och med sunda material. På så vis får vi bästa effekt under byggnadens hela livscykel.

Certifiering av fastigheter

Corem har hittills arbetat med certifiering av fastigheter enligt Green Building, men de senaste åren har arbetet breddats till att omfatta flertalet certifieringssystem. Green Building har fokus på fastighetens energiförbrukning och fungerar som ett bra kvitto i arbetet med energieffektivisering. Intresset för bredare certifieringstyper som även tar hänsyn till andra miljöpåverkande faktorer liksom ekologisk mångfald ökar successivt.

Exempel på sådana miljöcertifieringar är Miljöbyggnad och Breeam. Under året har nybyggnationer genomförts i nivå med Miljöbyggnad Silver, samtidigt som BREEAM In Use använts vid en ombyggnation.

Minskade utsläpp genom fossilfrihet och ökad energieffektivitet

Det övergripande målet med Corems miljöarbete är att minska den totala mängd utsläpp av koldioxid som genereras av verksamheten. Mängden utsläpp som genereras påverkas av den mängd energi som förbrukas samt vilken typ av energi som används. Därför ska Corem alltid välja miljövänliga, förnybara energislag samtidigt som investeringar kontinuerligt görs för att öka energieffektiviteten.

SIKTE PÅ FOSSILFRIHET

Ett delmål mot fossilfrihet har varit att inga av Corems fastigheter ska använda olja, ett mål som nåddes redan 2019. Det fortsatta arbetet mot ökad fossilfrihet omfattar löpande optimering för att reducera den mängd fjärrvärme som förbrukas, samtidigt som investeringar i egna källor till förnybar energi görs. Ett exempel på det är den geo-energianläggning i kombination med solceller som installeras i Veddesta 2:79.

FÖRNYBAR EL

El som används i Corems förvaltning ska alltid komma från förnybara källor. Den el som köpts under året är EPD-märkt och kommer från vattenkraft. Corem gör också investeringar i solpaneler, för att öka tillgången till förnybar el.

Arbete med energieffbesparing som visar god effekt över tid

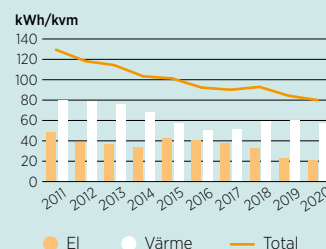
Energieffektivisering är ett kontinuerligt arbete som varit prioriterat inom Corem sedan starten. Arbetet inriktas på åtgärder som minskar fastigheternas miljöavtryck långsiktigt och ger kontinuerlig förbättring, samtidigt som prestanda och funktion behålls. Sett till året har arbetet lett till en besparing om 5 procent kWh/kvm jämfört med 2019. Effekten av det långsiktiga arbetet visar en minskning i använd energi om 14 procent per kvm över den senaste femårsperioden och 38 procent över tio år.

Investeringar inkluderar exempelvis nya installationer och styrsystem. Under 2020 investerades 95 mkr i olika underhålls- och energibesparingsprojekt.

-5

MINSKAD ENERGIFÖRBRUKNING UNDER ÅRET, %

FÖRBRUKNING ENERGI, PER KVM, PÅVERKBART BESTÅND



» För bästa miljöhänsyn är det nödvändigt att både förvalta fastigheterna på ett resursmässigt effektivt sätt och att se till deras livscykel som helhet.

CASE



VEDDESTA 2:79 BLIR HELT FOSSILFRI

I Veddesta nordväst om Stockholm bygger Corem en toppmodern, miljöprofilerad logistikbyggnad på cirka 17 000 kvadratmeter för kunden MTAB.

”Det nya lagret, som ansluter till den befintliga byggnaden på fastigheten, blir unikt med såväl säkerhet som miljöprestanda av högsta klass”, säger Simon Fors, VD för MTAB, som har specifika behov eftersom bolaget bland annat hanterar konstföremål och avancerad teknisk utrustning.

MTAB:s nya lager byggs i tre plan, vilket bidrar både till mer effektivt utnyttjande av mark och högre miljöprestanda. Byggnaden värms vintertid upp genom bergvärme och sommartid kyls byggnaden via kallt vatten från samma borrhål. Vidare placeras solceller på den södra fasaden. Corem planerar att miljöcertifiera byggnaden i linje med målet att all nyproduktion i bolaget ska vara miljöcertifierad.

Fastigheten Veddesta 2:79 har utöver MTAB även den världsledande hisstillverkaren Aritco Lift som hyresgäst och för deras räkning genomfördes anpassningar i befintliga lokaler för ett par år sedan. Dessa investeringar omfattade bland annat tekniska lösningar som innebar förbättringar i både inomhusmiljö och miljöprestanda. Dessutom var återbruk ett viktigt ledord när Aritco inredde sina nya lokaler. Även de befintliga ytorna där Aritco är hyresgäst kommer att få värme och kyla från geoennergianläggningen.

Tillsammans leder investeringarna till att Veddesta 2:79 blir helt fossilfri, både vad gäller fastighetsdrift och hyresgästernas energianvändning.



HÅLLBARHET



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Corem ska vara en attraktiv arbetsgivare med kompetenta och engagerade medarbetare som trivs på jobbet och bidrar till att driva bolaget mot dess vision.

Corems organisation är decentraliserad och präglas av närhet och korta beslutsvägar. De sju lokalkontoren sköter såväl drift som förvaltning samt den löpande kontakten med hyresgästerna. Huvudkontoret är beläget i centrala Stockholm och fungerar affärsstödande för de lokala förvaltningskontoren, med funktioner som ekonomi, finans, fastighetstransaktion, uthyrning, kommunikation, HR och IT. Arbetsmiljön inom Corem präglas av stort eget ansvar och stark samarbets- och entreprenörsanda.

Per den 31 december 2020 hade Corem 57 anställda, varav 21 kvinnor och 36 män. Genomsnittsålder i bolaget är 46 år.

En attraktiv arbetsgivare

För att fånga upp medarbetares arbets-situation och utveckling hålls årliga med-arbetarsamtal. Under samtalen diskuteras medarbetares arbetssituation, trivsel, kompetensutveckling och mål. Ett nära samarbete mellan medarbetare och chef är vårt viktigaste verktyg för att ha en god arbetsmiljö och högt engagemang.

En årlig medarbetarundersökning kompletterar och ger en mer övergripande bild av medarbetarnas situation och trivsel. Enkäten sträcker sig från konkreta frågor som exempelvis arbetsbelastning, fysisk och social arbetsmiljö, information, samarbete och ledning till att mäta övergripande trivsel.

Resultatet för 2020 visade ett samlat NMI (Nöjd Medarbetar Index) om 83. Det är ett gott helhetsbetyg som tyder på att medarbetarna trivs. Höga betyg erhöles avseende arbetsklimat, samarbete med kollegor, förtroende för ledning samt avseende att rekommendera Corem som arbetsgivare. Förbättringsområden som lyftes i undersökningen var bland annat kommunikation mellan de lokala kontoren.

Kontinuerlig utveckling

Kontinuerlig kompetensutveckling gör att medarbetarna och Corem som bolag utvecklas och förbättras tillsammans. Det ger fördelar både för verksamhetens utveckling och bidrar till att medarbetarna ska trivas och utvecklas över tid. Företagskulturen inom Corem ska uppmuntra samarbete, lärande och kompetensutveckling. Möjligheter till fördjupning och vidareutbildning kopplat till roll och verksamhetens framtida utveckling erbjuds kontinuerligt.

Corem uppmuntrar även internrekrytering, för att ge medarbetare ytterligare möjlighet att utvecklas till en ny roll. För Corem ger det samtidigt fördelen att kompetens och kunskaper finns kvar i företaget.

För att främja framtida kompetensförsörjning inom fastighetsbranschen tar Corem årligen emot praktikanter och sommarjobbare. Under året arbetade tre praktikanter i verksamheten som en del i sin utbildning.

Under året har färre utbildningar än normalt genomförts på grund av den rådande pandemin, men med hjälp av digitala verktyg har ett antal utbildningar

57

ANTAL ANSTÄLLDA

83

NÖJD
MEDARBETARINDEX

» *Medarbetarnas engagemang och ansvarstagande har bidragit till Corems goda utveckling under pandemin 2020.*



genomförts, bland annat inom hållbarhet, fastighetsvärdering, anläggningsskötsel brandlarm, arbete på tak och arbetsmiljö vid distansarbete. Vidare har vi under året implementerat nya affärssystem vilket bidragit till digitalisering av flera administrativa processer. I samband med detta har digitala utbildningar också genomförts. Samtlig personal ges kontinuerligt HLR-utbildning, liksom regelbundna genomgångar av policy, uppförandekod och riktlinjer.

Vinstandelsstiftelse

För att stärka medarbetarnas delaktighet i verksamheten och Corems utveckling finns sedan 2011 en vinstandelsstiftelse där anställda får andelar. Möjlig avsättning baseras på Corems resultat, utdelning till aktieägare och avkastningskrav.

Rekrytering utifrån meriter

Alla rekryteringar ska baseras på kvalifikation och lämplighet för rollen. Vår rekryteringsprocess innefattar både lämplighetstester och intervjuer av externa rekryterare, för att ytterligare säkerställa objektivitet.

Goda arbetsvillkor och lika rättigheter

Corem ska erbjuda en miljö där diskriminering eller särbehandling ej förekommer. Goda arbetsvillkor och lika rättigheter och möjligheter gäller för samtliga medarbetare. Anställda i bolaget ska kunna förena arbete och föräldraskap och Corem uppmuntrar både män och kvinnor till föräldraledighet.

Sett till ledarskapspositioner ligger Corem och fastighetsbranschen som helhet i framkant vad gäller jämställdhet. Corems ledningsgrupp bestod under 2020 av tre kvinnor och två män. Corem fanns också för femte året i rad med på Allbrights gröna lista över mest jämställda noterade företag. Fastighetsteknik har under många år varit

ett område som relativt få kvinnor sökt sig till vilket innebär att andelen män respektive kvinnor inom den delen av verksamheten fortfarande är mer ojämn.

Enligt SCB definieras utländsk bakgrund som personer som är utrikes födda alternativt personer som är inrikes födda med två utrikes födda föräldrar. Inom Corem har 19 procent av medarbetarna utländsk bakgrund enligt den definitionen.

Sund och säker arbetsmiljö

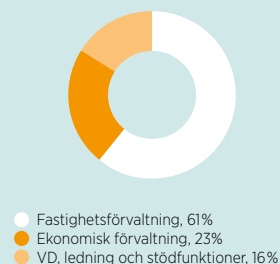
Arbetsmiljön inom Corem ska vara sund och säker med ett proaktivt arbete för god hälsa. Målsättningen är att ha låg sjukfrånvaro samtidigt som personalens hälsa främjas långsiktigt. Arbetet med arbetsmiljöfrågor baseras på löpande kartläggning av risker och utbildning inom området, för att proaktivt förebygga arbetsrelaterade olyckor och undvika arbetsskador.

Anställda erbjuds regelbundna hälsokontroller och omfattas av en förmånlig sjukvårdsförsäkring som säkerställer snabb och kvalificerad vård om behov uppstår.

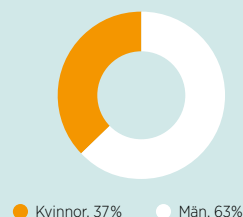
Under 2020 uppgick korttidssjukfrånvaron till 1,6 procent och total sjukfrånvaro till 4,4 procent. Målet är att sjukfrånvaron långsiktigt ska uppgå till max 3 procent per år. Det gångna året förde med sig påfrestningar till följd av covid-19 och dess restriktioner. Genom distansarbete, digitala möten och visningar, flexibla arbetstider, utökad städning och utökad tillgång till hygienartiklar som munskydd och handsprit har Corem försökt bidra till minskad smittspridning.

Friskvård uppmuntras genom årliga friskvårdsbidrag liksom genom gemensamma friskvårdsaktiviteter. På grund av coronapandemin arrangerades inga traditionella friskvårdsaktiviteter under året, men ett digitalt Spring för Livet genomfördes ändå av 12 coremiter bland loppets totalt 274 deltagare.

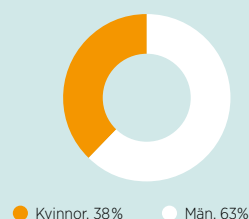
FÖRDELNING ANSTÄLLDA PER FUNKTION, ANTAL



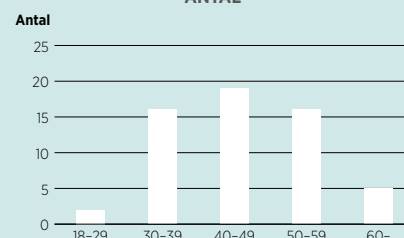
FÖRDELNING ANSTÄLLDA, ANTAL



FÖRDELNING CHEFSBEFATTNINGAR, ANTAL



ÅLDSFÖRDELNING, ANTAL



EN GOD AFFÄRS- PARTNER MED NÄRA SAMARBETE

Grunden i en långsiktigt framgångsrik verksamhet är ett gott samarbete med affärspartners. Affärsmässighet, transparens och nära dialog med både kunder och leverantörer är hörnstenar i det arbetet.

Att göra affärer på affärsmässiga grunder och bedriva ett aktivt anti-korrupsionsarbete är självklarheter inom Corem. Det gäller även strävan efter transparens och öppenhet i affärsrelationer och informationsgivning. Men att vara en god affärspartner innebär mer än så. Corems arbete inom området omfattar därför både vårt eget agerande, samarbetet med våra intressenter och hur vi tar ansvar för de tjänster vi köper in. Nöjda kunder som hyresgäster är en förutsättning för långsiktigt framgångsrik verksamhet och professionella leverantörer borgar för god kvalitet i utförda arbeten.

Närvarande förvaltning för nöjda kunder som växer med Corem

Förvaltningsarbetet är baserat på att finnas nära kunderna i det dagliga arbetet, för att kunna ge snabb hjälp vid behov. Samtidigt ger den lokala förankringen, tillsammans med erfarenhet inom fastigheter för lager och logistik, en kännedom om den lokala utvecklingen och marknaden som gör att Corem samtidigt kan vara en långsiktig samarbetspartner vid förändrade behov.

ÖKAD KUNDNÖJDHET

Årets kundundersökning visar ett övergripande Nöjd Kund Index om 68. Resultatet innebär en ökning med en enhet jämfört med föregående år och är del i en uppåtgående trend. Covid-19-pandemin har under året inneburit stora utmaningar för flera av Corems kunder samtidigt som den medfört ett behov av att ställa om arbets-

sätten internt, inom såväl förvaltning som uthyrning. Ett fortsatt ökat NKI är ett kvitto på att vi genom medarbetarnas lösningsorientering, engagemang och ansvarstagande lyckades hitta vägar att säkerställa bra funktion och serviceleverans trots de utmanande förutsättningarna under året.

Inköp med god affärsetik och hållbarhet som grund

Corem köper årligen in en mängd varor och tjänster som kompletterar den egna verksamheten. Det rör sig exempelvis om byggnads- och installationsarbeten, teknisk specialistkompetens samt konsulttjänster. Leverantörer och entreprenörer är därför viktiga för att säkerställa hög kvalitet i utförda arbeten och för att Corem ska kunna tillhandahålla lokaler som stödjer kundernas verksamhet på bästa sätt. Lokala leverantörer anlitas ofta. Det stödjer det lokala näringslivet men ger framför allt fördelar i det operativa, dagliga arbetet med möjlighet till snabbhet och flexibilitet.

UPPFÖRANDEKOD

Corems uppförandekod är framtagen för att ge en enhetlig grund i samarbeten med externa partners och biläggs i större leverantörsavtal och entreprenörsavtal. Uppförandekoden innehåller en summering av hur verksamheten ska bedrivas avseende till exempel miljöhänsyn, affärsetik och arbetsmiljö. Den utgör på så vis en möjlighet att påverka i en positiv och hållbar riktning. Corem förväntar sig att alla leverantörer agerar i enlighet med uppförandekoden.

CASE

Samarbete med kommuner och hållbara närområden

Corem samarbetar med det lokala näringslivet och med kommuner på de orter där bolaget är verksamt – för att vara del i utveckling av närområden och hållbara lösningar för de växande städerna. Väl fungerande försörjning av varor och tjänster är vitala delar för att städer ska utvecklas positivt.

Med samlade bestånd, där Corem äger ett flertal fastigheter i geografiskt närliggande områden, kan Corem fokusera på enskilda fastigheter och samtidigt bidra till utvecklingen av hela stadsdelar, så att såväl fastigheter som områden bättre stödjer förändrade behov och kan ge god funktion för stad, näringsliv och invånare.

Stockholms Stadsmission

Sedan 2009 är Corem vänföretag till Stockholms Stadsmission, som varje dag gör skillnad för människor som lever i utsatthet i staden. Vi vill med vår sponsring stödja det viktiga arbete de bedriver, visa ansvar och samhällsengagemang samt skapa stolthet hos våra medarbetare.

Ett liv i rörelse för unga

Corem sponsrar Svenska Handbolls-förbundet som en stolt del av Framtids-landslaget samt är huvudsponsor åt Båstadtennis Corem Open, världens största juniortennistävling utomhus.



REKORDSNABB OMBYGGNATION FÖR E-BUTIKEN MATHEM

När coronapandemin under våren 2020 utlöste snabbt ökande efterfrågan i nätbaserade livsmedelsbutiker behövde MatHem snabbt nya lagerlokaler i bra citylogistikläge. Corem var snabba att möta MatHems behov och kunde erbjuda 5 000 kvm lager i Veddesta, nordväst om Stockholm. Avtal tecknades i mars och redan i april kunde MatHem flytta in i ett nytt lager, helt anpassat efter deras verksamhet.

”Lagret ökar vår kapacitet och har etablerats på endast fyra veckor. Tack vare det nya lagret kan vi erbjuda ännu fler leveranstider”, kommenterade Johan Lagercrantz, VD på MatHem, som är en av Sveriges ledande matbutiker på nätet.

”Tack vare ett effektivt och kundnära utyrningsarbete kunde vi skapa

utrymme för att utveckla MatHems affär – och dessutom snabbt hyra ut ytor som precis hade blivit vakanta. Vi ser fram emot ett långt och gott samarbete med MatHem”, kommenterade Eva Landén, VD på Corem.

Corem har ett fastighetsbestånd om cirka 100 000 kvm i Veddesta-området i Järfälla. Veddesta industriområde har ett bra läge nära staden för verksamheter med höga krav på tillgänglighet.

FAKTA

Fastighet: Veddesta 2:63, Järfälla, Stockholm

Yta: 5 000 kvm

Avtalslängd: 4 år

Tillträde: april 2020

LÅNGFRISTIGA AKTIEINNEHAV I NOTERADE FASTIGHETSBOLAG

Corem har långfristiga aktieinnehav i fastighetsbolagen Klövern och Castellum, som båda är noterade på Nasdaq Stockholm Large Cap och vars aktier har hög likviditet.

Klövern och Castellum har en annan investeringsinriktning än Corem, vilket innebär en diversifiering till Corems direktägda fastigheter. Bolagen bedöms ha en god potential och vara välskötta, och innehaven förväntas bidra till att skapa god avkastning på eget kapital över tid.

Innehaven redovisas i resultaträkningen till aktuellt marknadsvärde, vilket innebär att fluktuationer i bolagens börskurs under perioden påverkar Corems resultat motsvarande.

Storleken på aktieinnehavet i Klövern innebär att Corem har en representant i styrelsen, vilket ger möjlighet att aktivt påverka, och i Castellum har Corem en plats i valberedningen.

Klövern

Corem äger aktier i Klövern AB sedan 2008 och är idag dess näst största ägare. Klövern är ett fastighetsbolag som erbjuder attraktiva lokaler i tillväxtorter i Sverige och Danmark samt i New York.

Klövern är börsnoterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och har rating BBB- från Scope. Klövern har skrivit under FN:s Global Compact och har ambitiösa hållbarhetsmål inom bland annat miljö.

Fastighetsvärdet i Klöverns bestånd uppgick per årskiftet till 57,4 mdkr och hyresvärdet till 3,8 mdkr. Belåningsgraden uppgick till 50 procent.

I december deltog Corem i den nyemission som Klövern genomförde och tecknade aktier för cirka 347 mkr med en kurs på tio kronor per aktie.

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per 31 december 2020 till 11 875 000 stamaktier A samt 161 750 000 stamaktier B. Det motsvarar 14,6 procent av rösterna och 15,2 procent av kapitalet i bolaget baserat på totalt antal aktier.

Genomsnittligt anskaffningsvärde på aktieinnehavet för A- respektive B-aktierna uppgår till 4,82 kronor per aktie och börskursen per den sista december 2020 uppgick till för A-aktien 15,55 kr respektive B-aktien 15,54 kr.

Fram till 1 juli 2019 redovisades innehavet i Klövern som ett intressebolag. Det har därefter omklassificerats till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.

Castellum

I fastighetsbolaget Castellum äger Corem aktier sedan 2019.

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag, noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. Castellum äger kontors- och logistikfastigheter i svenska tillväxtregioner samt i Köpenhamn och Helsingfors och är det enda nordiska fastighets- och byggbolaget som är in valt i Dow Jones Sustainability Index (DJSI). Castellum har signerat Global Compact och har som första fastighetsbolag i Norden fått sitt klimatmål godkänt av Science Based Targets initiative (SBT). Bolaget har en "Baa2-rating" från Moodys.

Fastighetsvärdet i Castellum uppgick till 103 mdkr per 31 december 2020 och hyresvärdet var 6,5 mdkr. Belåningsgraden uppgick till 44 procent.

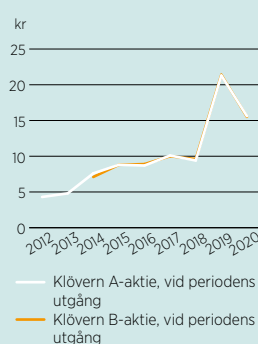
Corem var femte största ägare i Castellum vid utgången av 2020, med ett aktieinnehav som uppgick till 7 900 000 aktier. Det motsvarar 2,9 procent av rösterna och 2,9 procent av kapitalet i bolaget, baserat på totalt antal aktier.

Genomsnittligt anskaffningsvärde på aktierna uppgår till 190,63 kronor per aktie och börskursen per den sista december 2020 uppgick till 208,70 kr per aktie.

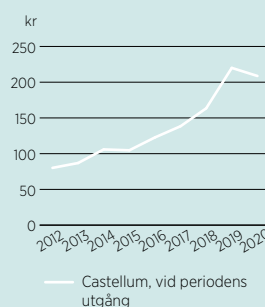
NYCKELTAL

	Klövern		Castellum	
	2020	2019	2020	2019
Intäkter, mkr	3 294	3 638	6 004	5 821
Förvaltningsresultat, mkr	1 269	1 462	3 380	3 146
Verkligt värde fastigheter, mkr	57 448	52 377	103 042	95 168
Balansomslutning, mkr	62 395	57 615	109 916	98 985
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	90	93	94
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,6	5,3	5,0
Belåningsgrad, %	50	50	44	43

AKTIEKURS KLÖVERN



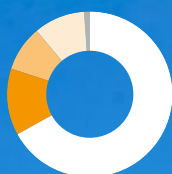
AKTIEKURS CASTELLUM



FINANSIERING

Corem verkar inom en kapitalintensiv bransch. För vidareutveckling och utökning av fastighetsbeståndet och verksamheten krävs tillgång på kapital på både kort och lång sikt och till en väl avvägd kostnad och risk.

FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MKR



- Lån med fastigheter som säkerhet, 67%
- Obligationslån 13%
- Grönt obligationslån 9%
- Aktielån, 10%
- Lån utan säkerhet 1%

5 258

NETTOBELÄNING, MKR

9 620

RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MKR

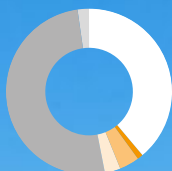
2,5

RÄNTETECKNINGSGRAD, GGR

48

JUSTERAD SOLIDITET, %

FÖRDELNING SKULDER OCH EGET KAPITAL, MKR



- Eget kapital, 39%
- Leasingskuld, 1%
- Uppskjuten skatteskuld, 4%
- Derivat, 3%
- Räntebärande, 51%
- Ej räntebärande skulder, 2%



Stark balansräkning och långsiktigt god avkastning på eget kapital

Corems mål är att över tid uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus 10 procentenheter. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan. Över de senaste fem åren har den genomsnittliga avkastningen uppgått till 24 procent.

Året har varit speciellt då covid-19 har präglat finansmarknaden. Periodvis har obligationsmarknaden och certifikatsmarknaden inte fungerat fullt ut. Dock har bankmarknaden fungerat väl under hela året. En väldiversifierad kapitalstruktur, flera kapitalkällor och en riskavvägd ränte- och kapitalbindning säkerställer en fortsatt finansiellt sund och framgångsrik utveckling av Corem samt ger långsiktig avkastning på eget kapital enligt uppsatta mål.

Finansverksamhetens styrning, finansiella mål och risker i finanshanteringen

Corem är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framför allt utsätts Corem för finansieringsrisk, ränterisk, kreditrisk och valutarisk. Den finansiella verksamheten fokuserar på att det befintliga riskmandat som erhållits, används som styrmedel i syfte att anpassa verksamhetens finansiella risknivå efter utvecklingen av Corems rörelserisk.

Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som beslutas av styrelsen. Finanspolicyens syfte är att begränsa de risker som finns förknippade med bolagets finansiering samt ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Finanspolicyen är en vägledning för finansfunktionen, hur finansiella transaktioner ska genomföras, utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, kapital och ränterisk. I policyen finns uppsatta mål som syftar till att uppnå en god relation mellan finansiell risk och avkastning. Likviditetsprognoser upprättas kontinuerligt för en effektiv finansförvaltning och för att säkerställa att Corem vid var tid kan fullgöra sina betalningsförpliktelser. Finansfrågor, för beslut och information, är en stående punkt på styrelseagendan. Ansvar för uppföljning av risker hanteras av koncernledningen. För att sprida risken analyserar och utvärderar Corem kontinuerligt möjligheterna att bredda sin finansieringsbas och antalet finansieringskällor. Under året har finansiella måltal uppdaterats med att justerad soliditet långsiktigt ska uppgå till minst 40 procent.

För ytterligare information om risker, se sidorna 69–71.

Kreditgivare

Corem finansierar sin verksamhet till 78 procent via nordiska banker och kreditinstitut och 22 procent via den svenska obligationsmarknaden. Upplåningen i bank har 2020 varit via åtta banker och kreditinstitut; Brunswick Real Estate Capital, Danske Bank, DNB, Handelsbanken, Nordea, Realkredit i Danmark, Sparbanken i Enköping samt Swedbank. Corem finansierar sina utländska fastigheter i lokal valuta och minimerar på så sätt valutariskerna. Avtalen med bankerna och kreditinstituten innebär möjlighet till kort- och långfristig finansiering.

Räntebärande skulder, likvida medel och outnyttjade kreditlinor

Corems räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 9 620 mkr (7 375). Upplåningskostnader uppgick till 24 mkr, vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen på 9 596 mkr (7 355). Räntebärande nettoskuld, räntebärande skuld med avdrag för räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel uppgick till 5 258 mkr (2 629). Räntebärande nettoskuld används för att belysa bolagets finansiella risk.

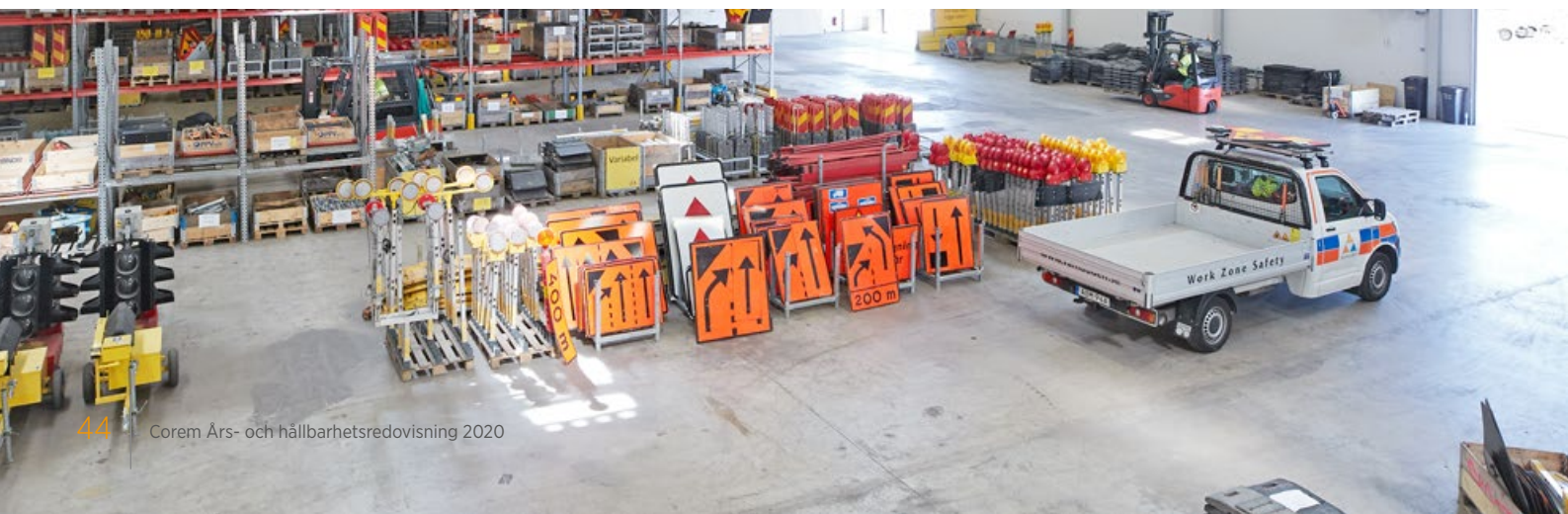
Corem hade per den 31 december 2020 likvida medel om 15 mkr (8). Därutöver fanns outnyttjade krediter om 567 mkr (993).

Räntebärande skulder i kreditinstitut, covenantar och säkerheter

I flera av de låneavtal som Corem ingått finns åtaganden, covenantar, som måste uppfyllas för att behålla lånen. Exempel på covenantar är miniminivå för räntetäckningsgrad och maxnivå för belåningsgrad. Corem följer kontinuerligt upp att inga covenantar riskerar att brytas och villkoren ligger väl inom de uppsatta målen i Corems finanspolicy.

Som säkerheter för de räntebärande skulderna har Corem lämnat aktier i dotterbolag, pantbrev i fastigheter, internreverser, pant i noterade aktieinnehav samt löften om att upprätthålla sina covenantar. Corem bedömer att dessa är i enlighet med marknadspraxis. Av Corems lån har 67 procent pantbrev i fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet och 10 procent av lånen har noterade aktier som säkerhet. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgår till 45 procent (38).

Under året har Corem omförhandlat krediter i banker och kreditinstitut om 1 137 mkr. Bolaget har amorterat 1 505 mkr och tagit upp nya krediter om 2 617 mkr och utökat kreditramar med 400 mkr. Totalt hade bolaget 7 470 mkr i säkerställda skulder vid utgången av 2020. Samtliga krediter har upplånats hos befintliga kreditgivare.



FINANSIELLA MÅL / UTFALL

	Mål 2020	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017
Avkastning eget kapital, genomsnitt över 5 år, %	9,7	24,0	30,3	22,0	20,5
Justerad soliditet, %	≥40	48	55	39	38
Räntetäckningsgrad, ggr	≥2,0	2,5	2,8	2,9	2,8
Kreditbindning, år	≥1,5	1,9	2,2	3,0	2,5
Räntebindning, år	≥1,5	2,7	3,4	2,1	3,0
Räntesäkrade skulder, %	≥50	53	71	60	54
Externfinansiering i lokal valuta, %	100	100	100	100	100

FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr

Räntebärande skulder 31 december 2019	7 375
Refinansiering lån i bank och kreditinstitut	1 137
Nyupptagna lån i bank och kreditinstitut	517
Obligationslån (netto)	750
Amorteringar	-155
Valutakursförändringar	-4
Räntebärande skulder 31 december 2020	9 620
Periodiserade upplåningskostnader	-24
Redovisade räntebärande skulder 31 december 2020	9 596

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2021	6 990	2,8	73	4 036	42
2022	100	0,3	1	2 398	25
2023	121	3,0	1	1 681	18
2024	35	2,4	1	884	9
2025	490	1,7	5	509	5
>2025	1 884	2,7	19	112	1
Totalt	9 620	2,7	100	9 620	100

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Belopp	31 dec 2020	31 dec 2019
Räntebärande skulder	9 620	7 375
Räntebärande tillgångar	0	-5
Långfristigt aktieinnehav	-4 347	-3 191
Kortfristiga placeringar	0	-1 542
Likvida medel	-15	-8
Räntebärande nettoskuld	5 258	2 629

UTESTÅENDE OBLIGATIONER 31 DECEMBER 2020

Förfall, år	Belopp, mkr	Ränta
2023 feb	1 250	STIBOR 3M +2,5
2024 april (grön)	850	STIBOR 3M +3,5
Totalt	2 100	

RÄNTEDERIVAT

Förfall, år	Ränte-swappar, mkr	Räntetak, mkr	Summa räntederivat, mkr	Marknadsvärde, mkr	Snittränta räntederivat, %	Strikepris räntetak, %
2021	-	-	-	-	-	-
2022	100	2 060	2 160	-1	0,3	1,75 - 2,5
2023	-	107	107	0	-	1,75
>2024	2 290	336	2 626	-454	3,7	2,0
Totalt	2 390	2 503	4 893	-455	2,4	2,0

Grönt ramverk och obligationer

Under året har ett grönt ramverk för obligationer tagits fram. Ramverket, som utvärderats av Cicero med betyget "Medium green", tar sikte på att minska koldioxidutsläpp och omfattar fastigheter certifierade enligt Green Building och fastigheter med energiklass A och B. Det omfattar även andra miljöcertifieringar samt investeringar i energibesparande åtgärder som till exempel laddstolpar och solpaneler. Per årsskiftet uppfyllde cirka 20 procent av Corems fastighetsbestånd kriterierna i det gröna ramverket. Corem har sedan inom ramen för ramverket emitterat sin första gröna obligation om 850 mkr.

Corem hade på balansdagen två emitterade och noterade icke säkerställda obligationslån om totalt 2 100 mkr. Obligationslånen diversifierar Corems finansieringsbas och ger ett ökat utrymme för såväl förvärv som investeringar. Obligationerna har finansiella åtaganden om att bolaget ska ha en soliditet om minst 20 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,25 ggr. För det fall att bolaget avnoteras från Nasdaq har obligationsinnehavarna rätt att begära återbetalning till 101 procent.

I februari emitterades ett icke-säkerställt obligationslån om 1 000 mkr med en löptid om 3 år och ränta Stibor 3 M + 2,50 procent utan räntegolv. Obligationslånet utökades med ytterligare 250 mkr med en ränta om Stibor 3 M + 2,25 procent. Likviden användes bland annat till att refinansiera ett obligationslån om 500 mkr, med en ränta på Stibor 3 M + 4,25 procent med räntegolv.

I oktober emitterade Corem sin första gröna obligation – ett icke-säkerställt obligationslån om 850 mkr med en löptid om 3,5 år och ränta på Stibor 3 M + 3,50 procent, utan räntegolv. Likviden användes till att förtidslösa en obligation om 850 mkr som löpte med ränta på Stibor 3 M + 4,35 procent med förfall under kvartal 1, 2021.

Kreditbindning

Bolagets mål är att den genomsnittliga kapitalbindningen ska uppgå till minst 1,5 år. Genomsnittlig kreditbindningstid uppgick vid årsskiftet till 1,9 år (2,2). Lånen löper med kredittider om 1 månad till 49 år.

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Den genomsnittliga räntan har sänkts under året och uppgick vid årsskiftet till 2,7 procent (3,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,7 år (3,4), inklusive derivat.

Derivat

Corem innehar derivat i form av ränteswappar och räntetak i syfte att minimera ränterisk. Ränteswappar skapar förutsägbarhet i bolagets räntekostnader. De innebär att Corem betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta under en förutbestämd period. I ett stigande

ränteläge ökar värdet på swapparna och i ett sjunkande minskar värdet. Löptider på ränteswapparna är 2022–2031. Under året har ett antal av swapparna förlängts.

Räntetak skyddar ränteportföljen för plötsliga och höga räntehöjningar. Räntetaken har ett strikepris på mellan 1,75 procent och 2,5 procent. Löptider på räntetaken är 2022–2025. Vid årsskiftet fanns 2 390 mkr ränteswappar och 2 503 mkr räntetak. Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 53 procent av låneportföljen var räntesäkrad på balansdagen.

Värdering av derivat

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Corems fall ska redovisas över resultaträkningen. Derivatets värde styrs av tre parametrar: aktuell marknadsränta, derivatets räntenivå och återstående löptid på derivatet. Vid löptidens slut är värdet alltid noll och ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet detsamma. Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick på balansdagen till –455 mkr (–424). Värdeförändring under året uppgick till –31 mkr (–17).

Övriga ej räntebärande skulder

Corems övriga skulder om 1 801 mkr består av upplupna kostnader, förskottsbetalda hyror, skatteskulder, leasingkulder, leverantörskulder, beslutad utdelning till preferensaktieägarna samt derivat värderade till verkligt värde.

Eget kapital

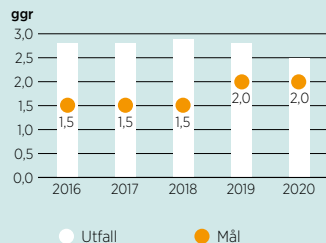
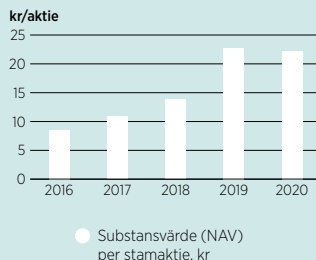
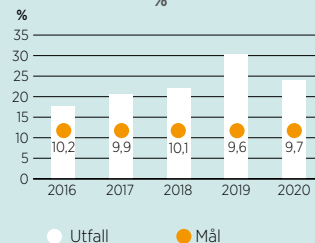
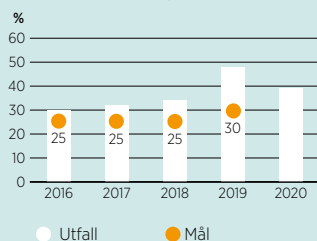
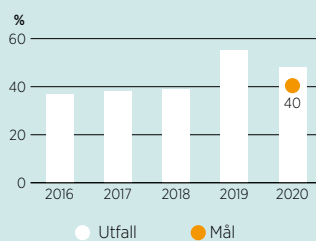
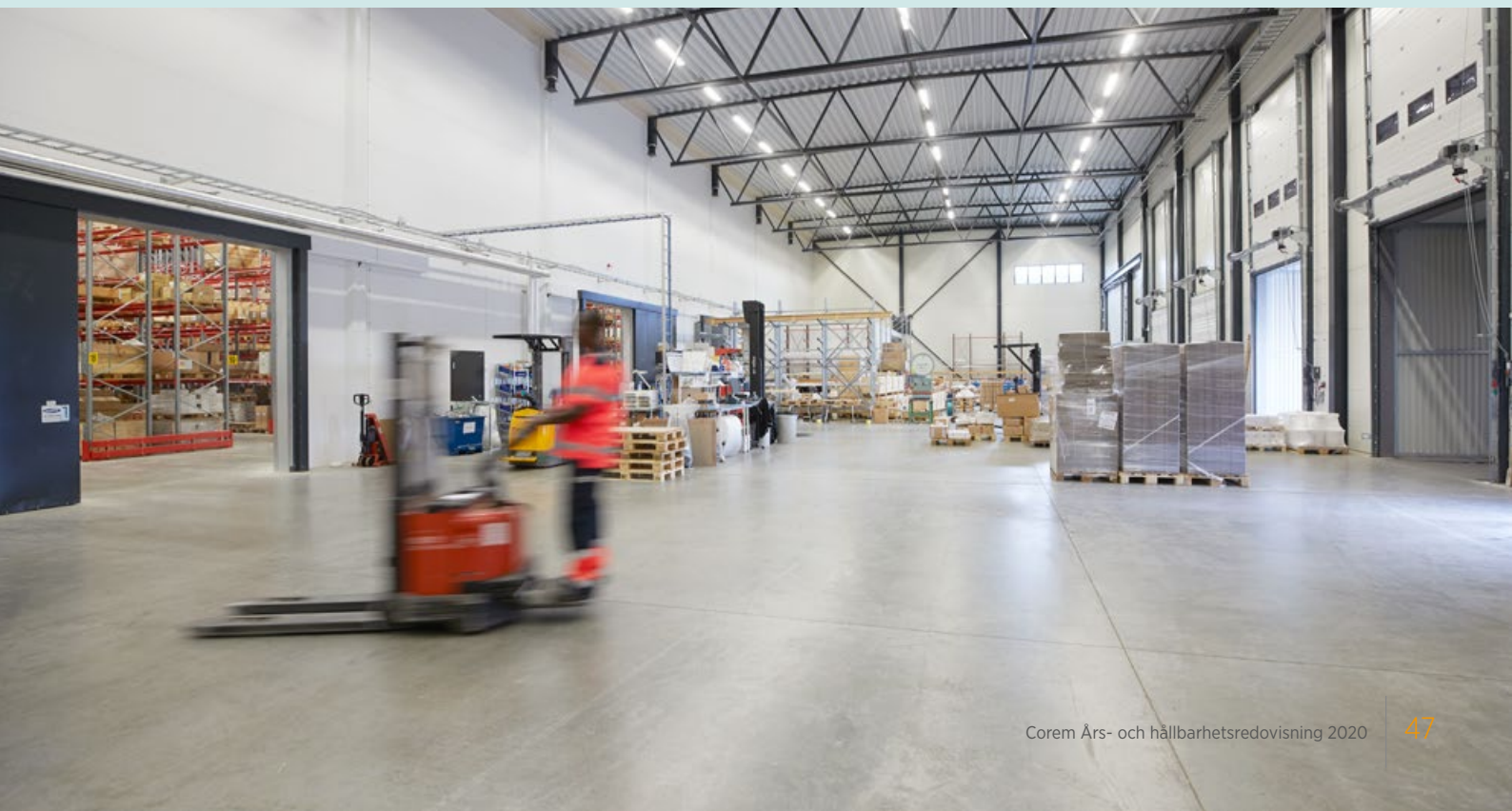
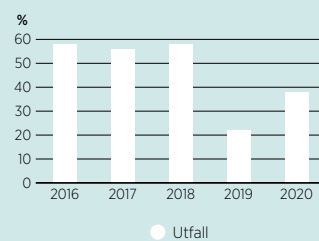
Koncernens egna kapital fördelar sig på stamaktier serie A och serie B samt preferensaktier och uppgick per den 31 december 2020 till 7 227 mkr (8 172). Förändringen av det egna kapitalet under året beror på årets totalresultat och utdelning till aktieägarna.

Eget kapital per aktie uppgick till 18,56 kr per stamaktie (19,95) och 251,67 kr per preferensaktie (251,67). Substansvärde (NAV) per stamaktie uppgick till 22,22 kronor per aktie (22,74).

Soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad

Soliditetsmålet uppdaterades under 2020, innebärande att justerad soliditet långsiktigt ska uppgå till minst 40 procent. Tidigare soliditetsmål avsåg att soliditet ska uppgå till minst 30 procent. På balansdagen uppgick justerad soliditet till 48 procent, medan soliditeten uppgick till 39 procent.

Belåningsgraden uppgick den 31 december 2020 till 38 procent. Räntetäckningsgraden är målsatt att långsiktigt uppgå till minst 2,0 ggr. Per den 31 december 2020 uppgick räntetäckningsgraden till 2,5 ggr.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD,
GGRSUBSTANSVÄRDE (NAV),
KR PER STAMAKTIEGENOMSNIITTLIG AVKASTNING
PÅ EGET KAPITAL,
%SOLIDITET,
%JUSTERAD SOLIDITET,
%BELÅNINGSGRAD,
%

AKTIEN OCH ÄGARNA

Corem är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och har tre aktieslag: stamaktier av serie A, stamaktier av serie B samt preferensaktier.

Aktier och aktiekapital

Corem Property Group är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap med tre aktieslag: stamaktie av serie A, stamaktie av serie B och preferensaktie. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan stamaktie av serie B och preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera.

Det totala antalet registrerade aktier uppgick per 31 december 2020 till 379 338 880 aktier. Dessa är fördelade på 32 510 224 stamaktier av serie A, 343 228 656 stamaktier av serie B samt 3 600 000 preferensaktier. Under februari och augusti 2020 har begäran om omvandling gjorts för 492 819 stamaktier av serie A, vilka under mars och september omvandlats till stamaktier av serie B.

Corem är anslutet till Euroclear Sweden AB:s kontobaserade värdepapperssystem, varför inga fysiska aktiebrev utfärdas. Samtliga rättigheter knutna till aktien tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har utfärdats i enlighet med Aktiebolagslagen.

Aktiekapitalet i Corem uppgick per den 31 december 2020 till 759 mkr vilket ger ett kvotvärde per aktie om 2,00 kr.

Aktieägare

Antalet aktieägare har ökat med 6 procent under året och uppgick per den 31 december 2020 till 7 662 (7 231). Antalet privatpersoner som var aktieägare i Corem uppgick vid årets slut till 7 094 (6 742) och antalet juridiska personer som var aktieägare i Corem uppgick till 568 (489).

Utdelningspolicy

Corem ska långsiktigt dela ut lägst 35 procent av bolagets förvaltningsresultat och med avdrag för preferensaktieägarnas rätt till utdelning om 20,00 kr per preferensaktie och år. Under verksamhetsåret 2020 delade Corem ut 0,60 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarade en direktavkastning om 2,2 procent för stamaktie serie A, 2,2 procent för stamaktie serie B respektive 5,1 procent för preferensaktie per den 31 december 2019.

Föreslagen utdelning och direktavkastning

Den föreslagna utdelningen 2021 om 0,65 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 3,5 procent för stamaktie serie A och

stamaktie serie B respektive 6,3 procent för preferensaktie per den 31 december 2020.

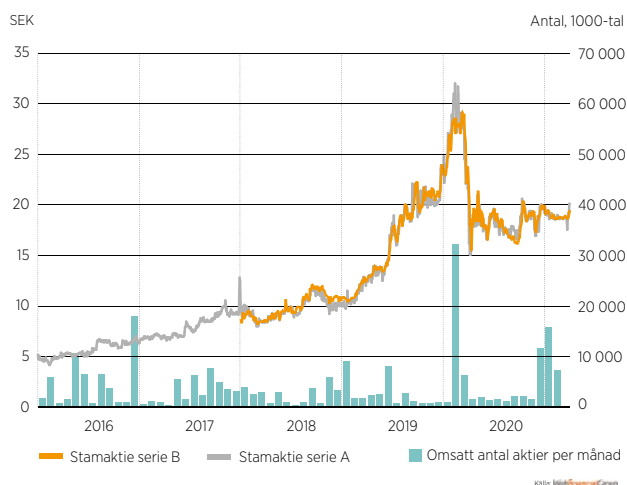
Utdelningsandelen avseende den föreslagna utdelningen på stamaktier uppgår till 64 procent (58) av förvaltningsresultatet per den 31 december 2020, med avdrag för preferensaktieutdelning.

AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2020

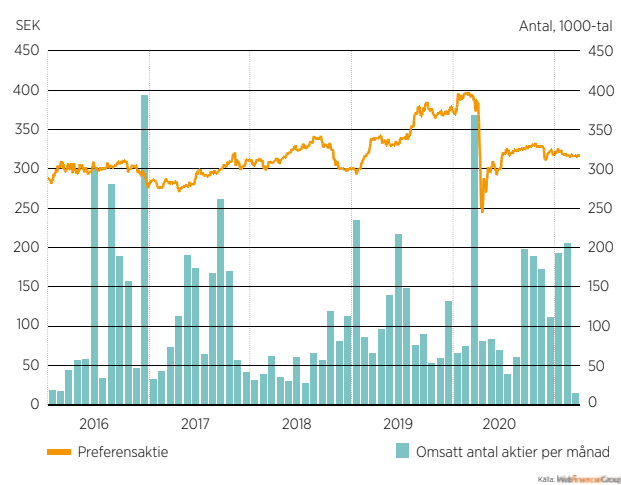
Marknadsplats: Nasdaq
Stockholm, Mid Cap

Börsvärde	8,2 mdkr
Antal aktieägare	7 662
Stamaktier serie A	
Antal	32 510 224
Stängningskurs	18,80 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktier serie B	
Antal	343 228 656
Stängningskurs	18,80 kr
ISIN	SE0010714287
Preferensaktier	
Antal	3 600 000
Stängningskurs	320,00 kr
ISIN	SE0010714311

KURSTUTVECKLING COREM STAMAKTIE SERIE A OCH B



KURSTUTVECKLING COREM PREFERENSAKTIE



Återköp och överlåtelse av aktier

Årsstämman 2020 gav styrelsen bemyndigande att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget.

Återköpsprogrammet ger ökade möjligheter att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan, bland annat genom möjlighet att kunna överlåta återköpta aktier som likvid i samband med förvärv. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget.

Under 2020 har 21 075 000 egna stamaktier av serie B återköpts till en genomsnittlig kurs om 23,64 kr. Corem innehar per 31 december 2020 totalt 2 913 825 stamaktier av serie A och 29 630 550 stamaktier av serie B. Aktierna är återköpta till en genomsnittskurs om 18,35 kr per aktie.

Budpliktsbud från M2 Asset Management

Corems huvudägare M2 Asset Management (M2) förvärvade i november ytterligare aktier i Corem vilket utlöste skyldighet att offentliggöra ett budpliktsbud.

Budpliktsbudet offentliggjordes med ett bud på 18,60 kr per stamaktie A respektive B och 317,00 kr per preferensaktie varefter en oberoende budkommitté formades, utsedd av Corems styrelse för att göra en oberoende bedömning av villkoren. Budkommittén rekommenderade i sitt uttalande aktieägarna att inte acceptera budet, en rekommendation som baserade sig på en samlad bedömning där villkoren inte ansågs motsvara Corems nuvarande värde eller framtida tillväxtpotentialer.

Utfallet avseende M2:s erbjudande till Corems aktieägare offentliggjordes 2 mars 2021 och visade att ägare till 785 119 stamaktier A, 1 557 123 stamaktier B och 692 183 preferensaktier accepterat erbjudandet. Till följd ökar M2:s innehav under mars 2021 till cirka 47,2 procent av totalt kapital och cirka 49,1 procent av totalt antal röster. Sett till utestående röster ökar M2:s ägarandel till cirka 53,8 procent.

Ytterligare information

Ytterligare information om aktien återfinns i förvaltningsberättelsen sidorna 64–64 samt i not 17.

UTDELNING PER STAMAKTIE, KR



DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 2020

Aktieägare	Stamaktier av serie A	Stamaktier av serie B	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, utestående, %	Andel röster, totala, %
Rutger Arnhult via bolag ²⁾	15 967 692	159 679 211	512 802	46,4%	52,2%	47,6%
Gårdarke ²⁾	5 787 959	49 476 560	47 355	14,6%	17,5%	16,0%
Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	14 451 160	-	4,0%	3,7%	3,4%
Swedbank Robur fonder	951 000	7 000 000	-	2,1%	2,7%	2,5%
Fredrik Rapp privat och via bolag	749 999	7 499 990	-	2,2%	2,4%	2,2%
Fjärde AP-Fonden	606 532	5 783 031	57 612	1,7%	1,9%	1,8%
Livförsäkrings AB Skandia	729 075	4 239 768	-	1,3%	1,9%	1,7%
Patrik Tillman privat och via bolag	571 441	5 714 410	40 000	1,7%	1,9%	1,7%
Prior & Nilsson	145 836	8 931 319	-	2,4%	1,7%	1,5%
Handelsbanken fonder	-	9 646 611	-	2,5%	1,6%	1,4%
UBS Switzerland AG, NQI	434 307	4 473 970	-	1,3%	1,4%	1,3%
CBNY – Norges Bank	692 364	949 726	-	0,4%	1,3%	1,2%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	7 094 238	-	1,9%	1,2%	1,1%
Nilsson, Magnus	265 000	1 250 000	-	0,4%	0,6%	0,6%
Alfred Berg	144 599	1 735 618	-	0,5%	0,5%	0,5%
Övriga aktieägare	1 713 208	25 672 494	2 942 231	8,0%	7,5%	6,8%
Totalt antal utestående aktier	29 596 399	313 598 106	3 600 000	91,4%	100,0%	91,3%
Återköpta aktier ¹⁾	2 913 825	29 630 550	-	8,6%	-	8,7%
Totalt antal aktier	32 510 224	343 228 656	3 600 000	100,0%	100,0%	100,0%

1) Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

2) Innehav som förvaltas genom Ålandsbanken rapporteras för närvarande i EuroClear som "Ålandsbanken i ägares ställe" med samlad totalsumma, istället för att visa bakomliggande ägande. För att reflektera det bakomliggande ägandet på ett mer rättvisande sätt har dessa uppgifter justerats.

FEM SKÄL ATT INVESTERA I COREM

Corem är en långsiktig fastighetsägare samt en aktiv ägare i nordiska fastighetsbolag. Inom fastighetsverksamheten förvärvar, förvaltar och förädlar Corem fastigheter i attraktiva logistikområden med målet att vara ledande inom fastigheter för citylogistik.

Corem har arbetat med lager- och logistikfastigheter sedan bildandet 2007 och skapat värden för sina aktieägare genom utdelning och värdetillväxt i aktien. Den gedigna branschkunskapen skapar goda förutsättningar för såväl aktivt ägande i andra noterade fastighetsbolag som för värdeskapande i den egna fastighetsportföljen. Att ha ett hållbart arbetssätt är en integrerad del av verksamheten och en förutsättning för långsiktigt värdeskapande.

1 Ett fastighetsbolag i tillväxt

Corem har sedan bildandet aktivt utvecklat och utökat fastighetsbeståndet, främst genom förvärv av fastigheter. Tillväxten har skett i stadig takt och med bibehållen lönsamhet. Fokus är på fastigheter i tillväxtområden med god framtidspotential och målet är att vara ledande inom

fastigheter för citynära logistik på utvalda orter. Fortsatt tillväxt är därför en viktig del i Corems strategi och rätt geografiskt läge och potential för förädling är nyckelfaktorer vid förvärv. Under 2020 har beståndet expanderat genom projektutveckling och förvärv.

2 Stabil grund i fokuserad förvaltning

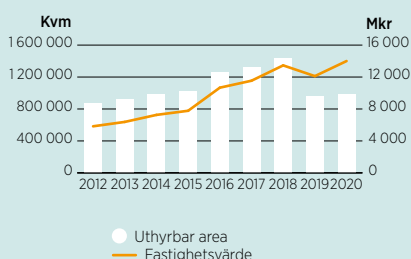
Corem äger och förvaltar nästan 1 miljard kvm uthyrbar area i attraktiva lägen. Med ett hyresvärde om 970 mkr, en bred kundbas med 670 unika hyresgäster och en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent i slutet av 2020 utgör beståndet en trygg bas för verksamheten och en stabil grund för framtida investeringar. Ett geografiskt samlat bestånd ger närhet till kunder och värdefulla synergier i förvaltningen. Förvaltning i egen regi är en grundbult för att

skapa värden över tid och Corems proaktiva förvaltning har givit god avkastning sedan starten.

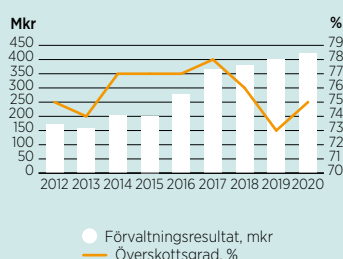
3 Kontinuerlig utveckling och förädling

Förädling och utveckling av fastighetsbeståndet har blivit en allt viktigare del av verksamheten de senaste åren och skapar ökade värden både i form av ökade fastighetsvärden, lägre driftskostnader och nöjdare kunder. Corem investerar löpande i förädling och under 2020 investerades 741 mkr i hyresgästanpassningar, nyproduktion, underhållsprojekt och energibesparingsåtgärder. Kontinuerliga investeringar i förädling och utveckling är viktigt för en långsiktigt god utveckling av bolaget och stark värdeutveckling av fastighetsbeståndet.

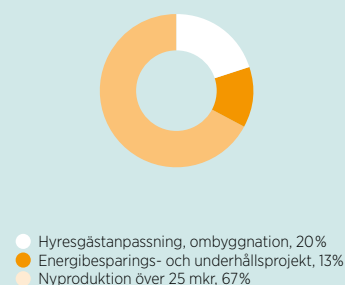
FASTIGHETSBESTÅNDETS AREA
OCH VÄRDE/KVM



FÖRVALTNINGSRESULTAT
OCH ÖVERSKOTTSGRAD



FÖRDELNING PROJEKTINVESTERINGAR
UNDER 2020, ANDEL, %





4 God avkastning till ägare

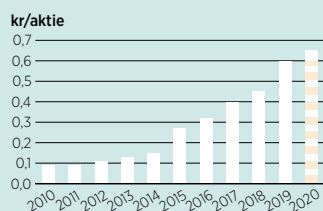
Corem är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap med tre aktieslag, stamaktie av serie A, stamaktie av serie B och preferensaktie. Bolagets utdelningspolicy är att långsiktigt dela ut lägst 35 procent av redovisat förvaltningsresultat med avdrag för preferensaktiers rätt till utdelning om 20,00 kr per aktie och år. Corem har sedan 2007 kontinuerligt försett sina ägare med stadigt ökande avkastning på investerat kapital.

5 Hållbart över tid

Corems affärsidé bygger på långsiktigt fastighetsägande, med kontinuerlig förvaltning, förädling och utveckling för att ge god värdeutveckling över många år. Alla delar av verksamheten präglas av att skapa värden inte bara för idag utan över lång tid. Det innebär att kombinera en ekonomiskt hållbar affärsverksamhet med hög affärsetik, socialt ansvarstagande och miljöhänsyn. Det ger en långsiktighet som genomsyrar både affär och arbetssätt.

Hållbarhetsarbetet är integrerat i alla delar av verksamheten och avgörande för vårt långsiktiga värdeskapande. Ett hållbart företagande stärker konkurrenskraften, både genom att minska de operativa riskerna och säkerställa att Corem är en god affärspartner och attraktiv arbetsgivare med högt förtroende. Hållbarhetsarbetet styrs från och med 2021 utifrån tre fokusområden: Miljö- och resursbesparing, God affärspartner samt Attraktiv arbetsgivare. Energibesparing är ett av de mest centrala hållbarhetsmålen.

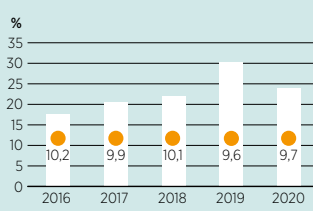
UTDELNING
KR/AKTIE



● Utdelning kr/stamaktie

För räkenskapsåret 2020 föreslagen utdelning, övriga år beslutad utdelning.

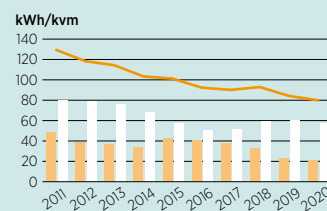
GENOMSNIITTLIG AVKASTNING PÅ
EGET KAPITAL,
%



● Utfall

● Mål

ENERGIBESPARING ÖVER 10 ÅR,
KWH/KVM



● El

● Värme

— Total

BOLAGSSTYRNING COREM PROPERTY GROUP

Corems bolagsstyrningsrapport beskriver på vilket sätt rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med gällande lagar, regler och processer samt hur bolagets övergripande styrning och ledning fungerar.

Corem Property Group AB (publ) ("Corem") är ett svenskt publikt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Genom bolagsstämman och styrelsen styr ägarna bolaget och säkerställer att VD och operativ ledning arbetar för att skapa värde och att risker i verksamheten hanteras. Bolagsstyrningsrapporten lämnas som en särskild rapport i tillägg till årsredovisningen, i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554 6 kap. 6§) och den svenska koden för bolagsstyrning. Rapporten har granskats av Corems revisor i enlighet med årsredovisningslagen och en särskild rapport från revisor bifogas detta dokument.

Ramverk för bolagsstyrning

Det yttre ramverket för bolagsstyrningen är aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaqs regler för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Därtill kommer interna regelverk utfärdade av styrelsen där de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för VD samt policyer, som utgör ramverk för

den dagliga operativa verksamheten, inklusive riskhantering samt uppförandekod.

Koden, som förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning, www.bolagsstyrning.se, bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. Corem har under 2020 följt Koden och anser att inga avvikelser finns att rapportera.

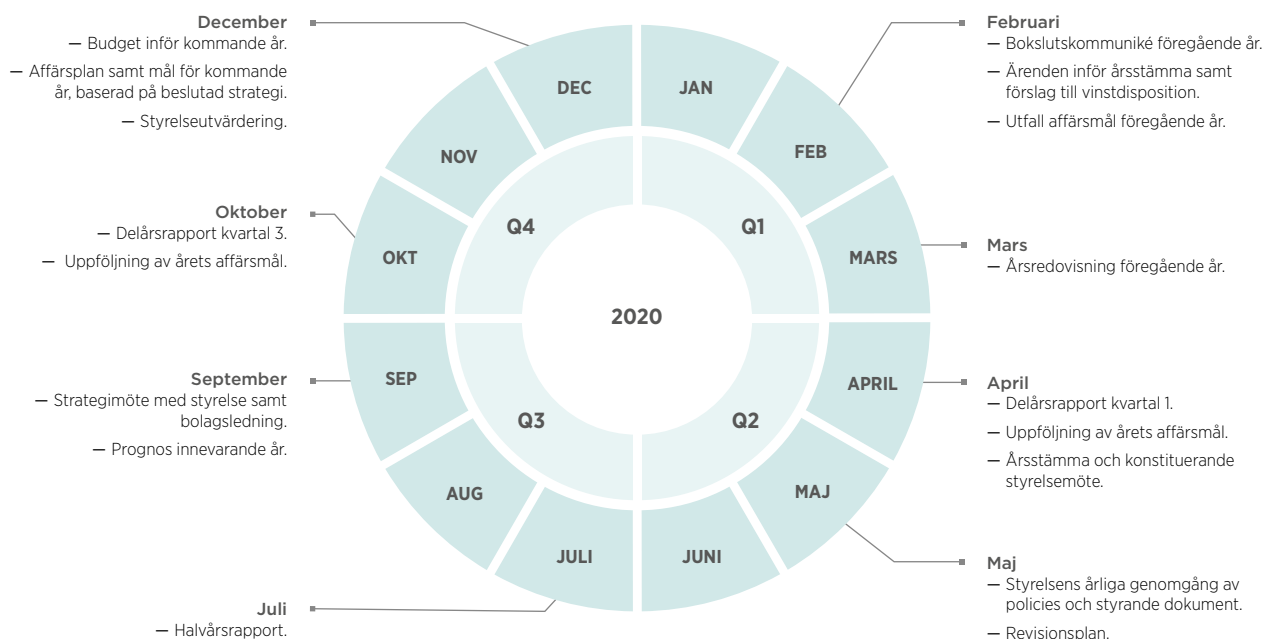
Aktieägare och aktier

Corem är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap med tre aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B samt preferensaktier. Stamaktier av serie A har en röst per aktie medan stamaktier av serie B och preferensaktier har en tiondels röst vardera.

BOLAGSORDNING

Bolagets företagsnamn är Corem Property Group AB och bolaget är ett svenskt publikt (publ) bolag med sitt registrerade säte i Stockholm. Huvudkontoret är beläget i Stockholm.

Styrelsens arbete under året



Corems verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Aktier kan utges i stamaktier serie A, stamaktier serie B och preferensaktier. Ett omvandlingsförbehåll finns, där stamaktier av serie A under två perioder per år kan omvandlas till stamaktier av serie B. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Ändringar i Corems bolagsordning sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen.

Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bland annat aktiekapital, inlösenförbehåll för preferensaktier, vinstutdelning, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet på bolagets webbplats www.corem.se.

ÄGARE

Vid årets slut hade Corem 7 662 aktieägare (7 231). De i rösträtt tre största ägarna, beräknat på totalt antal aktier, var Rutger Arnhult via bolag med 46,4 procent (41,8) av kapitalet och 47,6 procent (42,5) av rösterna, Gårdarke AB med 14,6 procent (14,6) av kapitalet och 16,0 procent (15,9) av rösterna och Länsförsäkringar fondförvaltning med 4,0 procent (11,9) av kapitalet och 3,4 procent (7,8) av rösterna.

AKTIER

Under februari och augusti 2020 har begäran om omvandling gjorts för totalt 492 819 stamaktier av serie A, vilka under mars respektive september har omvandlats till stamaktier av serie B.

Per den 31 december 2020 uppgick det totala antalet aktier till 379 338 880, varav 32 510 224 stamaktier av serie A, 343 228 656 stamaktier av serie B och 3 600 000 preferensaktier. Kvotvärdet är 2,00 kr för samtliga aktier. Stängningskursen var per balansdagen 18,80 kr (27,00) per stamaktie av serie A, 18,80 kr (27,00) per stamaktie av serie B och 320,00 kr (392,00) per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 8,2 mdkr (11,6).

Under året har Corem återköpt 21 075 000 aktier av serie B till en genomsnittlig kurs om 23,64 kr per aktie.

Corem innehar per 31 december 2020 totalt 2 913 825 stamaktier av serie A samt 29 630 550 stamaktier av serie B. Aktierna är återköpta till en snittkurs om 18,35 kr per aktie.

Det finns inte några teckningsoptioner eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget. För ytterligare information om aktieslag, aktieägare och aktieutveckling över tid se sidorna 48-51 samt Corems webbplats, www.corem.se.

Bolagsstämma

ÅRSSTÄMMA

Corems ordinarie årsstämma 2020 ägde rum fredagen den 28 april 2020 i Stockholm. Vid stämman deltog 58 (43) aktieägare, vilka tillsammans representerade 80,3 procent (64,8) av de utestående rösterna. Av aktieägarna deltog 18 genom poströstning, i enlighet med tillfälliga lagregler på grund av rådande pandemi, medan 40 aktieägare närvarade personligen eller genom ombud. Till stämman ordförande valdes Patrik Essehörn.

Vid stämman deltog styrelseordförande Patrik Essehörn samt styrelseledamöterna Rutger Arnhult, Fredrik Rapp och Christina Tillman, valda av stämman, nya styrelseledamöter Katarina Klingspor och Magnus Uggla samt bolagets revisor under 2020, Ernst & Young genom huvudansvarig revisor Katrine Söderberg.

Beslut på årsstämma

Protokollet från årsstämman återfinns på Corems webbplats www.corem.se. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen beslutade stämman följande:

- Antalet styrelseledamöter uppgår fortsatt till sex. Omval av ledamöter Patrik Essehörn, Rutger Arnhult, Fredrik Rapp samt Christina Tillman. Nyval av Katarina Klingspor och Magnus Uggla.
- Patrik Essehörn omvaldes till styrelseordförande.
- Antalet revisorer ska fortsatt vara en. Omval av Ernst & Young AB, där Katrine Söderberg har utsetts till huvudansvarig revisor.
- Utdelning av 0,60 kr per stamaktie samt utdelning om 20,00 kr per preferensaktie att delas ut med 5,00 kr per kvartal.
- Fastställande av arvode till styrelse och revisor.
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Beslut om ändring av bolagsordningen.
- Beslut att, i enlighet med styrelsens förslag, ej rösta om tidigare lämnat förslag om minskning av aktiekapitalet genom indragning av egna aktier och följande fondemission.
- Beslut om förnyat bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier.
- Beslut om förnyat bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta bolagets egna aktier.

Valberedning

Årsstämman 2020 beslutade att valberedning ska utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de tre största ägarna i bolaget per den sista dagen för handel i augusti månad, året före årsstämman. I det fall en tillfrågad aktieägare ej önskar utse en ledamot till valberedningen ska den nästföljande största aktieägaren tillfrågas till dess att valberedningen består av fyra ledamöter. Valberedningen ska inom sig utse ordförande, som inte får vara ledamot av bolagets styrelse.

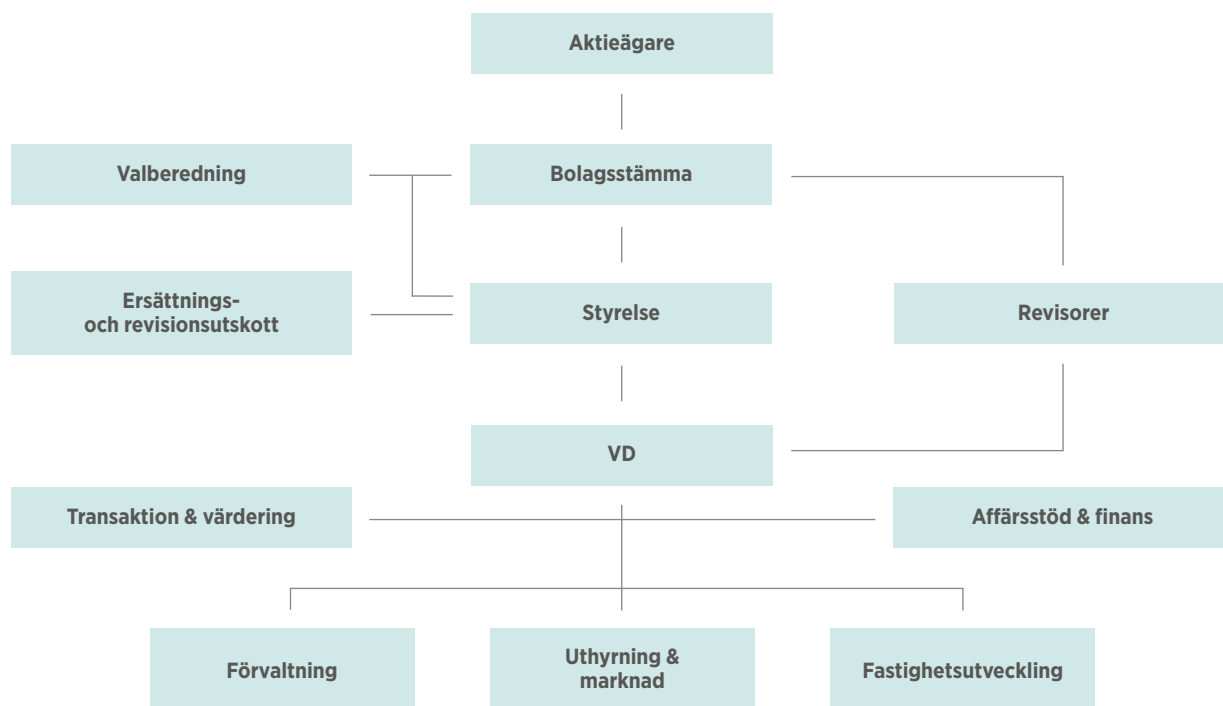
VALBEREDNINGENS UPPGIFTER

Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

- Stämмоordförande
- Styrelseordförande
- Styrelsesammansättning, inkluderande val av styrelseledamöter, antal ledamöter, samt arvode
- Ta del av revisionsutskottets rekommendation kring val av revisor och arvodering av denne, samt därefter lämna förslag till årsstämman om revisorsval.
- Ersättning för utskottsarbete
- Föreslå regler för valberedningens sammansättning till stämman
- Förfarande vid utbyte av ledamot i valberedningen innan dess arbete slutförts

Det är även valberedningens uppgift att i sitt arbete beakta de frågor som framgår av Koden. I sitt arbete ska valberedningen beakta att mångfald och en jämn könsfördelning ska råda i styrelsen i enlighet med rekommendationer från Koden samt i enlighet med Corems hållbarhetspolicy och dess avsnitt om mångfald i styrelsen.

Styrningsstruktur Corem



VALBEREDNING INFÖR ÅRSSTÄMMA 2021

Valberedningen inför årsstämma 2021 består av Mia Arnhult (utsedd av Rutger Arnhult via bolag), Lars Höckenström (Gårdarike AB), Sofia Aulin (Länsförsäkringar fondförvaltning) samt styrelsens ordförande Patrik Essehorn. Valberedningens ledamöter har övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Corems valberedning. Valberedningens sammansättning meddelades på Corems webbplats den 22 september 2020.

Valberedningen representerar 73,4 procent av utestående röster per den 31 december 2020. Ingen ersättning utgår till valberedningens ledamöter. Mia Arnhult har varit valberedningens ordförande under året.

Valberedningens arbete har bestått av att ta del av den genomförda styrelseutvärderingen samt analysera vilka behov av erfarenheter och kompetenser som föreligger för att säkerställa ett effektivt styrelsearbete utifrån bolagets strategi, ställning och omvärld. Inför årsstämman 2021 har valberedningen haft tre protokollförda möten och därutöver haft kontakter per telefon och e-post.

De största ägarnas riktlinjer för urvalet till nominering är att föreslagna personer ska ha kunskaper och erfarenheter som är relevanta för Corem och bolagets framtida utveckling. Valberedningen har vidare beaktat att mångfald och en jämn könsfördelning ska råda i styrelsen. Vid utgången av 2020 var två styrelseledamöter kvinnor och fyra män. De regler som gäller för oberoende styrelseledamöter enligt Koden har iakttagits. Valberedningen har också tagit del av och beaktat revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.

Den 29 december 2020 meddelade Rutger Arnhult styrelsen och valberedningen att han avser lämna styrelsen från den 25 mars 2020.

Revisorer

Revisorerna ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorerna utses av årsstämman för en mandattid om normalt ett år.

I samband med årsstämman 2020 beslutades att antalet revisorer i bolaget fortsatt ska uppgå till en. Det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB omvaldes som Bolagets revisorer, och meddelade Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor. Revisor har under perioden mellan årsstämmorna 2020 och 2021 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen.

MKR	2020	2019
Revisionsuppdraget Ernst & Young AB	1,6	2,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget Ernst & Young AB	0,5	0,3
Skatterådgivning	0,1	0,2
Övrig konsultation Ernst & Young AB	-	0,2
Totalt	2,2	2,7

Styrelse

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Corems styrelse består av sex ledamöter som valdes vid årsstämman 2020, varav fyra omvalda från 2019 och två nyvalda 2020. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen har därmed följande sammansättning: Patrik Essehörn (ordförande), Rutger Arnhult, Katarina Klingspor, Fredrik Rapp, Christina Tillman och Magnus Uggle. Corems styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Övrig information om styrelsens ledamöter finns på sidan 60.

MÅNGFALDSPOLICY FÖR STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen i Corem ska ha en ändamålsenlig samlad kompetens för den verksamhet som bedrivs samt kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför. Målsättningen är att styrelsen ska bestå av ledamöter i varierande ålder, med varierande kön och geografiskt ursprung, samt med en varierande utbildnings- och yrkesbakgrund som sammantaget bidrar till ett oberoende och ifrågasättande i styrelsen. Denna policy verkar för mångfald och för att skapa ett bra och öppet arbetsklimat.

STYRELSENS OBEROENDE

Enligt Nasdaq Stockholms regelverk och Kodex ska majoriteten av de stämмоvalda ledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt minst två även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Med oberoende i förhållande till Bolaget och till dess huvudägare åsyftas att omfattande affärsförbindelser med Bolaget inte finns samt att styrelsemedlemmarna enskilt representerar mindre än 10 procent av det högsta av aktierna eller rösterna i Corem.

Styrelsens bedömning, som delas av valberedningen, rörande ledamöternas beroendeställning är att Corem uppfyller dessa krav. Respektive ledamöts bedömda beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägarna framgår av nedanstående tabell "Styrelsens sammansättning". Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav per 31 december 2020 till 190 938 845 aktier, varav 17 299 132 stamaktier av serie A, 173 086 611 stamaktier av serie B samt 553 102 preferensaktier. Innehaven motsvarar 50,33 procent (45,75) av kapitalet och 51,59 procent (46,59) av rösterna, beräknat på totalt antal aktier.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen utses av bolagsstämman och förvaltar Corem för ägarnas räkning genom att fastställa mål och strategi, utvärdera den operativa ledningen samt säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma Bolagets ekonomiska situation samt att Bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter.

Styrelsen ska även utse verkställande direktör, granska att den verkställande direktören fullgör sina åtaganden, samt fastställa lön och annan ersättning till denne och övriga ledande befattningshavare. Det är vidare styrelsens ansvar att säkerställa att rätt information ges till Corems intressenter, att Corem följer lagar och regler samt att Bolaget tar fram och implementerar interna policyer och riktlinjer.

Styrelsen i Corem har för sitt arbete fastställt en arbetsordning samt en instruktion för den verkställande direktören där styrelsens respektive verkställande direktörens åtaganden samt arbetsfördelning mellan dem regleras. Instruktionen för den verkställande direktören uppställer bland annat begränsningar avseende vilka avtal som den verkställande direktören kan ingå.

ERSÄTTNINGSGRANSKNING OCH REVISIONSGRANSKNING

Enligt beslut fattat av Corems styrelse utför styrelsen själv de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättningsutskott respektive ett revisionsutskott, då detta ansågs vara den mest ändamålsenliga och ekonomiska lösningen för ett bolag av Corems storlek. En av följderna av detta beslut blir att styrelsen har till uppgift att genomföra analyser av för Corem viktiga redovisningsfrågor, kvalitetssäkra Bolagets finansiella rapportering samt även arbetet med att följa upp resultatet av de externa revisorernas granskning.

Styrelsen träffar fortlöpande Bolagets revisor för att informeras om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera synen på Bolagets risker. Styrelsen fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som Bolaget får upphandla av Bolagets revisor. Styrelsen utvärderar revisionsinsatsen och informerar Bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen.

Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor kring ersättningar till VD och ledande befattningshavare för beslut av styrelsen.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ledamot	Invalid	Befattning	Född	Nationalitet	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare	Styrelsemöten	
							Totalt antal möten	Närvaro
Rutger Arnhult	2007	Ledamot	1967	Svensk	Nej	Nej	19	19
Patrik Essehörn	2008	Ordförande	1967	Svensk	Nej	Nej	19	19
Katarina Klingspor	2020	Ledamot	1963	Svensk	Ja	Ja	12	12
Fredrik Rapp	2018	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	19	19
Christina Tillman	2010	Ledamot	1968	Svensk	Ja	Nej	19	19
Magnus Uggle	2020	Ledamot	1952	Svensk	Ja	Ja	12	12
Carina Axelsson	2017	Ledamot	1965	Svensk	Ja	Ja	7	7
Jan Sundling	2007	Ledamot	1947	Svensk	Ja	Ja	7	7

STYRELSENS ORDFÖRANDE

Styrelsens ordförande utses av årsstämman och har ett särskilt ansvar för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt. Ordförande ska särskilt:

- Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för verkställande direktören samt samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
- Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.
- Tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning och utveckling.
- Vara ordförande på styrelsemötena, samråda med verkställande direktören om dagordning samt tillse att kallelse sker.
- Organisera och leda styrelsens arbete, uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen, för att skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.
- Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen.
- Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy.
- Ansvara för att ny styrelseledamot genomgår erforderlig introduktionsutbildning samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig.
- Ansvara för att styrelsens kontinuerligt uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om Corem.
- Ta ansvar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen.
- Följa upp att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt och korrekt sätt.
- Ansvara för att styrelsens arbete årligen utvärderas.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Styrelsen har under året haft sammanträden vid 19 (24) tillfällen, varav 1 var konstituerande (1). Vid varje styrelsemöte behandlas marknadsläget, fastighetsförvärv och andra större investeringar, försäljningar, strategiska initiativ, ekonomisk uppföljning och det finansiella läget. Uppföljning mot satta affärs mål görs kvartalsvis. Vidare ges rapport av större händelser i förvaltnings- och projektorganisationen, frågor rörande kunder och uthyrningsläge samt läget på kredit- och finansmarknaden. Frågor avseende arbetsmiljö och eventuella incidenter samt avvikelser mot satta policyer behandlas löpande.

Årsboksutslut och frågor inför årsstämma, inklusive förslag till vinstdisposition, behandlas i februari, medan delårsboksutslut behandlas i april, juli och oktober. Vid varje styrelsemöte hålls en session utan företagsledningens närvaro. Bland de ärenden som behandlats under året kan nämnas de transaktioner som genomförts under året, pågående och planerade fastighetsprojekt, finansiella placeringar i noterade fastighetsbolag, analys av framtida inriktning på bolagets hållbarhetsarbete samt övergripande affärsplan för bolagets framtida utveckling.

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt och en årlig systematisk och strukturerad utvärdering genomförs skriftligen vilken har sammanställts och presenterats till valberedningen. Utfallet 2020 visar på en fungerande beslutsprocess med gott och konstruktivt styrelseklimat. Efterföljande styrelsediskussion tjäna som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt.

STYRELSENS ANSVAR FÖR DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom instruktion för verkställande direktören, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen och genom informationspolicy, samt genom att behandla rapport från revisionsutskottet i form av upprättade protokoll samt observationer, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder. Styrelsen säkerställer vidare kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom att ingående behandla delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. De finansiella mål som styrelsen fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budget och kvartalsrapporter.

Styrelsen har delegerat till bolagsledningen att säkerställa kvaliteten i pressmeddelanden med finansiellt innehåll samt presentationsmaterial i samband med möten med media, ägare och finansiella institutioner.

Koncernledning

VD, tillika koncernchef, leder verksamheten enligt den svenska aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, gällande regler för aktiemarknadsbolag inklusive Koden, bolagsordningen samt inom de ramar styrelsen lagt fast bland annat i instruktion för verkställande direktören.

VD tar i samråd med styrelsens ordförande fram nödvändig information och dokumentation som underlag för styrelsens arbete och för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut, föredra ärenden och motivera förslag till beslut, samt rapportera till styrelsen om bolagets utveckling.

VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga i ledningen. Koncernledningen bestod per den 31 december 2020 av fem personer inklusive VD:

- VD, Eva Landén
- CFO, Anna-Karin Hag
- Projekt- och affärsutvecklingschef, Jerker Holmgren
- Fastighetschef, Anna Lidhagen Ohlsén
- Uthyrnings- och marknadschef, Jesper Carlsöö

Corem håller koncernledningsmöte varannan vecka. Möten följer en förbestämd agenda över punkter som ska behandlas på varje koncernledningsmöte och berör frågor av både strategisk och operativ karaktär såsom transaktions-, uthyrning-, organisations- och hållbarhetsfrågor samt uppföljning av finansiering och ekonomi.

Ytterligare information om koncernledningen finns på sida 61.

Ersättning

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Nedanstående principer för ersättning till ledande befattningshavare i Corem fastställdes vid årsstämma 2020 att gälla som längst intill årsstämma 2024. Riktlinjerna är i grunden oförändrade jämfört med föregående år.

Corems principer för ersättning till ledande befattningshavare är att bolaget ska erbjuda marknadsmässiga villkor som gör att bolaget kan rekrytera, utveckla och behålla ledande befattningshavare. Corem inhämtar och utvärderar kontinuerligt information om marknadsmässiga ersättningsnivåer för relevanta branscher och marknader. Kompensationsstrukturen ska bestå av fast och rörlig lön, pension och övriga ersättningar vilka tillsammans utgör individens totala kompensation. Ersättningen ska vidare stå i relation till ansvar och befogenheter. För fullgott arbete ska ersättning utgå i form av fast lön. Rörliga ersättningar ska baseras på mätbara

och affärsfrämjande kriterier, vilka fastställs årligen av ersättningsutskottet. Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare i koncernledningen beslutas, efter principer fastställda av Corems årsstämma, av styrelsen.

Ersättning, förmåner samt övriga anställningsvillkor till Corems VD och koncernledning framgår av tabell nedan samt not 4.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut fattat på årsstämma. För 2020 uppgick arvudet till 320 000 kr till styrelsens ordförande och 180 000 kr till de övriga ledamöterna. Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden eller övriga styrelseledamöter erhåller förmåner efter det att uppdraget har avslutats. Konsultarvoden till styrelseledamöter har ej utgått. Corem har under året köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

ERSÄTTNING TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Under 2020 har verkställande direktören, tillika koncernchefen, uppburit fast och rörlig lön i enlighet med tabell nedan. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till maximalt sex ordinarie månadslöner. Verkställande direktören har rätt till tjänstebil, sjukvårdsförsäkring och deltagande i Corems vinstandelstiftelse. Verkställande direktören har ett pensionsavtal med pensionsålder från 65 år. Verkställande direktören har rätt till pensionsförmåner motsvarande det som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i denna. Verkställande direktören har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om nio månader och ett avgångsvederlag om 15 månadslöner.

ERSÄTTNING TILL ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principen för ersättning till andra ledande befattningshavare bygger på fast och rörlig lön. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre eller sex månaders grundlöner. Samtliga har rätt till tjänstebil, sjukvårdsförsäkring och deltagande i vinstandelstiftelse. Övriga ledande befattningshavare

har rätt till pensionsförmåner motsvarande det belopp som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i denna. För övriga ledande befattningshavare gäller ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Avtal om avgångsvederlag i tolv månader finns per 31 december 2020 för en av fyra personer.

Intern kontroll

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL

Corem hanterar löpande risker som kan påverka verksamheten och förmågan att nå uppsatta mål. För att begränsa riskernas påverkan krävs proaktivitet, god intern styrning och kontroll. Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Koden. Den följande beskrivningen har upprättats i enlighet med Koden och utgör styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Corem har definierat intern kontroll som en process, vilken påverkas av styrelsen, revisionsutskottet, ersättningsutskottet, VD, koncernledningen och övriga medarbetare. Processen har utformats för att ge en rimlig försäkras om att Corems mål vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar uppnås.

Styrelsen ska se till att bolaget har god intern kontroll och förlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar.

KONTROLLMILJÖ

Processen för intern kontroll baseras på kontrollmiljö och kontrollåtgärder, som skapar disciplin och struktur för de övriga komponenterna i processen; riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Kontrollmiljön säkerställer effektiviteten i bolaget och utgör basen för den interna kontrollen. Den formella beslutsordningen utgår ifrån ansvarsfördelning mellan styrelse och VD och omfattar arbetsordning samt VD-instruktion.

Väsentliga processer utöver den finansiella rapporteringen, som exempelvis redovisningsinstruktioner, projekt- och hyresadministration, utvärderas och utvecklas löpande utefter ändringar i lagar, rekommendationer, risker och rutiner.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Tkr	2020				2019			
	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader inklusive löneskatt	Summa	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader inklusive löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrik Essehorn	317	-	99	416	307	-	96	403
Rutger Arnhult	177	-	56	233	168	-	53	221
Jan Sundling	56	-	6	62	168	-	27	195
Carina Axelsson	56	-	18	74	168	-	53	221
Christina Tillman	177	-	56	233	168	-	53	221
Fredrik Rapp	177	-	56	233	168	-	53	221
Magnus Uggla	120	-	12	132	-	-	-	-
Katarina Klingspor	120	-	38	158	-	-	-	-
VD Eva Landén	3 494	785	1 288	5 567	3 966	805	1 441	6 212
Andra ledande befattningshavare (4 (4)), varav rörlig ersättning utgör 0,6 mkr (1,3)	6 519	1 244	2 350	10 113	8 979	1 541	3 195	13 715
Summa	11 213	2 029	3 979	17 221	14 092	2 346	4 971	21 409

POLICYDOKUMENT

Revidering av policyer görs löpande och fastställs av styrelsen en gång per år. Bolagets styrelse har under året antagit följande tio policyer: Finanspolicy, Utdelningspolicy, Närståendepolicy, Policy för godkännande av icke-revisionstjänster, Krishanteringspolicy, Arbetsmiljöpolicy, Policy för personuppgiftsbehandling, Informationspolicy, Insiderpolicy och Hållbarhetspolicy. Förutom de policyer som antagits har styrelsen även antagit en uppförandekod vilken summerar värderingar och hur verksamheten ska bedrivas.

Viktiga instrument för att säkerställa god intern kontroll är attestinstruktion, ekonomihandbok med rutinbeskrivningar och liknande samt interna riktlinjer som beslutas på VD-nivå. Styrelsen för en fortlöpande dialog med bolagets revisorer och ledning för att försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.

RISKBEDÖMNING

Riskhantering finns inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Corem är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.

Corem har i enlighet med sin investeringsstrategi för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv av fastigheter och genom investeringar i befintliga fastigheter. Bolaget investerar i fastigheter vilka uppfyller koncernens krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering provas separat vid varje enskilt beslutstillfälle.

I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen en gång om året en genomgång av intern kontroll tillsammans med bolagets revisorer. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Genom bolagets affärsplanarbete identifieras såväl affärs- som hållbarhetsrisker löpande och åtgärder föreslås samt utförs.

INFORMATIONSGIVNING

Bolagets informations- och kommunikationsvägar syftar till att säkerställa effektiv och korrekt information till alla delar av verksamheten, marknaden, och relevanta myndigheter. Policyer och riktlinjer görs tillgängliga och kända för berörd personal, medan information om händelser, utveckling och status i verksamhetens olika delar återkopplas till Corems styrelse, revisionsutskott, VD och koncernledning som underlag för att kunna fatta väl grundade beslut.

Extern information består till exempel av lagstadgad rapportering till myndigheter och rapportering av finansiell information. Bolaget ska leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare samt andra intressenter. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. Corem använder webbplatsen www.corem.se för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs löpande genom pressmeddelanden. För att säkerställa att den externa informationsgivningen blir korrekt och fullständig finns en informationspolicy vilken beskriver hur såväl extern som intern informationsgivning ska ske.

Intern information förmedlas genom regelbundna möten, bolagskonferens samt via bolagets intranät. Intranätets huvudsakliga syfte är att fungera som en plattform genom vilken aktuell och relevant information görs tillgänglig för medarbetare.

KONTROLLAKTIVITETER

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen syftar till att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter, årsredovisningar och bokslutskommunikéer och att den externa finansiella rapporteringen är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag.

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporte-

POLICY	SYFTE
Finanspolicy	Specificerar övergripande finansiella mål samt riktlinjer för hur den finansiella verksamheten ska bedrivas, så att långsiktiga och stabila finanser liksom god avkastning till aktieägare säkerställs. Policyn innehåller även fördelning av ansvar.
Utdelningspolicy	Definierar hur stor andel av årets resultat som ska delas ut till bolagets ägare.
Närståendepolicy	Med närstående bolag avses bolag där ett närstående ägande finns. Policyn innehåller riktlinjer avseende upphandling och tillhandahållande av tjänster till och från närstående bolag, för att säkerställa att affärer med närstående bolag alltid görs till marknadsmässiga villkor.
Policy för godkännande av icke-revisionstjänster	Innehåller riktlinjer avseende upphandling av så kallade icke-revisionstjänster för att säkerställa att oberoende, opartiskhet och självständighet hos Corems externa revisorer vidhålls.
Krishanteringspolicy	Innehåller riktlinjer för hur bolaget ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.
Arbetsmiljöpolicy	Beskriver övergripande ramar och metoder för Corems systematiska arbetsmiljöarbete, liksom ansvarsområden avseende arbetsmiljö.
Policy för personuppgiftsbehandling	Beskriver hur personuppgifter hanteras och lagras i enlighet med gällande lagar och regelverk. Information finns även tillgänglig på Corems webbplats, www.corem.se . Grundregel inom Corem är att endast spara sådana personuppgifter som är väsentliga för att uppfylla verksamhetens åtaganden eller uppfylla andra lagkrav.
Informationspolicy	Innehåller riktlinjer och kommunikationsvägar avseende såväl extern som intern kommunikation. Policyn säkerställer att snabb, korrekt och relevant information om bolaget tillhandahålls bolagets intressenter. Transparens och tillförlitlighet ska präglade Corems informationsgivning.
Insiderpolicy	Regler rörande sekretess och handel med värdepapper för personer med insiderinformation. Policyn säkerställer korrekt och etisk hantering gentemot aktie- och kapitalmarknaden.
Hållbarhetspolicy	Beskriver hur verksamheten ska bedrivas med avseende på social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet liksom jämställdhet och anti-korruption. Hållbarhetspolicyn innefattar personalpolicy, miljöpolicy samt etiska regler. Verksamheten ska präglas av ansvarsfullhet, god etik och hög professionalism i alla samarbeten. Diskriminering eller kränkande särbehandling får ej förekomma, och Corem ska vara en sund, säker och attraktiv arbetsplats. Corem ska vidare ha ett aktivt miljöarbete som minimerar negativ miljöpåverkan från verksamheten.

ringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och leder till ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. De omfattar till exempel kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firma-tecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporterings-verktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Uppföljning och analys av utfall sker mot budget, prognos och föregående år.

Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen.

Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Rapporteringen från revisorerna ska ske minst två gånger per år. Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

BEHOV AV INTERNREVISION

Corems styrelse har gjort bedömningen att ingen separat funktion för internrevision behöver inrättas. Det arbetssätt som Corem tillämpar för uppföljning och kontroll bedöms som tillräckligt.

Corem har en decentraliserad och transparent organisation. Finansverksamheten, ekonomi- och hyresadministration samt extern och intern information utgår från huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balansräkningar görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av ansvariga för Corems regioner, bolagsledning och styrelse. CFO närvarar som adjungerad/sekreterare vid samtliga styrelsemöten. Andra tjänstemän i koncernen deltar regelbundet vid styrelsemöten såsom föredragande av särskilda frågor.

Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner, tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisor, säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av bolagets revisor och avrapporteras till styrelsen.

Utförlig information om Corems riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Möjligheter och Risker på sidorna 69–71.

Stockholm den 19 mars 2021

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Katarina Klingspor
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Magnus Uggla
Styrelseledamot

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Corem Property Group AB (publ), org. nr 556463-9440

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2020 (räkenskapsåret) på sidorna 52–59 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen

Stockholm den 19 mars 2021
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

STYRELSE & REVISOR



PATRIK ESSEHORN

Styrelseordförande
Invald: 16 dec 2008

Född: 1967

Utbildning: Jur kand

Andra uppdrag: Delägare och styrelseordförande i Walthon Advokatbyrå AB, styrelseordförande i Tobin Properties AB samt ledamot i Patrik Essehorn Advokat AB. Ledamot och VD i EssehornNorrman Advokat AB.

Beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen.
Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav: Stamaktie A: 10 000, stamaktie B: 100 000.



RUTGER ARNHULT

Styrelseledamot
Invald: 30 okt 2007

Född: 1967

Utbildning: Civilekonom

Andra uppdrag: VD och styrelseledamot i Klövern AB och styrelseordförande i M2 Asset Management AB.

Beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen.
Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav: Stamaktie A: 15 967 692, stamaktie B: 159 679 211, preferensaktie: 512 802



KATARINA KLINGSPOR

Styrelseledamot
Invald: 28 april 2020

Född: 1963

Utbildning: MBA samt ekonomi- och juridikstudier

Andra uppdrag: Styrelseordförande för Srf Konsulterna AB och Svenska Viltmatakademin samt styrelseledamot i Ludvig Holding AB, Ludvig Group AB och Biby Förvaltnings AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen.
Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav: Stamaktie B: 13 000 preferensaktie: 150.



FREDRIK RAPP

Styrelseledamot
Invald: 27 apr 2018

Född: 1972

Utbildning: Civilekonom

Andra uppdrag: VD för Pomona-gruppen AB. Styrelseordförande i Xano Industri AB, Argynnis industrier AB samt Svenska Handbollförbundet. Styrelseledamot i Itab Shop Concept AB, Ages Industri AB, Pomona-gruppen AB inklusive dotter/intressebolag, PrimeKey Solutions AB och Segulah AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen.
Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav: Stamaktie A: 749 999, stamaktie B: 7 499 990.



CHRISTINA TILLMAN

Styrelseledamot
Invald: 21 apr 2010

Född: 1968

Utbildning: Civilekonom

Andra uppdrag: Styrelseordförande för NF11 Holding AB. Styrelseledamot i Volati AB (publ), Grimaldi Industri AB, Cycleurope AB och Clean6 holding AB. Suppleant i styrelsen för Stocksund Financial Management AB, Stocksund Financial Services AB. Tf VD för Hunter Sales i Stockholm AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen.
Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav: Stamaktie A: 571 441, stamaktie B: 5 714 410, preferensaktie: 40 150.



MAGNUS UGGLÅ

Styrelseledamot
Invald: 28 april 2020

Född: 1952

Utbildning: Civilingenjör, Civilekonom

Andra uppdrag: Magnus är ordförande i styrelsen för Junibacken och ledamot i Advisory Board för Ashoka Sverige.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen.
Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav: Stamaktie B: 80 000.

REVISOR ERNST & YOUNG AB

Katrine Söderberg, Huvudansvarig revisor

Född: 1981

Auktoriserad revisor, Medlem i FAR

LEDNING



EVA LANDÉN

VD

Född: 1965

Utbildning: Civilekonom

Arbetslivserfarenhet: Eva har tidigare varit CFO och Vice VD på Corem, ekonomichef på Bonnier Cityfastigheter och innan dess auktoriserad revisor hos PwC. Eva är styrelseledamot i Klöver AB och styrelseordförande i Specialfastigheter Sverige AB.

Innehav: Stamaktie A: 6 120, stamaktie B: 56 570, preferensaktie: 250.



JESPER CARLSÖÖ

Marknads- och Uthyrningschef

Född: 1971

Utbildning: Ekonomi vid Stockholms Universitet

Arbetslivserfarenhet: Jesper har tidigare varit Regionchef Stockholm på Corem och förvaltare på M2 Gruppen. Dessförinnan drev Jesper under drygt 10 års tid en av Sveriges största reklambyråer med verksamhet i Sverige, Norge och Danmark. Jesper är även ledamot i Otologica Aktiebolag, Nilocom Holding AB, Puppeeter Stockholm AB och Carlsöö & Co Communications AB.

Innehav: Stamaktie A: 3 250, stamaktie B: 11 354, preferensaktie: 100.



ANNA-KARIN HAG

CFO

Född: 1973

Utbildning: Ekonomie magister

Arbetslivserfarenhet: Anna-Karin har tidigare arbetat som CFO på Humlegården Fastigheter AB och John Mattson Fastighetsföretagen AB samt arbetat på AP Fastigheter/Vasakronan och PwC Corporate Finance - Real Estate. Hon är även ledamot i Innuce Management Consulting AB.

Innehav: Stamaktie A: 1 300, stamaktie B: 3 100, preferensaktie: 50.



JERKER HOLMGREN

Affärs- och projektutvecklingschef

Född: 1960

Utbildning: Civilingenjör

Arbetslivserfarenhet: Jerker har tidigare varit affärsansvarig för projektutveckling på AP Fastigheter, marknadschef och projektchef på Peab samt fastighetschef och projektchef på Skanska Fastigheter.

Innehav: Stamaktie A: 4 000, stamaktie B: 41 500.



ANNA LIDHAGEN OHLSEN

Fastighetschef

Född: 1973

Utbildning: Civilingenjör/fastighetsekonom

Arbetslivserfarenhet: Anna har tidigare varit Förvaltningschef för Region Stockholm på Corem och Marknadsområdeschef Östra City på Hufvudstaden.

Innehav: Stamaktie B: 15 514.

Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2020 och avser eget, närståendes samt eget och närståendes bolags innehav.



FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	64	Revisionsberättelse	110
Möjligheter och risker	69	Granskning av hållbarhetsrapport	113
Räkenskaper, koncernen	72	Flerårsöversikter	114
Räkenskaper, moderbolaget	78	Nyckeltal	116
Noter	82	Definitioner	117
Hållbarhetsnoter, inklusive GRI-index	101	Fastighetsförteckning	118
Års- och hållbarhetsredovisningens undertecknande	109	Inbjudan till årsstämma	125



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Corem Property Group AB (publ), med organisationsnummer 556463-9440, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2020.

Affärsidé, mål och strategi

Corems affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att på ett hållbart sätt förvärva, förvalta, förädla och bygga fastigheter i logistikområden. Corems grundläggande strategier har alla hållbarhet integrerat, i syfte att verksamheten som helhet ska präglas av ett hållbart tankesätt och ansvarsfullt agerande:

- Investeringsstrategi för fortsatt tillväxt
- Förvaltningsstrategi för effektiv förvaltning med hyresgästfokus
- Affärsstrategi för värdeskapande genom förädling och fastighetsutveckling

Corems övergripande målsättning är att bli ledande fastighetsbolag inom sitt segment och utvalda geografiska regioner, samt att skapa god avkastning på eget kapital för aktieägarna. För att nå bolagets övergripande målsättning har fem målområden valts ut:

- Förädling, tillväxt och utveckling. Måluppfyllelse mäts genom genomsnittlig avkastning över tid på eget kapital samt tillväxt inom utvalda segment.
- Proaktiv och kundfokuserad förvaltning. Måluppfyllelse mäts genom bland annat kundnöjdhet, nettouthyrning och utveckling av driftnetto.
- Attraktiv arbetsgivare. Måluppfyllelse mäts genom medarbetarnöjdhet NMI samt mätetal avseende sjukfrånvaro och arbetsmiljö.
- Miljöhänsyn och resursbesparing. Måluppfyllelse mäts genom energibesparing och reducering av utsläpp samt miljöcertifiering av fastigheter.
- Långsiktiga, stabila finanser. Finansiella mål inkluderar rëntetäckningsgrad, ränte- och kreditbindning samt soliditetsmål. Utdelning på minst 35 procent av bolagets förvaltningsresultat, med avdrag för preferensaktieägarnas rätt till utdelning om 20 kr per preferensaktie och år, ska kunna lämnas.

Fastighetsbestånd

Corems fastighetsbestånd har ett fastighetsvärde som per den 31 december 2020 uppgick till 14 002 mkr (12 114) och bestod av 167 fastigheter (162) med en total uthyrbar area om 985 887 kvm (959 495). Fastighetsbeståndet är indelat i fyra geografiska regioner: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst samt Region Småland.

Samtliga fastigheter värderas varje kvartal genom kassaflödesvärderingar. Bolaget har intern värderingskompetens i form av auktoriserad värderare med lång erfarenhet. Extern värdering av samtliga fastigheter görs årligen, med cirka 25 procent av fastigheterna per kvartal. Under året har 99,9 procent av det samlade värdet externvärderats. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB, Cushman & Wakefield AB och CBRE A/S som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per 31 december 2020 uppgick till 5,5 procent (5,8).

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Under 2020 har Corem förvärvat tio fastigheter om totalt 30 617 kvm och till ett underliggande fastighetsvärde om 478 mkr. Avyttring har gjorts av fem fastigheter, om totalt 9 825 kvm och ett nettofastighetsvärde om 60 mkr. Avtal har tecknats om förvärv av fastigheten Kalvsvik 16:20 i Haninge om 6 224 kvm uthyrbar yta till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 132 mkr och planerat tillträde i februari 2021.

KLASSIFICERINGAR AV FÖRVÄRV

De fastighetsförvärv som har gjorts i bolagsform utgör med beaktande av IFRS 3 tillgångsförvärv.

PROJEKTUTVECKLING

Corem har under 2020 investerat 741 mkr (506) i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer. Projekt- och fastighetsutveckling är en allt viktigare del i Corems verksamhet då det gör det möjligt att möta kunders skiftande lokalbehov, vidareutveckla och skapa mervärden i fastighetsbeståndet. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa och modernisera lokaler.

Aktieinnehav

Corem äger sedan 2008 aktier i Klöver, noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap, Aktieinnehavet i Klöver uppgick per den 31 december 2020 till 11 875 000 stamaktier A samt 161 750 000 stamaktier B. Innehavet motsvarar 14,6 procent av rösterna och 15,2 procent av kapitalet, baserat på totalt antal aktier. Innehavet har tidigare redovisats i de finansiella rapporterna som Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden men från 1 juli 2019 har innehavet omklassificerats till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde och redovisas i resultaträkningen under Värdeförändringar finansiella tillgångar värderade till verkligt värde samt finansnetto. För ytterligare information, se not 11. Under året deltog Corem i den nyemission som Klöver genomförde vilket innebar en investering om cirka 347 mkr.

Sedan 2019 äger Corem aktier i Castellum. Innehavet uppgick per den 31 december 2020 till 7 900 000 aktier, vilket motsvarar 2,9 procent av rösterna och 2,9 procent av kapitalet, baserat på totalt antal aktier.

Corem har kortfristigt placerat kapital i fastighetsbolagsaktier noterade på nordiska börser under 2019 och 2020. Dessa innehav avyttrades under 2020 med undantag

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 1 JANUARI–31 DECEMBER 2020

Kvartal	FÖRVÄRVAT		AVYTTRAT		NETTOFÖRVÄRV	
	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr
1	2 623	41	–	–	2 623	41
2	–	–	–	–	–	–
3	13 166	211	–8 907	–42	4 259	169
4	14 828	226	–918	–18	13 910	208
Total 2020	30 617	478	–9 825	–60	20 792	418

av innehavet i Castellum som omklassificerades till långfristiga tillgångar.

Hållbarhetsarbete

Hållbarhetsarbetet bedrivs som en integrerad del i den löpande verksamheten och omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Arbetet drivs inom tre huvudsakliga fokusområden vilka valts ut som extra prioriterade: God affärspartner, Attraktiv arbetsgivare samt Miljöhänsyn och resursbesparing.

GOD AFFÄRSPARTNER

Corem ska vara en god affärspartner till samtliga intressenter, vilket innebär ekonomiskt hållbar verksamhet med anvarstagande, god affärs etik och med nolltolerans gällande korruption och givande och tagande av muta. En uppförandekod gäller för samtliga medarbetare samt används som grund i leverantörsavtal.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Engagerade medarbetare är en nyckelfaktor för Corems framgång. Detta ska uppnås genom en sund och säker arbetsmiljö, lika-behandling och frånvaro av diskriminering, uppmuntran till friskvård och möjligheter att vidareutvecklas inom Corem.

MILJÖHÄNSYN OCH RESURSBESPARING

Huvudsakligt fokus i miljöarbetet är minskade utsläpp och ökad energieffektivitet, fossilfri energi, miljöklassificering av fastigheter, certifiering av fastigheter och sunda material vid byggnationer. Corem bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd.

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Långsiktiga hållbarhetsmål och strategier återfinns på sidorna 12–17 tillsammans med verksamhetens övriga strategier och mål. Corems hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2020 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Corem valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten revideras samtidigt som årsredovisningen.

Sidorna 32–42 samt 101–108 i detta tryckta dokument utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen. Social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet behandlas i rapporten. Corems hållbarhetsredovisning avser Coremkoncernen som helhet och görs för 2020 enligt GRI Standards. GRI-index återfinns på sidorna 107–108.

Risker som identifierats inom hållbarhetsområdet finns beskrivna i avsnittet Möjligheter och risker på sidorna 69–71. Mer om Corems hållbarhetspolicy återfinns på sidan 33. Information finns i Corems hållbarhetsredovisning samt på www.corem.se.

Covid-19

Spridningen av covid-19, som orsakas av det nyupptäckta coronaviruset SARS-CoV-2, klassades i februari 2020 som en pandemi. Insatser för att bekämpa smittspridningen har påverkat hela samhället under året och den ekonomiska tillväxten avtog. Vissa delar av näringslivet, så som besöksnäring, restauranger och viss handel, har drabbats särskilt hårt. För Corems del har marknadsförutsättningar varit goda trots pandemin, bland annat till följd av att starka digitaliserings- och e-handelstrender lett till efterfrågan på lokaler för citynära logistik. Corem har inte noterat vare sig press nedåt på hyresnivåer eller ökad vakansgrad till följd av pandemin.

Vissa av Corems hyresgäster drabbades av kortsiktigt bristande likviditet, vilket främst hanterades genom överenskommelser om månadsbetalning. Dessa överenskommelser har hållits och hyrorna har betalats in i tid. Kundförlusterna för helåret 2020 uppgår till 2 mkr (2).

Hyresrabatter till befintliga hyresgäster till följd av covid-19-pandemin belastar resultatet för året med totalt 3 mkr, efter avdrag för kompensation om 0,8 mkr i linje med det statliga stödet för hyresrabatter till utsatta branscher som kunde sökas i andra kvartalet 2020.

Ingen påverkan på Corems projektutveckling förekom under året.

Corem har långfristiga finansiella placeringar i fastighetsbolag noterade på nordiska börser. Värdet på dessa placeringar var volatila främst andra kvartalet men stabiliserades mot slutet av året. Den samlade risken för negativ påverkan på Corems finansiella ställning bedöms begränsad.

Bankmarknaden har fungerat väl för Corem hittills under pandemin. Obligationsmarknaden återhämtade sig under andra halvåret efter en nedgång under första halvåret.

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till -108 mkr (3 114), vilket med hänsyn tagen till utdelning till preferensaktieägarna, motsvarar -0,52 kr per stamaktie (8,35). Under året uppgick värdeförändringar fastigheter till 759 mkr (1 695), värdeförändringar från finansiella placeringar -1 042 mkr (1 089) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med -31 mkr (-17).

INTÄKTER

Koncernens intäkter uppgick till 894 mkr (961) för perioden, vilka har påverkats av beståndsförändringar, färdigställda projekt samt nyuthyrningar och omförhandlingar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4 procent. Hyresintäkterna inkluderar reservering för befarade kundförluster om 2 mkr (2).

Kontrakterad hyra per den 31 december 2020 uppgick till 906 mkr (830) och totalt hyresvärde på årsbasis till 970 mkr (912). Corem har en väl diversifierad intäktsbas med 670 unika hyresgäster, där de tre största hyresgästerna står för cirka 10 procent (11) av kontrakterad hyra. Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,4 år (4,0). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (91).

FASTIGHETSKOSTNADER OCH DRIFTSÖVERSKOTT

Fastighetskostnader uppgick till 226 mkr (260), en minskning som främst härrör från beståndsförändringar 2019. I jämförbart bestånd var kostnaderna i stort sett oförändrade jämfört med föregående år. Driftsöverskottet uppgick till 668 mkr (701) och överskottsgraden till 75 procent (73). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 5 procent och överskottsgraden uppgick till 74 procent (73).

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 39 mkr (39).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -209 mkr (-262). Finansiella intäkter uppgick till 84 mkr (34) och består av utdelning från aktieinnehav. Finansiella kostnader uppgick till 293 mkr (296), och bestod av främst räntekostnad från lån samt ränta leasingskuld tomträtter om 15 mkr (13). Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 2,7 procent (3,4).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 420 mkr (400).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 759 mkr (1 695), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 742 mkr (1 695) och realiserade värdeförändringar till 17 mkr (0).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA PLACERINGAR

Värdeförändringarna på samtliga finansiella placeringar uppgick till -1 042 mkr (1 089), där -840 mkr avser innehavet i Klövern, 86 mkr innehavet i Castellum samt -288 mkr avser kortfristiga placeringar. Av värdeförändringarna var -166 mkr (30) realiserade förändringar.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick till -455 mkr (-424). Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Värdeförändringen på derivat under året uppgick till -31 mkr (-17).

SKATT

Corem redovisar en total skatt om -214 mkr (-201) för perioden. Aktuell skatt uppgick till -7 mkr (-8) och uppskjuten skatt till -207 mkr (-193). Den löpande fastighetsrörelsen har belastats med en skatt om -48 mkr (-51). Vidare avser 48 mkr (-32) uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till finansiella placeringar och derivat, samt -154 mkr (-50) till värdeförändringar fastigheter. En ökad temporär skillnad hänförlig till fastigheter avseende skattemässiga avskrivningar och direktavdrag innebär en uppskjuten skatt om -71 mkr (-68).

Uppskjuten skatt avseende omvärdering av underskottsavdrag med mera uppgick till 11 mkr (0).

Räntebärande skulder

Den 31 december 2020 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 9 620 mkr (7 375). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 15 mkr (8), räntebärande tillgångar om 0 mkr (5), långfristigt aktieinnehav 4 347 mkr (3 191) och kortfristiga placeringar 0 mkr (1 542) uppgick till 5 258 mkr (2 629). Av de räntebärande skulderna hade 6 473 mkr (5 626) fastigheter och/eller aktier i fastighetsägande bolag som säkerhet enligt gängse praxis på marknaden. Ytterligare 997 mkr (327) har noterade aktier som säkerhet. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgick på balansdagen till 45 procent (38).

Under året har ett obligationslån om 500 mkr samt ett obligationslån om 850 mkr förtidslöst på 100 procent av värdet.

Genomsnittlig kreditbindningstid uppgick per balansdagen till 1,9 år (2,2).

Corem innehar derivat i form av ränte-

swappar och räntetak i syfte att minska ränterisken. Ränteswappar ger förutsägbarhet i räntekostnader och räntetak skyddar från plötsliga räntehöjningar. Vid årsskiftet hade Corem ränteswappar om 2 390 mkr (2 390) och räntetak för 2 503 mkr (2 503). Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 53 procent (71) av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Förfallen på räntederivat är mellan 2022 och 2031, genomsnittlig återstående löptid på derivaten uppgår till 5,2 år. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,7 år (3,4) med beaktande av derivat. Den genomsnittliga räntenivån uppgick på balansdagen till 2,71 procent (3,40) inklusive derivatinstrument. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 ggr (2,8).

Eget kapital och finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens utgång till 7 277 mkr (8 172), vilket motsvarar 18,56 kr (19,95) per stamaktie, 251,67 kr (251,67) per preferensaktie samt Substansvärde (NAV) 22,22 kr (22,74) per stamaktie.

Per den 31 december 2020 uppgick den justerade soliditeten till 48 procent (55) och soliditeten till 39 procent (48).

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 370 mkr (467). Utdelning från aktieinnehav uppgick till 84 mkr (64).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -2 016 mkr (3 064) och kassaflödet från finansieringsverksamheten till 1 653 mkr (-3 537). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 15 mkr (8). Likvida medel tillsammans med outnyttjade krediter om 567 mkr (993) innebär att den disponibla likviditeten uppgick till 582 mkr (1 001).

Moderbolaget

Moderbolag i koncernen är Corem Property Group AB (publ). Moderbolaget äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att hantera aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, juridik, marknadsföring, ekonomi och finansiering. Kostnaderna vidarefaktureras dotterföretagen kvartalsvis. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna transaktioner består av debitering av förvaltningstjänster och koncernräntor.

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 791 mkr (1 118). Omsättning-

en som till största del utgörs av intern koncernfakturerings uppgick till 89 mkr (96). Ränteintäkter och liknande resultatposter inkluderar bland annat utdelning från dotterbolag om 980 mkr (1 025).

Moderbolagets tillgångar uppgick till 5 924 mkr (4 493), varav likvida medel utgjorde 21 mkr (8). Eget kapital uppgick till 2 769 mkr (2 754).

Organisation

Corem hade per den 31 december 2020 totalt 57 anställda (57), med fördelningen 21 kvinnor (19) och 36 män (38). Samtliga är anställda i moderbolaget.

Legal struktur

Koncernen bestod per den 31 december 2020 av 122 aktiebolag (116) och 21 kommandit- och handelsbolag (21), där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen.

Bolagsstyrning

Corem är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Corem tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) vars övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Koden bygger på principen följ eller förklara. Närmare beskrivning av styrelsens arbete finns i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52–59.

Styrelse

Enligt bolagsordningen ska antalet styrelseledamöter, som väljs av bolagsstämman, bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Information om styrelsen finns på sidan 60 samt i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 55–57.

Ersättningsfrågor

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Corems ersättningsutskott bereder förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till VD och andra ledande befattningshavare samt utvärderar tillämpningen av de riktlinjer som årsstämman fattat beslut om. Ersättningsutskottet i Corem består av styrelsens samtliga ledamöter.

Förslag till riktlinjer upprättas av styrelsen minst var fjärde år och förslaget läggs

fram för beslut vid årsstämman. Årsstämman 2020 beslutade om riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i Corem, vilken gäller som längst för tiden intill slutet av årsstämman 2024.

Riktlinjerna innebär att Corem ska erbjuda marknadsmässig och konkurrenskraftig ersättning som står i relation till ansvar och befogenheter. Ersättningen ska bestå av fast lön, eventuell rörlig ersättning, pensionsförmåner och övriga förmåner. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska gälla som övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare. Eventuell rörlig ersättning kan uppgå till högst sex månadslöner och vara baserad på utfall i förhållande till uppsatta mål. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Övriga förmåner ska, där de förekommer, utgöra en begränsad del av ersättningarna. Styrelsen ska i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § Aktiebolagslagen ha rätt att frånga riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Lön, ersättningar samt pensionspremier under 2020 framgår av not 4.

I syfte att stärka samtlig personals delaktighet i bolagets verksamhet och resultatutveckling har Corem i enlighet med årsstämmans beslut 2011 inrättat en vinstandelsstiftelse. Avsättning kan göras med maximalt ett prisbasbelopp per anställd och får ej överstiga 1 procent av föreslagna utdelning till stamaktieägarna. Avsatt belopp för 2020 uppgick till 639 tkr (2 066).

För fullständigt förslag avseende föreslagna riktlinjer för ledande befattningshavare, se Corems hemsida www.corem.se.

Revisorer

Det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB, med auktoriserade revisorn Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor, är bolagets revisor sedan 2020. Bolagets revisor har under perioden mellan årsstämmorna 2020 och 2021 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen.

Utsikter för 2021

Corem kommer under 2021 fortsätta med långsiktigt värdeskapande för aktieägarna genom tillväxt i utvalda regioner, liksom aktivt arbete med att förädla och utveckla beståndet. Efterfrågan på fastigheter inom Corems prioriterade segment, lager och logistik, liksom kundernas behov av strategiskt placerade lokaler med möjlighet till effektiva transporter och hållbara lösningar bedöms fortsätta vara god.

Aktieinformation

Corem Property Group AB (publ) är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap med tre aktieslag; stamaktie av serie A, stamaktie av serie B och preferensaktie. Stamaktier av serie A berättigar till en röst medan stamaktier av serie B och preferensaktier berättigar till en tiondels röst vardera.

Ett omvandlingsförbehåll finns, innebärande att stamaktier av serie A kan omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling kan göras under två perioder per år, under februari och augusti. Under 2020 har begäran om omvandling gjorts för 492 819 stamaktier av serie A (635 959), vilka under mars och september omvandlats till serie B. Totalt antal aktier per den 31 december 2020 uppgick till 379 338 880 aktier, varav 32 510 224 stamaktier serie A, 343 228 656 stamaktier serie B och 3 600 000 preferensaktier, samtliga med ett kvotvärde om 2,00 kr.

Det finns inga begränsningar i aktiernas överlåtelsebarhet på grund av bestämmelse i lag eller bolagsordning. För ytterligare information se sidorna 48–49 samt not 17.

ÄGARE

Antalet aktieägare per den 31 december 2020 uppgick till 7 662 (7 231) varav de tio största innehar 79,85 procent (82,72) av rösterna, beräknat på totalt antal aktier. Två (två) av dessa har ett innehav som, per den 31 december 2020, uppgick till 10 procent eller mer av bolagets röster.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Vid Corems årsstämma den 28 april 2020 godkändes styrelsens förslag om fortsatt bemyndigande att återköpa och överlåta egna aktier. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv får ske på en reglerad marknadsplats och till ett pris som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervall. Överlåtelse får ske av samtliga aktier som bolaget innehar vid tiden för styrelsens beslut. Överlåtelse får ske på reglerad marknadsplats eller på annat sätt. Ersättning för överlåtna aktier ska erläggas kontant, genom kvittning, apport eller eljest med villkor. Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen större möjligheter att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan. Styrelsen ges därmed möjlighet att kunna överlåta aktier i samband med exempelvis förvärv.

I enlighet med det bemyndigande som beslutades vid årsstämman har Corem åter-

köpt aktier. Under 2020 har 21 075 000 egna stamaktier av serie B återköpts.

Per den 31 december 2020 innehar Corem 2 913 825 stamaktier av serie A samt 29 630 550 stamaktier av serie B, återköpta till en snittkurs om 18,35 kr per aktie. Sammanlagt värde uppgick till cirka 612 mkr, baserat på börskurs per den 31 december 2020, och samtliga med kvotvärde om 2,00 kr. Detta motsvarar 8,6 procent (3,0) av totala antalet registrerade aktier och 8,7 procent (5,6) av röstvärdet.

BUDPLIKTSBUD

Corems huvudägare M2 Asset Management (M2) förvärvade under fjärde kvartalet 2020 ytterligare aktier i Corem vilket utlöste skyldighet att offentliggöra ett budpliktsbud. Budpliktsbudet offentliggjordes i december med ett bud på 18,60 kr per stamaktie A respektive B och 317,00 kr per preferensaktie.

För utfall avseende M2:s erbjudande till aktieägarna i Corem, se Väsentliga händelser efter periodens utgång på sidan 68.

Vinstdisposition och information om utdelning

Corems utdelningspolicy är att bolaget över tid ska lämna utdelning om lägst 35 procent av bolagets förvaltningsresultat med avdrag för preferensaktiernas rätt till utdelning om 20,00 kr per aktie och år.

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning avseende räkenskapsåret 2020 om 0,65 kr (0,60) per stamaktie serie A och stamaktie serie B. Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller 20,00 kr per år per preferensaktie att betalas ut med 5,00 kr varje kvartal. Som avstämningsdag avseende utdelning på stamaktierna föreslår styrelsen den 3 maj 2021 med utbetalningsdag den 6 maj 2021. Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägarna är sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter.

Den föreslagna utdelningen på stamaktier motsvarar en utdelning om 64 procent (58) av förvaltningsresultatet med avdrag för preferensaktieutdelning.

DIREKTAVKASTNING

Corems föreslagna utdelning om 0,65 kr per stamaktie serie A och stamaktie serie B samt 20,00 kr per preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 3,5 procent (2,2) för stamaktie serie A, 3,5 procent (2,2) för stamaktie serie B, samt 6,3 procent (5,1) för preferensaktien baserat på aktiekurs per den 31 december 2020.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

I förslag till vinstdisposition för räkenskapsåret 2020 föreslår styrelsen aktieägarna på årsstämman den 29 april 2021 att lämna utdelning med 0,65 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie. Till årsstämman's förfogande står 2 010 352 001 kr enligt nedanstående förteckning:

Kronor

Balanserade vinstmedel	1 219 357 362
Årets resultat	790 994 639
Summa till årsstämmans disposition	2 010 352 001

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor

Utdelas till aktieägarna 20,00 kr per preferensaktie	72 000 000
Utdelas till aktieägarna 0,65 kr per stamaktie	223 076 428
Balanseras i ny räkning	1 715 275 573
Summa	2 010 352 001

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per den 5 mars 2021 det vill säga 343 194 505 stamaktier av serie A och serie B samt 3 600 000 preferensaktier. Det totala antalet utestående aktier kan komma att förändras beroende på återköp av egna aktier, frivillig omvandling av stamaktier av serie A eller apportemissioner. Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

ÖVRIG INFORMATION AVSEENDE UTDELNING

Beslut om vinstutdelning fattas vid Corems årsstämma. Vid eventuell vinstutdelning ombesörjs utbetalningen av Euroclear Sweden AB. Rätt till eventuell utdelning tillfaller den som vid av årsstämman fastställd avstämningsdag är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. I det fall att aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden AB, kvarstår aktieägarens fordran på Corem avseende utdelningsbeloppet och begränsas endast genom regler avseende preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Corem. Det föreligger inte några restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare utanför Sverige. För aktieägare som inte har sin skatterättsliga hemvist i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt. Preferensaktierna medför vid en eventuell likvidation rätt att ur bolagets

behållna tillgångar erhålla 450 kr per aktie, justerat för sammanläggning av aktier som genomfördes i januari 2018, samt eventuellt inestående belopp innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Stamaktieägare har rätt till andel av överskott vid en eventuell likvidation i förhållande till det antal aktier som aktieinnehavaren äger.

Corems aktier är inte föremål för inskränkning vad avser överlåtbarhet.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncernen).

Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3§ andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Föreslagen utdelning på stamaktier utgör 8,1 procent (7,5) och utdelningen på preferensaktier utgör 2,6 procent (2,6) av bolagets egna kapital och 3,1 procent (2,5) respektive 1,0 procent (0,9) av koncernens egna kapital per den 31 december 2020.

Corems mål för koncernens kapitalstruktur att justerad soliditet långsiktigt ska uppgå till minst 40 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till minst 2,0 gånger, uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget

och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den gröna obligation som emitterades i fjärde kvartalet har utökats med 550 mkr.

Avtal har tecknats om förvärv av fastigheten Hedenstorp 1:99 i Jönköping om 4 033 kvm lager- och produktionsytor samt tillhörande kontor till ett underliggande fastighetsvärde om 65 mkr.

Avtal har tecknats om att sälja fastigheterna Instrumentet 13 och 18 i Örnberg i Stockholm om ca 5 700 kvm uthyrbar yta.

Corems styrelses oberoende budkommitté rekommenderade aktieägarna att inte acceptera det budpliktsbud som huvudägaren M2 offentliggjorde under fjärde kvartalet 2020. Baserat på en samlad bedömning ansåg de att villkoren för erbjudandet inte motsvarar Corems nuvarande värde eller framtida tillväxtpotentialer.

Det slutliga utfallet avseende M2:s erbjudande till Corems aktieägare offentliggjordes 2 mars 2021 och visade att ägare till 785 119 stamaktier A, 1 557 123 stamaktier B och 692 183 preferensaktier accepterat erbjudandet. M2:s innehav ökar därmed till cirka 47,2 procent av totalt kapital och cirka 49,1 procent av totalt antal röster. Sett till utestående röster uppgår M2:s ägarandel till cirka 53,8 procent.

M2:s ökade ägande innebär en Change of Control-händelse för Corems obligationer med löptid 2020/2023 respektive 2020/2024. Obligationshavare har rätt att begära återköp av obligationer till ett pris motsvarande 101 procent av det nominella beloppet plus upplupen ränta.

Stockholm den 19 mars 2021
Styrelsen

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Corems övergripande mål är att ge en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital och därmed långsiktigt skapa aktieägarvärde för aktieägarna. Detta görs genom att investera i och förvalta fastigheter i logistikområden samt äga aktier i noterade nordiska fastighetsbolag. All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande, risker vilka kan påverka verksamhet, finansiell ställning och resultat. Med god och proaktiv hantering kan risker också föra med sig möjligheter.

Inom bolaget finns riktlinjer, processer och rutiner som syftar till att minimera risker men ändå tillåta en hög affärsmässighet. Risker relaterade till Corems verksamhet, liksom deras sannolikhet och hantering, identifieras i en strukturerad process minst årligen av koncernledningen. Riskerna informeras och diskuteras sedan i Corems styrelse. Risker, deras bedömda sannolikhet samt aktuell bevakning och hantering visas nedan.

	hög	S = Sannolikhet där grön är låg, gul är medel och röd är hög sannolikhet.
	medel	K = Konsekvens, där grön är låg, gul är medel och röd är stor konsekvens.
	låg	

MARKNADSRISKER

Riskområde	S/K	Beskrivning	Hantering
KONJUNKTUR OCH MAKRO-EKONOMISKA FAKTORER		Lokala förändringar bedöms ge låg påverkan, medan en generell konjunkturedgång bedöms ha en påverkan om medel, då den påverkar samtliga marknader.	God lokal kännedom och kunskap om transaktionsmarknaden på de orter där Corem verkar prioriteras för att bevaka förändringar. Genom att ha förvaltningspersonal lokalt uppnås nära kontakt med och kunskap om marknaden och hyresgästers situation. Samtidigt ger en central uthyrningsfunktion en bra helhetsbild avseende marknadsläget. Ett fokus på fastigheter med egenskaper som är attraktiva för flertalet olika hyresgäster minskar risken i det fall marknaden förändras. Bolaget har stor exponering mot Stockholm men eftersom Stockholmsmarknaden består av flera delmarknader där Corem verkar i ett flertal bedöms risken hanterbar.
COVID-19		Utbrottet av covid-19 började i Kina i december 2019 och är enligt WHO definierat som en pandemi. Covid-19 har haft påverkan på samtliga marknader där Corem verkar, främst i form av osäkerhet. Pandemin påverkar hyresgäster och deras betalningsförmåga, finansmarknaden, tillgången på kapital samt aktiemarknaden och därmed aktieinnehaven.	En egen förvaltningsorganisation som är nära hyresgästerna är en viktig parameter för att minska riskerna under pandemin. Närheten gör att eventuella betalningssvårigheter hos kunder kan fångas upp tidigt. Att ha goda relationer med banker och finansieringsinstitut och ha tillgång till flera kapitalkällor minskar risken på finansmarknaden. En god finansiell ställning gör att bolaget kan hantera nedgångar i aktiekurser avseende aktieinnehaven.

AFFÄRSRISKER

Riskområde	S/K	Risk	Hantering
VÄRDE-FÖRÄNDRING FASTIGHETER		Corem redovisar fastighetsinnehav till verkligt värde, vilket ger en direkt påverkan på resultaträkning och finansiell ställning. Fastigheternas värde påverkas av hur väl bolaget lyckas förädla och utveckla fastigheterna, av förvaltnings- och uthyrningsarbetet i form av avtals- och hyresgäststruktur samt av yttre faktorer som konjunkturen och den lokala utbudsoch efterfrågebalansen. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan och av fastighetens läge och unika risk.	Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Bolaget har intern värderingskompetens i form av auktoriserad värderare med lång erfarenhet. Extern värdering av samtliga fastigheter görs en gång per år – med cirka 25 procent av fastigheterna per kvartal. Genom att vara aktiv på transaktionsmarknaden har Corem god lokal kännedom och kunskap om hur marknaden ser ut på de orter där Corem verkar. Detta kompletteras med kontinuerliga analyser av portföljens sammansättning med avseende på fastighetstyp och geografi. Projekt för driftsförbättring och förädling bedrivs kontinuerligt
HYRESINTÄKTER OCH UTHYRINGSGRAD		Corems resultat påverkas av uthyrningar, ekonomisk uthyrningsgrad samt av eventuellt bortfall av hyresintäkter. Corem är beroende av att hyresgäster betalar sina avtalade hyror i tid. Risk finns även att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte kan fullgöra sina förpliktelser.	Risken för svängningar i vakanser och bortfall av intäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. En diversifierad kontraktbas, med hyresgäster inom olika branscher och hyresavtal med olika löptider, minskar risken för större påverkan genom yttre marknadsfaktorer. Proaktiv dialog med hyresgästerna kombinerat med fastigheter i kluster som skapar möjlighet att erbjuda alternativa lokallösningar ger ytterligare verktyg för att kunna möta eventuella problem.
DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER, TEKNISK STANDARD PÅ FASTIGHETER		Större kostnadsposter inom fastighetsförvaltning utgörs av taxebundna avgifter för framför allt el, vatten och värme samt kostnader för fastighetsskatt och löpande fastighetsskötsel. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, kan de påverka Corems resultat negativt. Avvikelse i värdet mot vad som kan anses normalt kan påverka det totala utfallet. Fastigheter är förknippade med tekniska risker såsom risk för konstruktionsfel, skador eller föroreningar, vilka kan medföra ökade kostnader och därmed påverka bolagets resultat negativt.	Corem har genom egen och aktiv förvaltning god kunskap om fastigheterna. Ett kontinuerligt underhållsarbete görs för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick, vilket minskar risken för plötsligt omfattande reparationsbehov. Stort fokus läggs på energibesparingsåtgärder för att ha god kontroll på och minimera taxebundna kostnader samt som en del i hållbarhetsarbetet. I flertalet av Corems hyresavtal svarar hyresgästen för samtliga eller merparten av de löpande drift- och underhållskostnaderna. Förädlingsprojekt genomförs kontinuerligt inom beståndet. Större ombyggnadsprojekt startas först då det finns en hyresgäst. Samtliga Corems fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

AFFÄRSRISIKER (FORTS.)

Risikområde	S/K	Risk	Hantering
PROJEKT		Corems projektverksamhet har ökat i volym de senaste åren. Ny-, till- och ombyggnationer kan ge god avkastning men för också med sig risker. Vid nybyggnation finns risk att fastigheten inte går att hyra ut efter färdigställande. I samtliga fastighetsutvecklingsprojekt finns risk för förseningar, kostnadsökningar, och för att fastigheten efter slutförande inte lever upp till av hyresgästen satta krav eller förväntningar.	Projektverksamheten består av både förädlings- och nybyggnadsprojekt. För att nybyggnadsprojekt ska startas ska det generellt finnas ett hyresavtal med en hyresgäst. Större projekt genomförs på totalentreprenad mot fast pris för att minska risken för ökade kostnader. För att minska risken avseende projektgenomförandet och att kunders krav och förväntningar möts finns fastighetsutvecklingskompetens inom bolaget som är engagerade i hela processen.
TRANSAKTION		Grunden för Corems verksamhet är en aktiv transaktionsverksamhet. Vid förvärv finns risk att fastigheternas uthyrningsgrad ej utvecklas enligt förväntan, att den tekniska standarden är sämre än bedömt eller att dolda miljörisker finns. Vid bolagsförvärv finns även risk för juridiska åtaganden inom det förvärvade bolaget samt en skattemässig risk.	God kontakt med marknaden och hög marknadskännedom prioriteras för att ge goda förvärvs- och avyttringsmöjligheter. Risker vid transaktioner hanteras genom att ha bred och hög kunskap inom fastighetsverksamhet och vid varje förvärv genomföra sedvanlig ekonomisk och teknisk due diligence.
NOTERADE INNEHAV		Corem har långsiktiga aktieinnehav i de på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista noterade fastighetsbolagen Klövern AB (publ) samt Castellum AB (publ). Innehaven är i balansräkningen värderade till aktuellt marknadsvärde. En större nedgång i börskurs påverkar Corems resultaträkning och finansiella ställning negativt liksom innehavens likviditet på börsen.	Klövern och Castellum har en annan investeringsinriktning än Corem, vilket innebär en diversifiering till Corems direktägda fastigheter. Storleken på aktieinnehavet i Klövern innebär att Corem har en representant i styrelsen, vilket ger möjlighet att aktivt påverka. I Castellum har Corem en plats i valberedningen och därmed möjlighet att påverka tillsättningen av styrelsen. Bolagen bedöms ha en god potential och vara välskötta. Innehaven bedöms kunna avyttras inom en rimlig period, i det fall avyttring beslutas, då aktierna är noterade på Nasdaq:s Large Cap-lista och har hög likviditet.

FINANSIELLA RISIKER

Risikområde	S/K	Risk	Hantering
FINANSIERING, REFINANSIERING OCH LIKVIDITET		Med finansieringsrisk avses risk att upplåning uteblir eller att den kan genomföras endast till ofördelaktiga villkor. Oro på kreditmarknaden gör att förutsättningar för, och tillgång till, krediter snabbt kan förändras. Med likviditetsrisk avses risken att inte kunna fullfölja betalningsåtaganden. Om Corem inte kan förlänga eller ta upp nya lån eller om villkoren är oförmånliga begränsas möjligheterna såväl att kunna fullfölja befintliga åtaganden som att genomföra framtidsyftande affärer.	Corem har en finanspolicy beslutad av styrelsen med mål för bland annat kapitalbindning och låneförfall. Genom att vara aktiv på kreditmarknaden, ha flera kapitalkällor och flera kreditgivare minskas risken att inte få tillgång till finansiering. Genom tillgång till outnyttjade kreditramar begränsas risken ytterligare. Likviditetsprognoser för kommande tolv månader upprättas löpande och avrapporteras i styrelsen. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital och kunna arbeta framåtriktat.
RÄNTOR		Räntekostnad är Corems största kostnadspost och är därför viktig för bolagets resultat och kassaflöde. Förutsättningarna på räntemarknaden, och i sin tur ränteläget, kan snabbt förändras vilket påverkar Corems finansieringskostnad. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.	Corem har en finanspolicy med mål för ränteriskhantering som beslutas av styrelsen. För att undvika kraftigt stigande räntor i befintliga låneavtal hanteras risken genom derivat. För att minska ränterisk i nyupplåning har bolaget flera olika kapitalkällor och flera olika motparter. Bolaget arbetar aktivt med att sänka räntekostnaderna.
VALUTA		Corems ägande av fastigheter i Danmark medför en valutarisk då fastigheternas intäkter och kostnader är i danska kronor, något som vid en valutakursförändring kan medföra såväl positiva som negativa effekter för Corems intjäningsförmåga.	För att minska valutarisken är de danska fastigheterna finansierade med lån i danska kronor, vilket gör att intäkter och kostnader för dessa fastigheter är denominerade i samma valuta.

OPERATIVA RISKER

Riskområde	S/K	Risk	Hantering
POLITISKA BESLUT; LAGAR OCH REGELVERK		Corems verksamhet påverkas av politiska beslut, lagar och regelverk. Förändringar kan innebära ändrade förutsättningar för verksamheten och innebära effekter såsom ökade kostnader, ökade behov av organisatoriska resurser, minskade intäkter, påverkan på finansiering eller framtida investeringsmöjligheter.	› Omvärldsbevakning som tidigt fångar upp politiska beslut och föreslagna ändringar i regelverk och lag är viktigt. Då Corems storlek gör att det inte finns expertis inom samtliga regelverk internt, görs regelbunden bevakning i samarbete med experter inom respektive relevant område
SKATT		Förutsättningarna för Corems verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga avgifter. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, att utnyttja underskottsavdrag eller till avdragsrätt för räntekostnader, kan medföra att Corems framtida skattesituation förändras och därigenom även påverka resultatet.	› Corem följer löpande politiska beslut i form av förändringar avseende nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatt, skattelagstiftningen eller dess tolkning och försöker anpassa sig därefter i syfte att skapa en effektiv skattesituation. Corem anlitar extern skatteexpertis från flera olika firmor. I flertalet av Corems hyreskontrakt svarar hyresgästen för fastighetsskatt.
MILJÖ		Enligt miljöbalken kan fastighetsägaren bli skyldig att bekosta åtgärder på grund av förorenings-skada eller miljöska. Det kan inträffa i det fall den hyresgäst som bedrivit en verksamhet som bidragit till föroreningen själv inte kan utföra eller bekosta efterbehandlingen.	› Vid förvärv genomför Corem sedvanliga miljöundersökningar för att identifiera eventuella miljöriser. Där oklarheter kvarstår begränsar Corem sin exponering genom att motparten får lämna marknadsmässiga garantier. Corem kartlägger kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns inga identifierade miljökrav mot Corem.
MEDARBETARE		Corem har en relativt liten organisation vilket medför att enskilda medarbetare har hög inverkan. Löpande verksamhet liksom framtida utveckling beror i hög grad på individens kunskap, erfarenhet och engagemang. Frånvaro vid långvarig sjukdom, eller risk för olycksfall eller annan incident kan innebära risk för förluster i det fall rutiner är bristfälliga eller att pågående ärenden fördröjs. I det fall personal väljer att sluta sin anställning kan det innebära en period av kunskapstapp eller ökade kostnader i form av rekryteringskostnader, upplärningstid eller liknande.	› Omsorg om personalen främjar viljan att stanna kvar och utvecklas inom bolaget, något som undersöks genom såväl medarbetarsamtal som NMI-enkät. Tillsammans med aktiv kompetensutveckling, delegerat ansvar och hög etik ger det en arbetsplats som är attraktiv, vilket underlättar förmågan att rekrytera och behålla kompetens. Corem arbetar löpande med system, interna regelverk och rutiner för att uppnå god intern kontroll och kvalitet i det arbete som utförs.
AFFÄRSETIK, ANSEENDE OCH VARUMÄRKE		Förekomst av osunda affärsmetoder eller aktiviteter som strider mot Corems värderingar riskerar skada Corems anseende och varumärke. Risken finns i alla delar av verksamheten, och är till stor del kopplade till individuella medarbetares agerande.	› För att begränsa risken finns uppförandekod samt interna policies och riktlinjer som täcker relevanta områden. Mutor och bestickning ska ej förekomma och det följs upp årligen. Utbildning av nyanställda görs i policies samt gemensam uppförandekod. Löpande arbete med att ha en gemensam företagskultur är en annan viktig faktor i att minimera risken. Hög affärsetik är viktigt för Corems medarbetare.
LEVERANTÖRER		Ett stort antal avtal tecknas årligen inom Corems verksamhet. Långa leverantörsled är svåra att kontrollera i detalj, vilket innebär att risk för att osunda affärsmetoder eller aktiviteter som strider mot Corems värderingar kan förekomma inom verksamheten. I det fall sådana beteenden skulle förekomma kan dessutom förtroendet för Corem skadas, vilket har en påverkan på Corems framtida utveckling.	› Från och med 2018 ska Corems uppförandekod även bifogas i leverantörsavtal, i syfte att tillse att våra leverantörer arbetar på ett sätt som är i linje med Corems.
IT OCH INFORMATIONSSÄKERHET		Bolaget är beroende av IT-system både för driften av fastigheterna och för administration. Avbrott som driftstopp, virusattacker eller andra störningar kan inträffa och ha negativ inverkan på bolagets verksamhet, dess medarbetare eller hyresgäster. Ytterligare risker är förlust av hemlig information eller att digitalisering, omställning av arbetssätt eller utveckling av verksamhetens system inte kan göras i den takt som krävs för att möta krav från kunder eller andra intressenter.	› Bolaget har ett aktivt arbete kring IT säkerhet inklusive rutiner för back-up, molntjänster och leverantörer. All datautrustning är modern och har aktuella virus-skydd, brandväggar etc. Bolaget har intern och extern kompetens inom IT. Rutiner finns angående sparande av information, lösenordsbyten etc. Informationsbehovet från intressenter, såsom informationsbehov från kunder och rapporteringskrav från andra externa intressenter, analyseras i samband med affärsplanearbetet.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2020	2019
Intäkter	2, 3	894	961
Fastighetskostnader	3, 4, 6	-226	-260
Driftsöverskott		668	701
Central administration	4, 5, 6	-39	-39
Finansnetto	7	-209	-262
Förvaltningsresultat		420	400
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	11	-	148
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	17	0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	742	1 695
Orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	11	-754	919
Realiserade värdeförändringar kortfristiga placeringar	16	-166	30
Orealiserade värdeförändringar kortfristiga placeringar	16	-122	140
Värdeförändringar derivat	8	-31	-17
Resultat före skatt		106	3 315
Skatt	9	-214	-201
Årets resultat		-108	3 114
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>			
Omräkningsdifferenser		-11	-8
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		-119	3 106
Data per aktie (före och efter utspädning)			
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		343 429 054	364 269 505
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr ¹⁾	18	-0,52	8,35
Utdelning per stamaktie, för 2020 föreslagen utdelning och för 2019 beslutad utdelning, kr		0,65	0,60
Utdelning per preferensaktie, för 2020 föreslagen utdelning och för 2019 beslutad utdelning, kr		20,00	20,00

¹⁾ Resultatmätt per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn taget till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

KOMMENTAR

Intäkter

Intäkterna uppgick till 894 mkr (961) för perioden. Minskningen av intäkterna jämfört med föregående år härrör främst från beståndsförändringar 2019 då totalt 31 fastigheter avyttrades. I kvarvarande bestånd har intäkterna ökat, vilket är till följd av färdigställda projekt, nyuthyrningar och omförhandlingar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4 procent.

Hysesintäkterna inkluderar reservering för befarade kundförluster om 2 mkr (2).

Effekten av covid-19-pandemin på intäkterna har varit begränsade och lämnade hyresrabatter kopplade till denna uppgick till 3 mkr efter avdrag för kompensation om 0,8 mkr i linje med det statliga stödet för hyresrabatter till utsatta branscher som kunde sökas under andra kvartalet 2020.

Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat under året och uppgick vid årsskiftet till 93 procent.

Kostnader

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 226 mkr (260), en minskning som främst härrör från beståndsförändringar under 2019. I jämförbart bestånd var kostnaderna i stort sett oförändrade jämfört med föregående år.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 39 mkr (39) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -209 mkr (-262). Finansiella intäkter uppgick till 84 mkr (34) och består av utdelning från aktieinnehav i noterade fastighetsbolag.

Finansiella kostnader uppgick till 293 mkr (296), och bestod av främst räntekostnad från lån samt tomträttsavgälder om 15 mkr (13). Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 2,7 procent (3,4). Det motsvarar en sänkning med 0,7 procentenheter.

Resultat från intresseföretag

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick föregående år till 148 mkr hänförligt till aktieinnehav i det noterade bolaget Klövern AB (publ). Från 1 juli 2019 har innehavet omklassificerats till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde och redovisas i resultaträkningen under Värdeförändringar finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.

Värdeförändringar

FASTIGHETER

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 759 mkr (1 695), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 742 mkr (1 695) och realiserade värdeförändringar till 17 mkr (0). Den orealiserade värdeförändringen förklaras främst av sänkta avkastningskrav, nyuthyrningar samt omförhandlingar.

FINANSIELLA PLACERINGAR

Värdeförändringarna på finansiella placeringar i noterade fastighetsinnehav uppgick totalt till -1 042 mkr (1 089) där -754 mkr (919) avser långfristiga placeringar och -288 mkr (170) avser kortfristiga placeringar.

Av värdeförändringarna var -166 mkr (30) realiserade värdeförändringar.

DERIVAT

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -31 mkr (-17).

Skatt

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -207 mkr (-193) samt aktuell skatt till -7 mkr (-8).

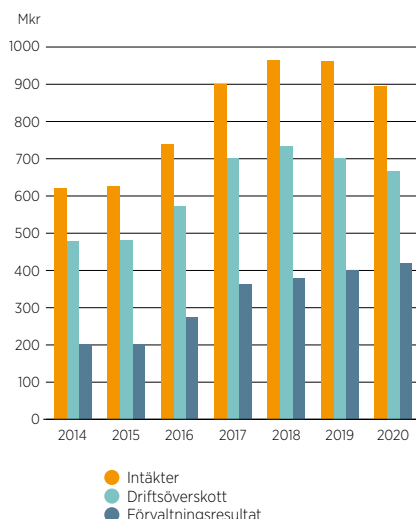
Resultat

Driftsöverskottet uppgick till 668 mkr (701). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (73). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 5 procent och överskottsgraden uppgick till 74 procent (73). Förvaltningsresultatet uppgick till 420 mkr (400), en ökning med 5 procent. Årets resultat uppgick till -108 mkr (3 114).

Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick till -11 mkr (-8). Posten avser omräkningsdifferenser hänförligt till Corems två fastigheter i Danmark.

FLERÅRSÖVERSIKT 2014-2020



RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	14 002	12 114
Nyttjanderättstillgångar	23	218	209
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	11	4 347	3 191
Övriga anläggningstillgångar	12	7	5
Summa anläggningstillgångar		18 574	15 519
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	8	6
Övriga fordringar	14	48	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	29	25
Kortfristiga placeringar	16	-	1 542
Likvida medel		15	8
Summa omsättningstillgångar		100	1 612
SUMMA TILLGÅNGAR	19	18 674	17 131
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Aktiekapital	17	759	759
Övrigt tillskjutet kapital		1 409	1 409
Omräkningsreserver mm		-7	4
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		5 116	6 000
Summa eget kapital		7 277	8 172
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	5 510	5 264
Långfristiga leasingskulder	23	218	209
Uppskjuten skatteskuld	9	800	592
Derivat	20	455	424
Övriga skulder		7	7
Summa långfristiga skulder		6 990	6 496
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	4 086	2 091
Leverantörsskulder		60	76
Aktuella skatteskulder		1	27
Övriga skulder	21	46	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	214	227
Summa kortfristiga skulder		4 407	2 463
Summa skulder	19	11 397	8 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 674	17 131

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 24.

KOMMENTARER

Anläggningstillgångar

Corem har under 2020 förvärvat tio fastigheter samt avyttrat fem fastigheter, till ett underliggande fastighetsvärde om 478 mkr respektive 60 mkr. Investeringar avseende ny-, till- och ombyggnationer uppgick till 741 mkr (506).

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 759 mkr (1 695), varav 742 mkr (1 695) orealiserade värdeförändringar och 17 mkr (0) realiserade värdeförändringar. Orealiserade värdeförändringar beror på sänkta direktavkastningskrav, stark nettouthyrning samt stigande hyresnivåer.

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 december 2020 till 11 875 000 stamaktier A samt 161 750 000 stamaktier B, motsvarande cirka 14,6 procent av rösterna och cirka 15,2 procent av kapitalet i bolaget, baserat på totalt antal aktier. Per den 31 december 2020 uppgick marknadsvärdet till 2 698 mkr (3 191).

I Castellum finns ett aktieinnehav om 7 900 000 aktier. Det motsvarar 2,9 procent av rösterna och 2,9 procent av kapitalet i bolaget, baserat på totalt antal aktier. Marknadsvärdet på innehavet uppgick per 31 december 2020 till 1 649 mkr.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar uppgick vid utgången av 2020 till 0 mkr (1 542). Under året har innehavet i Castellum klassificerats om till långfristig placering och övriga kortfristiga placeringar avyttrats. Likvida medel per den 31 december 2020 uppgick till 15 mkr (8).

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 7 277 mkr (8 172), vilket motsvarar 18,56 kr per stamaktie (19,95), 251,67 kr per preferensaktie (251,67). Substansvärde (NAV) uppgick till 22,22 kr per stamaktie (22,74). Per den 31 december 2020 uppgick den justerade soliditeten till 48 procent (55) och soliditeten till 39 procent (48).

Förändringen av det egna kapitalet beror på lämnad utdelning om -278 mkr, återköp av egna aktier om -498 mkr samt periodens totalresultat om -119 mkr.

Skatt

Redovisad uppskjuten skatteskuld är främst hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde. Uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter beror bland annat på klassificeringen vid förvärv samt i vilken form avyttring sker. De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 178 mkr (1 117). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 243 mkr (230).

Räntebärande skulder

Den 31 december 2020 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 9 620 mkr (7 375). Upplåningskostnader uppgick till 24 mkr (20), vilket innebar räntebärande skulder i balansräkningen om 9 596 mkr (7 355).

Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 15 mkr (8), räntebärande tillgångar om 0 mkr (5), långfristigt aktieinnehav 4 347 mkr (3 191) samt kortfristiga placeringar 0 mkr (1 542), uppgick till 5 258 mkr (2 629).

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 1,9 år (2,2). Belåningsgraden uppgick till 38 procent (22).

Övriga skulder inklusive derivat

Per den 31 december 2020 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -455 mkr (-424). Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Vid löptidens slut är värdet alltid noll och ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet det samma. Största posterna, utöver derivat, är leverantörsskulder om 60 mkr (76), skuld till preferensaktieägare om 36 mkr (36) samt förutbetalda hyror om 130 mkr (124).

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Antal	Kvm	2020 Värde, mkr	2019 Värde, mkr
Totalt per den 1 januari	162	959 495	12 114	13 479
Förvärv	10	30 617	478	350
Ny-, till- och ombyggnation	-	5 600	741	506
Avyttringar	-5	-9 825	-60	-3 920
Orealiserade värdeförändringar	-	-	742	1 695
Valutaomräkningar	-	-	-13	4
Totalt per den 31 december	167	985 887	14 002	12 114

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		668	701
Central administration		-39	-39
Avskrivningar		1	1
Erhållen ränta, utdelningar mm		84	64
Erlagd ränta mm		-262	-275
Ränta lesingskuld tomträtter		-13	-13
Betald inkomstskatt		-7	-7
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	28	432	432
Förändring av kortfristiga fordringar		-24	-13
Förändring av kortfristiga skulder		-38	48
Kassaflöde från den löpande verksamheten		370	467
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-741	-506
Förvärv av fastigheter		-478	-350
Avyttring av fastigheter		60	3 920
Förvärv av långfristiga aktieinnehav		-854	-
Förändring övriga anläggningstillgångar		-3	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 016	3 064
Finansieringsverksamheten			
	29		
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		-278	-236
Återköp egna aktier		-498	-
Förvärv av kortfristiga placeringar		-737	- 1 705
Avyttring av kortfristiga placeringar		934	333
Upptagna lån		4 929	2 741
Amorterade lån		-2 697	-4 670
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		1 653	-3 537
Årets kassaflöde		7	-6
Likvida medel vid årets början		8	14
Likvida medel vid årets slut		15	8

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2019	759	1 409	12	3 122	5 302
Totalresultat januari-december 2019	-	-	-8	3 114	3 106
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	-	-	-8	3 114	3 106
Utdelning till stamaktieägare, 0,45 kr per aktie	-	-	-	-164	-164
Utdelning till preferensaktieägare, 20,00 kr per aktie	-	-	-	-72	-72
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-236	-236
Utgående eget kapital 31 december 2019	759	1 409	4	6 000	8 172
Totalresultat januari-december 2020	-	-	-11	-108	-119
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	-	-	-11	-108	-119
Utdelning till stamaktieägare, 0,60 kr per aktie	-	-	-	-206	-206
Utdelning till preferensaktieägare, 20,00 kr per aktie ¹⁾	-	-	-	-72	-72
Återköp av egna aktier	-	-	-	-498	-498
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-776	-776
Utgående eget kapital 31 december 2020	759	1 409	-7	5 116	7 277

1) Därav utbetalas 18 mkr i januari och 18 mkr i april 2021.

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning	2	89	96
Kostnad sålda tjänster		-52	-67
Bruttoresultat		37	29
Central administration	4,5,6	-39	-39
Rörelseresultat		-2	-10
Resultat från avyttring av kortfristiga placeringar	16	-27	38
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	26	-202	-
Räntetäkter och liknande resultatposter	7	1123	1182
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-88	-85
Resultat före skatt		804	1125
Skatt	9	-13	-7
Årets resultat		791	1118

I möderbolaget finns inga transaktioner hänförliga till Övrigt totalresultat varför någon Rapport över totalresultat inte upprättats.

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	12	3	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		3	-
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	12	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	432	333
Övriga finansiella anläggningstillgångar	12	2 346	492
Fordringar på koncernföretag	27	3 106	2 468
Uppskjuten skattefordran	9	10	21
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 894	3 314
Summa anläggningstillgångar		5 898	3 315
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1	5
Kortfristiga placeringar	16	-	1 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	4	3
Summa kortfristiga fordringar		5	1 170
Kassa och bank		21	8
Summa omsättningstillgångar		26	1 178
SUMMA TILLGÅNGAR		5 924	4 493
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	759	759
Summa bundet eget kapital		759	759
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 417	1 417
Balanserat resultat		-198	-540
Årets resultat		791	1 118
Summa fritt eget kapital		2 010	1 995
Summa eget kapital		2 769	2 754
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 093	849
Summa långfristiga skulder		2 093	849
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		992	824
Leverantörsskulder		3	5
Övriga skulder	21	39	39
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	28	22
Summa kortfristiga skulder		1 062	890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 924	4 493

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 24.

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

Mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		804	1 125
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde	28	242	-30
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 046	1 095
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		4	-2
Förändring av rörelseskulder		-5	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 045	1 095
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		-3	-4
Investeringar i dotterföretag		-301	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-854	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 158	-4
Finansieringsverksamheten			
	29		
Förändring lån koncernföretag		-639	857
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-278	-236
Återköp av egna aktier		-498	-
Förvärv av kortfristiga placeringar		-621	-1 456
Avyttring av kortfristiga placeringar		756	332
Upptagna lån		2 781	-
Amorterade lån		-1 375	-601
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		126	-1 104
Årets kassaflöde		13	-14
Likvida medel vid årets början		8	22
Likvida medel vid årets slut		21	8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2019	759	1 417	-303	1 873
Årets resultat	-	-	1 118	1 118
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-164	-164
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-72	-72
Utgående eget kapital 31 december 2019	759	1 417	578	2 754
Årets resultat	-	-	791	-498
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-206	-206
Utdelning till preferensaktieägare ¹⁾	-	-	-72	-72
Återköp av egna aktier	-	-	-498	791
Utgående eget kapital 31 december 2020	759	1 417	593	2 769

1) Därav betalas 18 mkr ut i januari och 18 mkr i april 2021

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER INNEHÅLL

Not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper	83
Not 2	Intäkternas fördelning	87
Not 3	Segment	87
Not 4	Anställda och personalkostnader	88
Not 5	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	89
Not 6	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	89
Not 7	Finansnetto	90
Not 8	Värdeförändringar, derivat	90
Not 9	Skatter	90
Not 10	Förvaltningsfastigheter	91
Not 11	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde / Resultatandelar och innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	92
Not 12	Övriga anläggningstillgångar	93
Not 13	Kundfordringar	93
Not 14	Övriga fordringar	94
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94
Not 16	Kortfristiga placeringar	94
Not 17	Eget kapital	94
Not 18	Resultat per aktie	95
Not 19	Finansiella instrument per kategori	95
Not 20	Finansiella risker och finanspolicy	96
Not 21	Övriga kortfristiga skulder	97
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	97
Not 23	Nyttjanderättstillgångar / Leasingskulder	98
Not 24	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	98
Not 25	Närstående	98
Not 26	Andelar i koncernföretag	99
Not 27	Långfristiga fordringar på koncernföretag	99
Not 28	Kassaflödesanalys	99
Not 29	Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	100
Not 30	Händelser efter balansdagen	100

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

1

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Corem Property Group AB (publ), organisationsnummer 556463-9440, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är sedan den 24 juni 2009 noterade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Riddargatan 13C, 114 51 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 19 mars 2021. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 29 april 2021.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och uttalanden från IFRS Interpretation Committee sådana de antagits av EU samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föräns av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler. Avrundningsdifferenser kan förekomma i årsredovisningen.

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2020

ÄNDRINGAR AV IFRS 3 RÖRELSEFÖRÄRV

Syftet med ändringarna är att förtydliga definitionen av ett rörelseförvärv med målsättningen att underlätta för företagen att analysera om ett förvärv utgör ett rörelseförvärv eller förvärv av tillgångar. Corem har klassificerat samtliga genomförda förvärv som tillgångsförvärv och bedömer att den typ av förvärv som företaget gör även fortsättningsvis kommer att klassificeras som tillgångsförvärv.

Övriga ändringar av standarder och tolkningar har inte haft någon effekt på Corems redovisning.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Kommande ändringar av standarder och tolkningar bedöms inte komma att ha någon effekt på Corems redovisning.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Den funktionella valutan är svenska kronor och utgör presentationsvaluta i koncernen samt redovisningsvaluta i moderbolaget. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättande av koncernens finansiella rapporter sammanfattas nedan.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs det att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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 framtida

kassaflöden 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 10.

UPPSKJUTEN SKATT

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre, dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter via bolag och därmed på ett skatteeffektivt sätt, dels på grund av tidsfaktorn. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter, vilka aktiveras i redovisningen, samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterföretag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder samt med beaktande av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Obeskattade reserver redovisas i moderbolaget inklusive skatt.

Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas i den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas. Övriga upplysningar angående uppskjuten skatt finns i not 9.

KLASSIFICERING AV FÖRÄRV

Redovisningsstandard IFRS 3:s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Corems bedömning har för samtliga, genomförda förvärv inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på initiala temporära skillnader vid tillgångsförvärv.

Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill. Ingen effekt skulle vid förvärvsögonblicket ha uppstått på eget kapital.

REDOVISNING AV PREFERENSAKTIER

Antalet utestående preferensaktier uppgick vid årsskiftet till 3 600 000 st. Antalet preferensaktier är justerat med hänsyn till genomförd sammanläggning i januari 2018. De utestående preferensaktierna klassificeras som eget kapital i enlighet med IAS 32. Ingen avtalsmässig förpliktelse att betala utdelningar eller att återbetala insatt kapital föreligger mellan Corem och innehavarna av preferensaktier. En utbetalning av utdelning och/eller återbetalning av insatt kapital är ytterst beroende av ett beslut av bolagsstämman.

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga

skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolideringsprinciper

DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Bestämmande inflytande innebär att Corem är exponerat för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier samt andra avtalsförhållanden beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

UTLÄNSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas, när de tas in i redovisningen, till den funktionella valutan enligt transaktionsdagens valutakurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas på varje balansdag till balansdagskursen. Kursdifferenser som uppkommer inkluderas i periodens resultat.

Koncernens utlandsverksamhetens balansräkningar omräknas från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäcks- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat inom Rapport över totalresultat och de ackumulerade differenserna redovisas i omräkningsreserven i eget kapital. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som del i reavinst eller förlust i de fall utlandsverksamheten avyttras.

TRANSAKTIONER SOM SKA ELIMINERAS VID KONSOLIDERING

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen.

INNEHAV REDOVISADE ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Intresseföretag

Ett bolag, redovisas som intresseföretag, då Corem innehar minst 20 procent men ej mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen under rubriken Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden, till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar. Vid transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag elimineras den del av orealiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget utom då det gäller orealiserade förluster som beror på nedskrivning av en överlåten tillgång.

Intäkter

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Corems ägo även om avtalet kan löpa på upp till 20 år. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt. Lämnade hyresrabatter och erhållna staliga stöd till följd av coronakrisen redovisas netto och belastar resultatet i perioden de avser.

Ersättningar för de åtaganden som Corem ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran eftersom hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande och redovisas därför som leasing.

INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Intäkt för fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen. I händelse av att kontrollen över tillgången har övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner, engagemang i den

löpande förvaltningen samt övergång av legal äganderätt. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Redovisning av segment

IFRS 8 kräver att upplysningar lämnas utifrån ledningens perspektiv. Med ledningens perspektiv avses rapporteringen till högsta verkställande beslutsfaktaren (HVB), vilket innebär att rapporteringen stämmer överens med hur den presenteras internt. HVB är en funktion som fördelar resurser och utvärderar resultatet. Corem har identifierat VD som HVB. Koncernen är organiserad i och styrs i första hand utifrån geografiska områden. Det finns fyra identifierade geografiska områden som betraktas som enskilda segment. Hyresintäkter och fastighetskostnader är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment. Övriga intäcks- och kostnadsposter har ej fördelats på segment. På samma sätt fördelas endast förvaltningsfastigheter per segment. Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftsoverskottet är HVBs centrala styrnings- och rapporteringsbegrepp. Det sker ingen löpande försäljning mellan segment och därför framgår i tabellen i not 3 ingen försäljning mellan segmenten. Eventuella övriga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader utgörs bland annat av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterföretag.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteutgifter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter samt räntekostnader på lån. I finansiella kostnader ingår även kostnader för räntederivat. Eventuella förändringar på grund av marknadsvärdering ingår inte i finansiella intäkter eller kostnader utan särredovisas i poster beroende på om förändringen är realiserad eller orealiserad.

Ränteutgifter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Ränteutgifter resultatförs i den period de avser. Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker. Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

REDOVISNING AV LÅNEKOSTNADER

Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro etc. kostnadsförs i takt med att de anställda utför tjänster åt företaget.

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Samtliga förpliktelser avseende pensioner har klassificerats som avgiftsbestämda pensionsplaner och redovisas som en kostnad i resultatet när de uppstår, se vidare not 4. Pensionsplan i enlighet med ITP tillämpas.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit förs 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. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt aktier. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder, räntederivat samt övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

REDOVISNING OCH BORTTAGANDE

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och 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. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

Klassificeringen av skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar klassificeras som finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde med undantag av finansiella placeringar.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader.

Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektiv-räntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Egetkapitalinstrument som innehas för handel och egetkapitalinstrument där koncernen valt att inte redovisa verkligt värdeförändringar via övrigt totalresultat klassificeras som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen. I denna kategori ingår koncernens finansiella placeringar. En vinst eller förlust på en finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen redovisas netto i resultaträkningen per likviddagen i den period vinsten eller förlusten uppkommer.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektiv-räntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 20.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapital-instrument som värderas till verkligt värde via

övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivet, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalsstillgångar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier.

Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalsstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Det beaktar också eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

INDELNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT I VÄRDERINGSNIVÅER

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser och tillhör värderingsnivå 1 enligt IFRS 13. I de fall noterade marknadspriser saknas beräknas verkligt värde genom diskonterade kassaflöden. Dessa värderingar tillhör värderingsnivå 2. Övriga värderingar, för vilka någon variabel baseras på egna bedömningar, tillhör värderingsnivå 3. För övrig information se not 19.

Indata för värderingsnivåer vid värdering till verkligt värde

Nivå 1: Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Corem har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra indata än de noterade priser som ingår i Nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar eller skulder.

Nivå 3: Indata på Nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar eller skulder.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodo-havanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Anläggningstillgångar

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 10. Corem värderar samtliga fastigheter/tomträtter varje kvartal. För 2020 har cirka 99 procent av det samlade fastighetsbeståndet externvärderats. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är huruvida åtgärden innebär en förbättring jämfört med standarden före åtgärdens genomförande. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Finansiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till verkligt värde, förutom övriga finansiella anläggningstillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier:

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder är 3–10 år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Avskrivningsprinciper immateriella tillgångar:

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder är 5 år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

LEASING**Leasegivare**

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter klassificeras som operationella leasingavtal.

Leasetagare

Leasetagare ska redovisa tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Corem är leasetagare för främst tomträtter samt i mindre omfattning för arrenden, lokaler, fordon och kontorsutrustning.

När ett leasingavtal har tecknats redovisas åtagandet att betala leasingavgifterna som en leasingsskuld efter diskontering och rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivningar på tillgångarna och ränta på leasingsskuden redovisas i resultaträkningen. Leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta, dels som amortering av leasingsskuden. Förändringar i leasingavtalet kan medföra en omvärdering av skuden och en justering av tillgångens redovisade värde.

Leasebetalningar för avtal klassificerade som korttidslease och/eller leasing av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Nedskrivningar

De redovisade värdena på koncernens tillgångar provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värdet som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett. Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning, förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen 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 att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningen genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skuden.

Eventuallförpliktelser

En eventuallförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Resultaträkningens uppställningsform

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftöverskott, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar

avseende derivat. Realiserade värdeförändringar på derivat samt övriga värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet.

I moderbolaget används Rapportformen för funktionsindelning med bruttoresultat och rörelseresultat.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att rörelseresultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investeringsverksamhetens kassaflöden. Kassaflödesanalysen ska utvisa företagets in- och utbetalningar under perioden där betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet.

Lämnade utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelning.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för Resultat- och Balansräkning följer årsredovisningslagen.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. Moderföretagets fordringar på dotterföretaget är efterställda externa långgivares fordringar. Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagets genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde på dotterföretagets fastigheter vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventuallförpliktelser och eventuell tillgångar.

DOTTERFÖRETAG

Andelar i dotterföretag värderas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Erhållna utdelningar redovisas som intäkt oavsett om dessa härrör från vinstmedel som intjänats före eller efter förvärvet. I händelse av utdelningar som härrör från vinstmedel som intjänats före förvärvet görs en nedskrivningsprövning av andelarna.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT FÖR JURIDISKA PERSONER

Koncernbidrag redovisas i resultatet enligt dess ekonomiska innebörd, dvs som en finansiell intäkt vid erhållande av koncernbidrag eller som andelar i dotterföretag vid lämnade koncernbidrag. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

LEASING

Moderbolaget har valt att tillämpa undantaget för leasetagare i RFR 2 och leasebetalningar kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Hysesintäkter från uthyrning av lokaler	894	961	-	-
Fakturerings- och koncerninterna tjänster	-	-	89	96
Summa	894	961	89	96

3 SEGMENT

IFRS 8 kräver att upplysningar lämnas utifrån ledningens perspektiv, det vill säga högsta verkställande beslutsfattaren (HVB), med syftet att säkerställa att rapporteringen stämmer överens med hur den presenteras internt. Corem har identifierat VD som HVB, den funktion som fördelar resurser och utvärderar resultatet. Koncernen är organiserad i och styrs i första hand utifrån geografiska områden. Det finns fyra identifierade segment. Den tidigare Region Mälardalen/Norr avvecklades under 2019 då huvudparten av beståndet avyttrades den 5 juli 2019. Ett fåtal av regionens mindre fastigheter ingick inte i denna transaktion, och dessa inkluderades från och med den 30 september 2019 i Region Stockholm i segmenttabellerna nedan. Hyresintäkter och

fastighetskostnader är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment. Övriga intäkt- och kostnadsposter har ej fördelats på segment. På samma sätt fördelas endast förvaltningsfastigheter per segment.

Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftsöverskottet är centralt styrnings- och rapporteringsbegrepp. Det sker ingen löpande försäljning mellan segment och därför framgår i tabellen nedan ingen försäljning mellan segmenten. Eventuella övriga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor. För ytterligare information se Not 10, sidorna 24–29.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar och nettoförvärv, mkr	
	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Stockholm	515	484	-147	-150	368	334	71	69	600	-33
Syd	126	164	-29	-41	97	123	77	75	42	-1 177
Väst	187	174	-37	-36	150	138	80	79	339	246
Småland	66	91	-13	-22	53	69	80	76	178	-811
Mälardalen/Norr	-	48	-	-11	-	37	-	77	-	-1 289
Totalt	894	961	-226	-260	668	701	75	73	1 159	-3 064

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning se sidorna 118–122 eller www.corem.se)

	Total, kvm		Logistik, kvm		Kontor, kvm		Handel, kvm		Övrigt, kvm	
	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Stockholm	457 556	452 651	300 448	291 715	123 044	122 180	18 247	21 481	15 817	17 275
Syd	193 079	194 072	153 643	153 983	26 359	26 624	5 840	5 840	7 237	7 625
Väst	236 954	228 556	164 271	175 812	43 573	36 260	24 025	13 072	5 085	3 412
Småland	98 298	84 216	69 874	57 564	17 051	15 279	3 939	3 939	7 434	7 434
Mälardalen/Norr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	985 887	959 495	688 236	679 074	210 027	200 343	52 051	44 332	35 573	35 746
Andel, %			70	71	21	21	5	4	4	4

Not 3 forts.

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH UTHYRINGSGRAD PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Antal fastigheter, st		Uthyrbar area, kvm		Vakans, kvm		Kontrakterad hyra, mkr	
	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Stockholm	94	89	457 556	452 651	38 382	58 449	531	484
Syd	25	26	193 079	194 072	14 224	21 093	126	122
Väst	26	26	236 954	228 556	24 005	26 217	179	164
Småland	22	21	98 298	84 216	10 534	13 172	70	60
Mälardalen/Norr	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	167	162	985 887	959 495	87 145	118 931	906	830

4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2020	män, %	2019	män, %
Moderbolaget	58	64	59	67

Samtliga anställda inom koncernen är anställda i moderbolaget. Medelantalet anställda under året var 58 (59) och vid årsskiftet hade koncernen och moderbolaget 57 (57) anställda, med fördelningen 21 kvinnor (19) och 36 män (38). Samtliga anställda finns i Sverige.

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2020		2019	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	41,2	18,8	44,4	20,6
varav pensionskostnad ^{1), 2)}	-	5,1	-	5,0
Koncernen totalt	41,2	18,8	44,4	20,6
varav pensionskostnad ^{1), 2)}	-	5,1	-	5,0

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 0,78 mkr (0,85) VD. Några utestående pensionsförpliktelser finns ej.

2) Redovisade kostnader motsvarar inbetalda avgifter.

KÖNSFÖRDELNINGEN BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2020	varav kvinnor	2019	varav kvinnor
Styrelseledamöter	6	2	6	2
VD och ledande befattningshavare	5	3	5	3

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR, FÖRDELADE MELLAN STYRELSELEDAMÖTER, VD OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	2020		2019	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	4,7	36,5	5,1	39,3
varav tantiem o.d ¹⁾	0,4	0,6	0,9	1,3
Koncernen totalt	4,7	36,5	5,1	39,3
varav tantiem o.d ¹⁾	0,4	0,6	0,9	1,3

1) Av de totala kostnaderna för tantiem om 0,4 mkr (0,9) avser 0,4 mkr (0,9) bolagets VD, Eva Landén.

Löner, arvoden och förmåner

Samtliga ersättningar till styrelsen, VD och övriga ledande befattningshavare har utgått enbart från moderbolaget.

STYRELSE

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Vid årsstämman den 28 april 2020 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 320 000 kr till styrelsens ordförande och 180 000 kr vardera till de övriga ledamöterna.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Ersättning och förmåner till VD beslutas av bolagets styrelse efter principer fastställda av stämman. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast och rörlig lön. Maximal årlig bonus kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt sex ordinarie månadslöner. VD har rätt till tjänstebil och sjukvårdsförsäkring samt del i Corems vinstandelsstiftelse. VD har rätt till pensionsförmåner i enlighet med ITP-planen. Pensionsåldern för VD är 65 år. VD har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om nio månader och ett avgångsvederlag om 15 månader.

ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning och förmåner till andra ledande befattningshavare beslutas, efter principer fastställda av stämman, av bolagets styrelse. För andra ledande befattningshavare gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner. Maximal årlig bonus kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre eller sex månaders grundlöner. Bonusen är inte pensionsgrundande. För andra ledande befattningshavare avsåts, under anställningstiden hos bolaget, pensionsförmåner i enlighet med ITP-planen. Pensionsåldern för andra ledande befattningshavare är 65 år respektive 67 år. Samtliga fyra andra ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil och rätt till sjukvårdsförsäkring samt del i Corems vinstandelsstiftelse. För dessa ledande befattningshavare gäller även en ömsesidig uppsägningstid om tre till sex månader. Avtal om avgångsvederlag i 12 månader finns för en av fyra personer. Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden, övriga styrelseledamöter, VD, andra ledande befattningshavare eller andra anställda erhåller förmåner efter det att uppdraget avslutats. Ersättning i form av aktierelaterade ersättningsprogram, optioner eller andra finansiella instrument finns ej. Ersättningar och förmåner följer de principer som beslutades av årsstämman 2020.

Vinstandelsstiftelse

Corem har i enlighet med beslut på årsstämman i maj 2011 inrättat en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda som har minst halvtidsanställning och som är närvarande till mer än 25 procent av tjänstgöringstiden under året. Avsättning kan göras med maximalt ett prisbasbelopp per anställd och får ej överstiga 1 procent av föreslagen utdelning till stamaktieägarna. För 2020 utgick en avsättning om 639 tkr (2 066).

Not 4 forts.

STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES FÖRMÅNER

	2020				2019			
	Löner, arvoden och förmåner	Pensions kostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa	Löner, arvoden och förmåner	Pensions kostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrik Essehorn	317	-	99	416	307	-	96	403
Rutger Arnhult	177	-	56	233	168	-	53	221
Jan Sundling	56	-	6	62	168	-	27	195
Carina Axelsson	56	-	18	74	168	-	53	221
Christina Tillman	177	-	56	233	168	-	53	221
Fredrik Rapp	177	-	56	233	168	-	53	221
Magnus Uggla	120	-	12	132	-	-	-	-
Katarina Klingspor	120	-	38	158	-	-	-	-
VD Eva Landén	3 494	785	1 288	5 567	3 966	805	1 441	6 212
Andra ledande befattningshavare (4 (4)), varav rörlig ersättning utgör 0,6 mkr (1,3)	6 519	1 244	2 350	10 113	8 979	1 541	3 195	13 715
	11 213	2 029	3 979	17 221	14 092	2 346	4 971	21 409

5

ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Revisionsuppdrag	1,6	2,0	1,6	1,9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,5	0,3	0,5	0,3
Skatterådgivning	0,1	0,2	0,1	0,2
Övrig konsultation	-	0,2	-	0,2
Summa arvoden till revisorer	2,2	2,7	2,2	2,6

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga uppgifter.

Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som ska utmynna i en rapport, intyg eller liknande. Här ingår exempelvis granskning av delårsrapport och fusioner. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterade till skatter, moms och personalbeskattning. Allt annat är övrig konsultation.

6

RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	2020	2019
Fastighetskostnader ¹⁾		
El, fjärrkyla och värme	92	105
Köpta tjänster för förvaltning	26	33
Reparationer och underhåll	23	23
Fastighetsskatt	28	31
Tomträttsavgäld och arrenden ²⁾	2	2
Personalkostnader	34	38
Avskrivningar	0	0
Övriga fastighetskostnader	21	28
Summa fastighetskostnader ⁴⁾	226	260
Central administration ^{3,4)}	39	39

1) Fastighetsskostnaderna avser i sin helhet fastigheter som genererat intäkter.

2) Nya redovisningsregler, IFRS 16, gör att tomträttsavgälder från och med 2019 redovisas som finansiell kostnad och ingår i Finansnettot.

3) De centrala administrationskostnaderna består framförallt av kostnader som uppstått i moderbolaget för bolagsadministration samt kostnader som sammanhänger med bolagets nuvarande notering på Nasdaq Stockholm. Därutöver ingår kostnader för administration av gemensam art såsom revision, upprättande av årsredovisning, koncernledning, IT med mera.

4) De koncerninterna kostnaderna uppgår till 0 mkr (0).

7

FINANSNETTO

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntetäckta övriga finansiella tillgångar	0	0	0	0
Räntetäckta, dotterföretag	-	-	60	92
Summa räntetäckta enligt effektivräntemetod	0	0	60	92
Räntekostnader lån ¹⁾	-278	-283	-88	-85
Räntekostnader, dotterföretag	-	-	0	0
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-278	-283	-88	-85
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	0	0	0	0
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar från koncernföretag	-	-	-	-
Utdelningar från innehav i börsnoterade aktier/Intrasseföretag ²⁾	84	34	83	65
Utdelningar från dotterföretag	-	-	980	1 025
Koncernbidrag	-	-	-	-
Summa	84	34	1 063	1 090
Räntekostnader leasingsskuld	-15	-13	-	-
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	-209	-262	1 035	1 097

1) Inklusive periodiserade upplåningskostnader om 14 mkr (13) samt aktiverade räntekostnader om 11 mkr (2). Av de 209 mkr (262) avser 64 mkr (71) betald ränta som hör till derivat värderade till verkligt värde i resultatet. För derivat värderade till verkligt värde, se not 8.

2) Utdelningar från intrasseföretag elimineras i koncernredovisningen till och med 1 juli 2019.

Förväntade kreditförluster finansiella tillgångar

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, övriga fordringar samt upplupna intäkter. Corem tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Förväntade kreditförluster hyres/kundfordringar, se not 13.

8

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, DERIVAT

	2020	2019
Derivatinstrument		
Vinster/förluster på räntederivat	-31	-17
Summa	-31	-17

I syfte att uppnå en önskad struktur avseende ränteförfall använder Corem räntederivat från tid till annan. Det teoretiska över- eller undervärde som kan uppstå då den avtalade räntan avviker från marknadsräntan redovisas över resultatet för de finansiella instrument vars värdeförändringar redovisas över resultatet.

9

SKATTER

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld redovisas på skattepliktig temporär skillnad mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde. Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till cirka 4,5 mdkr (4,0) och den temporära skillnaden uppgår till cirka 9,5 mdkr (8,1). Med reducering av förvärvade temporära skillnader uppgår skattepliktig temporär skillnad till cirka 5,4 mdkr (4,3).

Corem redovisar uppskjuten skattefordran på ackumulerade skattemässiga underskott som uppgår till 1 178 mkr (1 117). Dessa förluster är inte tidsbegränsade och kan nyttjas genom att kvittas mot framtida skattemässiga vinster. Uppskjuten skattefordran, som redovisas på totala skattemässiga underskott, uppgår till 243 mkr (230) i koncernens balansräkning och till 10 mkr (21) i moderbolagets balansräkning.

Corem påverkas av de ränteavdragsbegränsningsregler som trädde i kraft den 1 januari 2019 och som i korthet innebär begränsning i avdragsrätt för negativa räntenetton överstigande 30% av skattemässigt EBITDA. Med anledning av att koncernen inte medges fullt avdrag för ränteutgifter förbrukas koncernens underskottsavdrag i snabbare takt. Koncernen redovisar inte uppskjuten skattefordran på ej avdragsgilla ränteutgifter om 43 mkr (47).

Genom möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterbolag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns.

REDOVISAD I RESULTATET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	-7	-8	-2	-
Summa aktuell skatt	-7	-8	-2	-
Uppskjuten skatt				
Under året utnyttjat/aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	-	-11	-7
Värdeförändringar finansiella placeringar och derivat	48	-32	-	-
Löpande förvaltningsresultat	-41	-43	-	-
Värdeförändringar och temporära skillnader fastigheter	-154	-50	-	-
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-71	-68	-	-
Omvärdering underskottsavdrag mm	11	0	-	-
Summa uppskjuten skatt	-207	-193	-11	-7
Totalt redovisat skatt	-214	-201	-13	-7

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Koncernen	2020	2019
Resultat före skatt	106	3 315
Nominell skatt 21,4% på resultat före skatt	-23	-709
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	0	0
Ej avdragsgilla räntekostnader, netto	-42	-47
Tidigare ej aktiverade underskott	11	0
Omräkning till 20,6%	1	26
Värdeförändringar fastigheter	1	300
Resultat från innehav enligt kapitalandelsmetoden	-	31
Resultat från finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-168	196
Övriga justeringar	6	2
Redovisad effektiv skatt	-214	-201

Not 9 forts.

Moderbolaget	2020	2019
Resultat före skatt	804	1126
Nominell skatt 21,4% på resultat före skatt	-172	-241
Ej skattepliktiga utdelningar	217	224
Ej avdragsgilla nedskrivningar	-43	-
Omräkning till 20,6%	1	9
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-16	1
Redovisad effektiv skatt	-13	-7

REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR /SKATTESKULDER

Koncernen	2020	2019
Derivat	94	87
Underskottsavdrag	243	230
Skattefordringar	337	317
Skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde avseende fastigheter	-1 104	-879
Långfristiga aktieinnehav	-29	-
Kortfristiga placeringar	-	-27
Periodiseringsfonder etc.	-4	-3
Skatteskulder	-1 137	-909
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen	-800	-592
Moderbolaget	2020	2019
Underskottsavdrag	10	21
Skattefordringar	10	21

10

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

Koncernen	2020	2019
Totalt per den 1 januari	12 114	13 479
Förvärv	478	350
Ny-, till- och ombyggnation	741	506
Avyttringar	-60	-3 920
Värdeförändringar, orealiserade	742	1 695
Omräkningsdifferenser	-13	4
Totalt per den 31 december	14 002	12 114

Under 2020 har 10 fastigheter förvärvats, till ett underliggande fastighetsvärde om 478 mkr, samt fem fastigheter avyttrats, till ett fastighetsvärde om 60 mkr. Förvärv är belägna i Corems utvalda segment och i geografisk anslutning till befintligt bestånd. Avyttringarna har gjorts i syfte att renodla beståndet geografiskt och avseende fastighetstyp. Under 2020 har totalt 741 mkr investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

Per den 31 december 2020 uppgick det samlade marknadsvärdet på Corems fastighetsportfölj till 14 002 mkr (12 114). Värdeförändringen för fastighetsbeståndet inklusive de fastigheter som förvärvats under året uppgick till 759 mkr, varav realiserad värdeförändring 17 mkr. Sänkta avkastningskrav, stark nettouthyrning och omförhandlingar har bidragit till att generera en positiv värdeförändring för året. Marknadens ökade intresse för investeringar i lager- och logistikfastigheter, med sänkta avkastningskrav som följd, har fått återverkningar i Corems bestånd där det genomsnittliga avkastningskravet fortsatt är sänkt på årsbasis. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet i årsskiftesvärderingarna var cirka 5,5 procent (5,8).

Väsentliga åtaganden

Corem har följande väsentliga åtaganden gällande förvärv och avyttring av förvaltningsfastigheter: Bolaget har förvärvat en fastighet i Haninge, Stockholm omfattande 6 224 kvm uthyrbar area. Affären genomförs som ett bolagsförvärv och tillträde har skett i februari 2021. Bolaget har även förvärvat en fastighet i Hedenstorp, Jönköping omfattande 4 033 kvm uthyrbar area. Affären genomförs som ett bolagsförvärv och tillträde har skett i februari 2021. Corem har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt. De flesta är mindre underhålls- och hyresgästpassningsprojekt. Vid årsskiftet fanns tre större pågående investeringsprojekt, dvs projektvolym över 25 mkr. Projekten avser om- och nybyggnation samt hyresgästpassning, där den återstående investeringen beräknas vara 134 mkr och total projektvolym 682 mkr.

Värderingsmetod

Corems fastighetsbestånd värderas varje kvartal. Bolaget har intern värderingskompetens i form av auktoriserad värderare med lång erfarenhet. Extern

värdering görs årligen av samtliga fastigheter, med cirka 25 procent per kvartal. Under 2020 har fastigheter motsvarande 99,9 procent av det samlade värdet externvärderats.

Externa värderingar har under 2020 utförts av Savills Sweden AB,ushman & Wakefield Sweden AB och CBRE A/S. Corem har till värderarna lämnat information om gällande och nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och underhållsplaner. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingsprocessen.

Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämt restvärdet. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts, vid behov anpassad för fastigheter med längre hyresavtal. Antaganden avseende framtida kassaflöden görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader för likartade fastigheter i jämförelse med de aktuella fastigheterna
- Investerings- och underhållsplaner

Förändringar under perioden i indata som inte är observerbara på marknaden och som tillämpas vid värdebedömningarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda och planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

För de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden och/eller utifrån konkreta bud. Det samlade värdet av byggrätter utgör knappt 2 procent av det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet vid årsskiftet.

Corems samtliga förvaltningsfastigheter har värderats enligt värderingsnivå 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingsnivåer. Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna.

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (VPS) som ingår i "Red Book" och utfärdats av RICS samt det ramverk som upprättats av International Valuation Standard Committee (IVSC).

Not 10 forts.

Kalkylränta

Från analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden samt restvärde vid kalkylperiodens slut har diskonterats med bedömd kalkylränta. Den bedömda kalkylräntan ska motsvara ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 5,0 till 9,5 procent per 31 december 2020. Vid värderingen av Corems samlade fastighetsportfölj, är avviken mellan den vägda genomsnittliga kalkylräntan för nuvärdeberäkning av driftnetton och motsvarande kalkylränta för restvärden ytterst liten. Den genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden uppgår till 7,4 procent och för restvärden till 7,5 procent.

Restvärde och direktavkastning

Restvärdet framräknas såsom fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 5,5 procent per 31 december 2020.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Värdetidpunkt	31 dec 2020	31 dec 2019
Inflationsantagande, % ¹⁾	2,00	2,00
Kalkylperiod, år	10–20	10–20
Direktavkastning, %	4,40–7,45	4,65–7,45
Kalkylränta, %	4,95–9,49	5,48–9,60
Långsiktig vakans, %	Huvudsakligen 4–10	
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassade utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt.	

1) Inflationsantagande om 1,0 procent under 2021 och 2,0 procent under övriga år.

KÄNSLIGHETSANALYS VÄRDERING

Värdepåverkan vid förändrat driftnetto och/eller direktavkastningskrav, mkr. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

NYCKELTAL PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vägt avkastningskrav, %	
	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Stockholm	7 903	6 925	457 556	452 651	564	532	94	91	5,42	5,66
Syd	1 650	1 514	193 079	194 072	134	133	95	92	5,97	6,32
Väst	3 271	2 776	236 954	228 556	196	179	91	92	5,60	5,84
Småland	1 178	899	98 298	84 216	76	68	92	88	5,66	6,08
Mälardalen/Norr	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	14 002	12 114	985 887	959 495	970	912	93	91	5,54	5,81

	Förändring	Värde- påverkan, mkr	Värde- påverkan, %
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+0,5 procent-enhet	-1 169	-8,4
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-0,5 procent-enhet	1 384	9,9
Marknadshyra	+5%	656	4,7
Drift- och underhållskostnader	5%	-173	-1,2
Långsiktig vakansgrad	+1 procentenhet	-176	-1,3

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER – PÅVERKAN PÅ ÅRETS RESULTAT

Koncernen, mkr	2020	2019
Intäkter	894	961
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-226	-260
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som ej genererat hyresintäkter under perioden	0	0
Värdeförändringar fastigheter	759	1 695

TAXERINGSVÄRDEN ¹⁾

Koncernen, mkr	2020	2019
Taxeringsvärden byggnader	3 365	3 244
Taxeringsvärden mark	1 475	1 418
Summa taxeringsvärde	4 841	4 662

1) Avser enbart de svenska fastigheterna, då andra regler föreligger i Danmark beträffande fastighetstaxering.

Skattemässigt restvärde

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per den 31 december 2020 till 4 485 mkr (3 974).

11

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE / RESULTATANDELAR OCH INNEHAV REDOVISADE ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Corem äger aktier i två noterade fastighetsbolag, Klövern och Castellum. I dessa bolag har Corem en plats i valberedningen och kan därmed påverka utvecklingen av bolagen. Castellum har omklassificerats till långfristigt innehav under tredje kvartalet 2020 efter att Corem tagit plats i valberedningen.

Under kvartal fyra 2020 har Corem deltagit i Klöverns nyemission och förvärvat A- och B-aktier för cirka 347 mkr.

KLÖVERN

Corem äger sedan 2008 aktier i Klövern AB, ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang erbjuder attraktiva lokaler och aktivt bidrar till stadsutveckling i tillväxtregioner, med visionen att skapa attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle. Klövern är börsnoterat på Nasdaq Large Cap och har rating BBB- från Scope.

Enligt Klöverns senast publicerade delårsrapport per 31 december 2020

uppgick fastighetsvärdet i Klöverns bestånd till 57,4 mdkr och hyresvärdet till 3,8 mdkr. Belåningsgraden uppgick till 50 procent.

Klövern har skrivit under FN:s Global Compact och har ambitiösa hållbarhetsmål inom bland annat miljö. Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per 31 december 2020 till 11 875 000 stamaktier A samt 161 750 000 stamaktier B. Det motsvarar 14,6 procent av rösterna och 15,2 procent av kapitalet i bolaget baserat på totalt antal aktier.

Genomsnittligt anskaffningsvärde för A-respektive B-aktierna i Klövern uppgår till 4,82 kronor per aktie. Börskursen per den sista december 2020 uppgick för A-aktien till 15,55 kr och för B-aktien till 15,54 kr.

Per 31 december 2020 uppgick verkligt värde för innehavet i Klövern till 2 698 mkr jämfört med 3 191 per 31 december 2019. Värdeförändringarna uppgick för året till -840 mkr och inkluderas i Rapport över totalresultat under posten Värdeförändringar finansiella placeringar.

Not 11 forts.

CASTELLUM

I fastighetsbolaget Castellum äger Corem aktier sedan 2019. Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag, noterat på Nasdaq Large Cap.

Castellum äger kontors- och logistik-fastigheter i svenska tillväxtregioner samt i Köpenhamn och Helsingfors och är det enda nordiska fastighets- och byggbolaget som är invalt i Dow Jones Sustainability Index (DJSI). Castellum har undertecknat Global Compact och har bland annat som mål att vara helt klimatneutrala till 2030. Castellum har som första fastighetsbolag i Norden fått sitt klimatmål godkänt av Science Based Targets initiative (SBT).

Fastighetsvärdet i Castellum uppgick till 103 mdkr per 31 december 2020 och hyresvärdet var 6,5 mdkr. Belåningsgraden uppgick till 44 procent. Bolaget har en Baa2-rating från Moodys.

Corems aktieinnehav i Castellum uppgick per 31 december 2020 till

7 900 000 aktier. Det motsvarar 2,9 procent av rösterna och 2,9 procent av kapitalet i bolaget, baserat på totalt antal aktier.

Genomsnittligt anskaffningsvärde på aktierna uppgår till 190,63 kronor per aktie och börskursen per den sista december 2020 uppgick till 208,70 kr per aktie.

Per 31 december 2020 uppgick verkligt värde för innehavet i Castellum till 1 649 mkr. Värdeförändringarna uppgick för året till 86 mkr (-) och inkluderas i Rapport över totalresultat under posten Värdeförändringar finansiella placeringar.

Moderbolaget

I moderbolaget redovisas innehaven som Övriga finansiella anläggnings-tillgångar och redovisas där till anskaffningsvärde, se not 12.

12 ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

ÖVRIGA IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående balans	0	0	0	0
Förvärvade/aktiverade tillgångar	3	-	3	-
Bokfört värde	3	0	3	0

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	10	10	6	6
Förvärvade inventarier	0	0	0	0
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	-1	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde	9	10	6	6
Avskrivningar				
Ingående balans	-8	-8	-5	-5
Årets avskrivningar	-1	0	0	0
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	1	0	0	0
Utgående avskrivningar	-8	-8	-5	-5
Bokfört värde	1	2	1	1

ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående balans	3	0	492	0
Omklassificering från Andelar i intresse-företag	-	-	-	489
Förvärvade tillgångar 1)	-	3	1 854	3
Bokfört värde	3	3	2 346	492

1) Se även Not 11

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden.

13 KUNDFORDRINGAR

Corem utvärderar sina kundfordringar varje kvartal och gör individuella bedömningar av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. För osäkra kundfordringar görs reserveringar och vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Vid uthyrning görs alltid en kreditbedömning av hyresgästen.

Kundfordringarna är upptagna initialt till nominellt belopp, vilket motsvarar verkligt värde vid den tidpunkten och redovisas med hänsyn tagen till konstaterade och befarade kundförluster. Något ytterligare reserveringsbehov av kundförluster föreligger inte.

Det fanns per balansdagen inga kundfordringar i utländsk valuta.

ÅLDERSFÖRDELADE KUNDFORDRINGAR

Dagar	2020	2019
Ej förfallet	1	4
1-30	5	0
31-90	0	1
91-	5	4
Förväntade kreditförluster	-3	-3
Summa	8	6

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god. Fordringar utgörs i huvudsak av kund- och hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade kund- och hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart även initialt. Corem skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

14 ÖVRIGA FORDRINGAR

Posten Övriga fordringar om 48 mkr (31) inkluderar bland annat ännu ej reglerade köpeskillingar.

15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förutbetalda tomträttsavgälder och arrenden	4	4	-	-
Övriga poster	25	21	4	3
Summa	29	25	4	3

16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Per den 31 december 2019 uppgick marknadsvärdet till 1 542 mkr och bestod av fastighetsbolsaktier noterade på nordiska börser, bland annat Castellum.

Under 2020 har innehavet i Castellum omklassificerats till långfristigt innehav och inkluderas i posten Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde, se not 11. Samtliga övriga kortfristiga placeringar har aytrats under året och innehavet uppgår per den 31 december 2020 till 0 mkr.

Del av innehavet i kortfristiga placeringar ägdes av moderbolaget och redovisades där till anskaffningsvärde.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Realiserad värdeförändring	-166	30	-27	38
Orealiserad värdeförändring	-122	140	-	-
Summa	-288	170	-27	38

17 EGET KAPITAL

Aktier

Corem är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap med tre aktieslag; stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan stamaktie av serie B och preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera.

Återköp av egna aktier

Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget. Återköp av aktier ger ökad möjlighet att anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan, bland annat möjlighet att kunna överlåta aktier, exempelvis som likvid i samband med eventuella fastighetsinvesteringar. Under 2020 har 21 075 000 egna stamaktier av serie B återköpts till en genomsnittlig kurs om 23,64 kr.

Utdelning

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2020 aktieägarna på årsstämman den 29 april 2021 att besluta om utdelning med 0,65 kr (0,60) per stamaktie av serie

A och stamaktie serie B samt 20,00 kr (20,00) per preferensaktie. Därutöver föreslår styrelsen att avstämningsdag avseende utdelning på stamaktierna föreslås vara 3 maj 2021 med beräknad utbetalningsdag 6 maj 2021, samt att utdelningsbeloppet per preferensaktie delas i fyra utbetalningar om vardera 5,00 kr. Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägare föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter.

Till årsstämmans förfogande står 2 010 352 001 kr. Styrelsens förslag innebär att vinstmedlen disponeras så att 72 000 000 kr utdelas till preferensaktieägare, motsvarande 20,00 kr per preferensaktie, 223 076 428 kr utdelas till stamaktieägare, motsvarande 0,65 kr per stamaktie, och 1 715 275 573 kr balanseras i ny räkning. För ytterligare information se förvaltningsberättelse sidorna 56-63.

Förändring av eget kapital

Specifikation över förändring av Eget kapital återfinns i Rapport över förändringar i Eget kapital för koncernen på sid 77 respektive Förändringar i Eget kapital i moderbolaget på sid 81.

Antal aktier	År	Antal			Totalt antal aktier	Kvotvärde, kr	Aktiekapital, kr
		Stamaktier A	Stamaktier B	Preferensaktier			
Vid årets början	2007	435 144 653	-	-	435 144 653	0,03	13 054 340
Nedsättning av aktiekapital	2007	-	-	-	435 144 653	0,0015	652 717
Apport-, kvittnings- och nyemissioner	2007	1 294 442 103	-	-	1 729 586 756	0,15	194 819 032
Sammanläggningar	2007	-1 703 610 885	-	-	25 975 871	7,5	194 819 032
Apportemission	2008	1 630 435	-	-	27 606 306	7,5	207 047 295
Apport- och nyemission	2009	3 492 614	-	-	31 098 920	7,5	233 241 900
Fond-, apport- och nyemissioner	2010	6 849 373	-	3 193 208	41 141 501	7,5	308 561 258
Aktiesplit 2:1	2011	37 948 293	-	3 193 208	82 283 002	3,75	308 561 258
Apport- och nyemission	2013	-	-	224 903	82 507 905	3,75	309 404 644
Apport- och nyemission	2016	-	-	588 681	83 096 586	3,75	311 612 197
Minskning aktiekapital och indragning av aktier	2017	-7 580 431	-	-	75 516 155	3,75	283 185 581
Fondemission, återställning aktiekapital	2017	-	-	-	75 516 155	4,15	313 392 043
Riktad nyemission	2017	5	-	-	75 516 160	4,15	313 392 064
Minskning aktiekapital	2017	-	-	-	75 516 160	1,00	75 516 160
Fondemission, B-aktie	2017	-	683 161 600	-	758 677 760	1,00	758 677 760
Omvänd split 1:2	2018	-34 158 080	-341 580 800	-3 600 000	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A - B, 2018	2018	-519 078	519 078	-	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A - B, 2019	2019	-635 959	635 959	-	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A - B, 2020	2020	-492 819	492 819	-	379 338 880	2,00	758 677 760
Vid årets slut	2020	32 510 224	343 228 656	3 600 000	379 338 880	2,00	758 677 760

Not 17 forts.

Återköp och avyttringar av egna aktier	År	Antal		Preferens-aktier	Totalt antal
		Stamaktier A	Stamaktier B		
Återköp av egna aktier, efter split 2:1	2009	308 400	-	-	308 400
Fondemission, därav utgörande egna aktier, efter split 2:1	2010	-	-	30 840	339 240
Återköp av egna aktier ¹⁾	2011	918 633	-	16 313	1 274 186
Återköp av egna aktier ¹⁾	2012	235 438	-	9 300	1 518 924
Avyttring av egna aktier ²⁾	2012	-99 083	-	-56 453	1 363 388
Återköp av egna aktier ¹⁾	2013	87 400	-	-	1 450 788
Avyttring av egna aktier ²⁾	2013	-1 387 388	-	-	63 400
Återköp av egna aktier ¹⁾	2014	2 421 525	-	-	2 484 925
Återköp av egna aktier ¹⁾	2015	20 200	-	-	2 505 125
Återköp av egna aktier ¹⁾	2016	5 075 306	-	-	7 580 431
Indragning av återköpta aktier	2017	-7 580 431	-	-	0
Återköp av egna aktier ¹⁾	2017	1 702 650	17 026 500	-	18 729 150
Omvänd split 1:2	2018	-851 325	-8 513 250	-	9 364 575
Återköp av egna aktier ¹⁾	2018	2 062 500	42 300	-	11 469 375
Återköp av egna aktier ¹⁾	2020	-	21 075 000	-	32 544 375
Antal återköpta egna aktier vid årets slut	2020	2 913 825	29 630 550	-	32 544 375
Totalt antal utestående aktier vid årets slut	2020	29 596 399	313 598 106	3 600 000	346 794 505

1) 2013 återköptes stamaktier till ett snittpris om 3,58 kr, 2014 till ett snittpris om 4,63 kr, 2015 stamaktier till ett snittpris om 5,28 kr, 2016 stamaktier till ett snittpris om 5,94 kr, 2017 till ett snittpris om 8,57 kr, 2018 till ett snittpris om 8,89 kr samt 2020 till ett snittpris om 23,64 kr. Snittpriser har justerats för sammanläggning av aktier 1:2 som gjorts under januari 2018.

2) Samtliga avyttringar av egna aktier är relaterade till fastighetsförvärv.

18 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie -0,52 kr (8,35) har baserats på årets resultat -108 mkr (3 114) med avdrag för preferensaktieägarnas andel av resultatet om 72 mkr (72) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier uppgående till 343 429 054 under 2020 respektive 364 269 505

under 2019. Resultat per preferensaktie uppgår till 20,00 kr per aktie och år. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

19 FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

	Koncernen 31 december 2020				Koncernen 31 december 2019			
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
Finansiella tillgångar								
Kundfordringar och andra fordringar	-	75	75	75	-	50	50	50
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	4 347	-	4 347	4 347	3 191	-	3 191	3 191
Kortfristiga placeringar	-	-	-	-	1 542	-	1 542	1 542
Likvida medel	-	15	15	15	-	8	8	8
Summa	4 347	90	4 437	4 437	4 733	58	4 791	4 791
Finansiella skulder								
Derivatinstrument, nivå 2	455	-	455	455	424	-	424	424
Upplåning	-	9 620	9 620	9 620	-	7 375	7 375	7 375
Leverantörsskulder	-	60	60	60	-	76	76	76
Övriga skulder	-	53	53	53	-	49	49	49
Upplupna kostnader	-	84	84	84	-	103	103	103
Summa	455	9 817	10 272	10 272	424	7 603	8 027	8 027

Not 19 forts.

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna. Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Corem använder i förekommande fall den aktuella köpkursen. Dessa instrument återfinns i nivå 1. De investeringar som återfunnits i nivå 1 har framförallt utgjorts av aktier noterade på nordiska börser och som är klassificerade som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde samt i Kortfristiga placeringar. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av olika värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns till-

gänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde värderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. För Corems del utgörs detta av Corems innehav av derivat. I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. Corem har inga instrument i denna kategori. Corem har inte omfört några finansiella instrument mellan de olika nivåerna under perioden. Avtal finns som möjliggör netting av förpliktelser gentemot samma motpart avseende derivat. Inga derivatinstrument har nettoredovisats. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditrisksbetyg, förutom för likvida medel där motparten har kreditrisk AA-.

20

FINANSIELLA RISKER
OCH FINANSPOLICY

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk.

Corems finanspolicy, vilken är fastställd av styrelsen, anger riktlinjer och regler för de finansiella riskerna.

Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ledning. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen.

Corems riskeponering ska vara begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners. Ytterligare information finns i avsnittet Finans på sidorna 43–47 samt i avsnittet Möjligheter och risker på sidorna 69–71.

MÅLEN I FINANSPOLICYN ÄR ATT:

- över tiden uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan.
- den justerade soliditeten över tiden ska vara minst 40 procent.
- räntetäckningsgraden långsiktigt ska vara minst 2,0 gånger.
- räntebärande skulders genomsnittliga kreditbindning ska uppgå till minst 1,5 år.
- räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning ska uppgå till minst 1,5 år.
- räntebärande skulder ska till minst 50 procent vara räntesäkrade.
- externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.

Finansiella mål	Mål	Utfall
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	9,7	24,0
Justerad soliditet, %	≥40	48
Räntetäckningsgrad, ggr	≥2,0	2,5
Kreditbindning, år	≥1,5	1,9
Räntebindning, år	≥1,5	2,7
Räntesäkrade skulder, %	≥50	53
Externfinansiering i lokal valuta, %	100	100

Styrelsen ska minst årligen gå igenom finanspolicyen för att förbättra och anpassa den efter Corems vid tidpunkten gällande situation.

Finansierings- och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till ofördelaktiga villkor. Genom att ha tillgång till många kreditgivare och kreditkällor begränsas finansierings- och refinansieringsrisken. Refinansieringsrisken begränsas vidare genom att ha låneförfallen spridda över flera år och vid olika tillfällen under året. Genom tillgång till outnyttjade kreditramar begränsas risken ytterligare.

Koncernens totala kreditram om 10 187 mkr (8 368), inklusive outnyttjade krediter om 567 mkr (993), löper med kredittider om 1 månader till 49 år. Koncernens genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 1,9 år (2,2).

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja koncernens betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap och större affärer. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras på koncernnivå. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Corems likvida medel uppgick per den 31 december 2020 till 15 mkr (8).

Ränterisk

Ränterisk avser risk för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Ränterisk kan dels bestå av förändring i fastigheternas verkliga värde, dvs en prisrisk, dels förändringar i kassaflöde, det vill säga en kassaflödesrisk. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Långa räntebindningstider påverkar främst kassaflödesrisken medan kortare räntebindningstider påverkar prisrisken.

Hanteringen av koncernens ränteeponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Corem använder sig av finansiella instrument i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Corem innehar derivat i form av ränteswappar och räntetak. Vid årsskiftet hade Corem 7 (7) swapavtal om 2 390 mkr (2 390) och 7 (7) räntetak om 2 503 mkr (2 503). Förfallen på derivaten är mellan 2022 och 2031.

Per den 31 december 2020 var 53 procent (71) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,7 år (3,4), beaktande av derivat. Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2020 var 2,7 procent (3,40). En ökning av Stibor 3M med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,7 procentenhet, vilket motsvarar cirka 67 mkr i årliga räntekostnader.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 9 620 mkr (7 375). Räntebärande nettoskuld, där avdrag görs för räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel uppgick till 5 258 mkr (2 629). Värdet på derivatportföljen uppgick till -455 mkr (-424). Värdeförändringar derivat i årets resultat uppgick till -31 mkr (-17). Ränteswapparna har värderats av Swedbank, Nordea och Danske Bank genom att framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde. Ytterligare information om swapavtal finns i avsnittet Finans på sidorna 43–47.

Derivatinstrument klassificeras som långfristiga skulder i balansräkningen och värderas, liksom tidigare år, enligt IAS 39 löpande till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultatet på separat rad, Värdeförändringar derivat.

Säkerhet för de räntebärande skulderna är reversfordringar på dotterföretag med däri pantförskrivna pantbrev samt säkerhet i noterade innehav. Säkerheten har kompletterats med pant i vissa av dotterföretagens aktier.

Säkerheten kompletteras med miniminivå för räntetäckningsgrad samt maximinivå för belåningsgrad.

Villkoren för utlåning angivna i låneavtalen är förenliga med Corems finansiella mål. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av tabellen intill, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller återbetalning.

Not 20 forts.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR, 2020

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2021	6 990	2,8	73	4 036	42
2022	100	0,3	1	2 398	25
2023	121	3,0	1	1 681	18
2024	35	2,4	1	884	9
2025	490	1,7	5	509	5
>2025	1 884	2,7	19	112	1
Totalt	9 620	2,7	100	9 620	100

Framtida likviditetsflöden

Framtida likviditetsflöden hänförliga till krediter och derivat framgår av tabellen nedan. Vid beräkningen av likviditetsflöden för krediter samt för det rörliga benet i derivaten har Stiborräntan per senaste räntesättningsdagen använts. Med ovanstående antaganden uppgick totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 10 550 mkr (8 226) över återstående löptider.

LIKVIDITETSFLÖDEN PER 31 DECEMBER 2020

År	Krediter			Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
	IB	Amor- tering	UB			
2021	9 620	-4 036	5 584	-162	-61	-4 259
2022	5 584	-2 398	3 186	-119	-61	-2 578
2023	3 186	-1 681	1 505	-51	-60	-1 792
2024	1 505	-884	621	-21	-60	-965
2025	621	-509	112	-4	-52	-565
>2025	112	-112	-	-25	-254	-391
Totalt		-9 620		-382	-548	-10 550

LIKVIDITETSFLÖDEN PER 31 DECEMBER 2019

År	Krediter			Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
	IB	Amor- tering	UB			
2020	7 375	-2 022	5 353	-147	-72	-2 241
2021	5 353	-2 629	2 724	-88	-72	-2 789
2022	2 724	-1 634	1 090	-50	-72	-1 756
2023	1 090	-418	672	-17	-65	-500
2024	672	-44	628	-12	-63	-119
>2024	628	-628	-	-26	-167	-821
Totalt		-7 375		-340	-511	-8 226

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Corems resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Valutarisken är begränsad, då Corem endast äger två fastigheter i Danmark, som tillsammans utgör cirka 3 procent av det totala fastighetsbeståndet. De danska fastigheterna är finansierade med lån i danska kronor. Valutakursförändringar ger på detta sätt effekt endast på nettoresultatet för fastigheten.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att endast kreditvärda motparter accepteras i finansiella transaktioner. Risken att koncernens hyresgäster inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålles för kundfordringar utgör en kundkreditrisk. Koncernens hyresgäster kreditkontrolleras varvid information om deras finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. Koncernen har upprättat en kreditpolicy för hur kundkrediterna ska hanteras. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig hyresgäst.

Bankgarantier, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa hyresgästernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning. På motsvarande sätt provas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag.

21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Momsskuld	-	-	3	3
Skuld till preferensaktieägare	36	36	36	36
Övriga skulder	10	6	0	0
Summa	46	42	39	39

22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna räntekostnader	21	19	11	4
Förutbetalda hyror	130	124	-	-
Upplupna driftskostnader	25	27	-	-
Övriga poster	38	57	17	18
Summa	214	227	28	22

23

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR / LEASINGSKULDER

Corem redovisar Nyttjanderättstillgångar samt Leasingskulder i balansräkningen, främst hänförliga till tomträtter. Tomträtter betraktas i standarden som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därför inte att skrivas av utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En leasingskuld redovisas motsvarande värdet på Nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Vid 2020 års utgång hade Corem 36 fastigheter upplåtna med tomträtt, där totala utbetalningar uppgick till 15 mkr (13).

Nyttjanderättstillgångar	Tomträtts- avtal	Arrenden	Hyres- avtal	Total
Anskaffningsvärde				
Per 1 januari 2020	202	4	3	209
Avgående/tillkommande	9	0	0	9
Per 31 december 2020	211	4	3	218
Akkumulerade avskrivningar				
Per 1 januari 2020	–	0	0	0
Årets avskrivningar	–	0	0	0
Per 31 december 2020	0	0	0	0
Redovisad tillgång per 31 december 2020	211	4	3	218
Leasingskulder				
Per 1 januari 2020	202	4	3	209
Avgående/tillkommande	9	0	0	9
Per 31 december 2020	211	4	3	218
Amortering				
Per 1 januari 2020	–	0	0	0
Årets amortering	–	0	0	0
Per 31 december 2020	0	0	0	0
Redovisad Leasingskuld per 31 december 2020	211	4	3	218
Avtalade framtida tomträttsavgälder				
		2020	2019	
Avtalade tomträttsavgälder år 1		14	13	
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och 5		47	37	
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år		35	25	
Summa		96	75	

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Den vanligast förekommande löptiden vid nytecknade avtal är tre till fem år med en uppsägningstid om 9 månader.

Efterföljande tabell visar framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt:

LÖPTIDER FÖR COREMS HYRESAVTAL PER DEN 31 DECEMBER 2020

År	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, mkr	Andel, %
2021	233	134 471	116	13
2022	219	151 458	151	17
2023	171	126 560	124	14
2024	109	160 899	142	16
2025-	102	324 094	366	39
	834	897 482	899	99
Bostäder	1	45	0	0
Parkering	225	1 215	7	1
Totalt	1 060	898 742	906	100

24

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	7 315	6 107	–	–
Pantsatta aktier i dotterföretag	2 968	2 748	–	–
Pantsatta aktier i noterade företag	4 347	3 191	2 343	489
Summa ställda säkerheter	14 630	12 046	2 343	489
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	–	–	6 473	5 626
Summa eventualförpliktelser	–	–	6 473	5 626

Pantsatta aktier i dotterföretag anges till dotterföretagens andel av koncernens nettotillgångar. Pantsatta aktier i noterade företag är i koncernen upptagna till verkligt värde och till anskaffningsvärde i moderbolaget.

Bolaget har under senare år genomfört ett antal förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag. I vissa fall har försäljningarna skett efter interna omstruktureringar i syfte att skapa en av köparna efterfrågad förvärvsstruktur. I samband med transaktioner kan transaktionsrisker i form av garantier och skatter med mera uppkomma. Bolagets exponering mot sådana risker uppgår till betydande belopp. Den sannolika risken för framtida utbetalningar av betydande belopp bedöms vara lägre. Bolaget kan dock inte utesluta att någon sådan anledning till framtida utbetalning kan komma att uppstå.

Som ett led i koncernens verksamhet är koncernbolagen inblandade i mindre tvister. Ingen av dessa bedöms vara väsentliga för koncernen.

Moderbolaget har ingått avtal om proprieborgen till förmån för dotterföretag.

25

NÄRSTÅENDE

Närstående relationer

KONCERNEN

Koncernen står under inflytande från Rutger Arnhult genom bolag som, beräknat på totalt antal aktier, innehar 46,4 procent (41,8) av kapitalet och 47,6 procent (42,5) av rösterna i moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Näst största aktieägare per 31 december 2020 är Gårdarke AB med 14,6 procent av kapitalet och 16,0 procent av rösterna, vilket innebär visst enskilt väsentligt inflytande på Corem.

MODERBOLAGET

Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterföretagen, se not 26.

Not 25 forts.

Sammanställning över närstående transaktioner

KONCERNEN

Tjänster mellan koncernföretag och närstående debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av koncernräntor.

Ett entreprenadavtal tecknades under 2019 med Wästbygg AB avseende uppförande av Pro Stop Backa, Göteborg, samt avseende uppförande av Pro Stop Borås etapp 3A. Transaktioner med Wästbygg uppgick under året till 170 mkr (200). Wästbygg kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

Därutöver har Coremkoncernen under 2020 köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehörn är delägare.

MODERBOLAGET

Långfristiga fordringar på dotterföretag, netto, uppgår per 31 december 2020 till 3 106 mkr (2 468) och kortfristiga fordringar till 0 mkr (0).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 50,33 procent (45,75) av kapitalet och 51,59 procent (46,59) av rösterna i företaget, beräknat på totalt antal aktier.

För ytterligare information se sidorna 60–61. Beträffande styrelsen, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 4.

26 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2020	2019
Accumulerade anskaffningsvärden vid årets början	333	332
Aktieägartillskott	301	1
Nedskrivningar	-202	-
Summa	432	333

Från november 2007 är Corem AB samt från 2019 Meroc Kapitalförvaltning AB direktägda av Corem Property Group AB, se nedan. Övriga koncernbolag ägs av Corem AB direkt eller indirekt av dess dotterföretag. Dessa i koncernen ingående bolag redovisas ej i moderbolagets årsredovisning eftersom inget enskilt dotterbolag är av väsentlig storlek. Övriga bolag framgår dock av respektive dotterföretags årsredovisningar. Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andelar. Totalt finns i koncernen 122 aktiebolag (116) och 21 kommandit- och handelsbolag (21).

MODERBOLAGETS INNEHAV AV AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Andel i %	Bokfört värde 31 dec 2020
Corem AB	556731-4231	Stockholm	100	432
Meroc Kapitalförvaltning AB	556855-7598	Stockholm	100	0
Summa				432

Nettoförsäljningsvärdet på dotterföretagsaktierna har bedömts enligt nedanstående beskrivning:

Substansvärde på dotterföretagsaktierna efter beaktande av verkligt värde på tillgångar och skulder med avdrag för bedömda försäljningskostnader för aktieinnehavet. Vid substansvärdebedömningen har också beaktats värde av skattemässiga underskottsavdrag i koncernen vilka på rimliga och konsekventa grunder har kunnat allokteras till dotterföretagsaktierna. Vid beräkningen av det verkliga värdet på fastigheterna i dotterföretagen har bedömda marknadsmässiga avkastningskrav tillämpats i enlighet med metoder och antaganden beskrivna under not 10.

27 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

	2020	2019
Ingående balans	2 468	3 325
Tillkommande/avgående fordringar	638	-857
Reversfordringar	-	-
Summa	3 106	2 468

28 KASSAFLÖDESANALYS

RÄNTOR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Erhållen ränta	0	0	60	93
Erlagd ränta	-262	-275	-75	-77
Summa	-262	-275	-15	16

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Moderbolaget	2020	2019
Av- och nedskrivning på materiella och immateriella anläggningstillgångar	202	0
Justering för resultat kortfristiga placeringar	27	-38
Justering för erlagda räntor	13	8
Summa	242	-30

29

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen	2019-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2020-12-31
			Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	
Långfristiga räntebärande skulder	5 264	239	-4	11	5 510
Kortfristiga räntebärande skulder	2 091	1 993	-	2	4 086
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	7 355	2 232	-4	13	9 596

Moderbolag	2019-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2020-12-31
			Periodisering låneomkostnader		
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	849	1 240	4		2 093
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	824	166	2		992
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 673	1 406	6		3 085

Koncernen	2018-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2019-12-31
			Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	
Långfristiga räntebärande skulder	7 574	-2 324	2	12	5 264
Kortfristiga räntebärande skulder	1 694	395	-	2	2 091
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	9 268	-1 929	2	14	7 355

Moderbolaget	2018-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2019-12-31
			Periodisering låneomkostnader		
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	1 346	-503	6		849
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	920	-98	2		824
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 266	-601	8		1 673

Koncernens samt moderbolagets räntederivat är ej kassaflödespåverkande.

30

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

- Den gröna obligation som emitterades i fjärde kvartalet har utökats med totalt 550 mkr.
- Avtal har tecknats om förvärv av fastigheten Hedenstorp 1:99 i Jönköping om 4 033 kvm lager- och produktionsytor samt tillhörande kontor till ett underliggande fastighetsvärde om 65 mkr.
- Avtal har tecknats om att sälja fastigheterna Instrumentet 13 och 18 i Örnberg i Stockholm om cirka 5 700 kvm uthyrbar yta.
- Corems styrelses oberoende budkommitté rekommenderade aktieägarna att inte acceptera det budpiktsbud som huvudägaren M2 offentliggjorde under fjärde kvartalet 2020. Baserat på en samlad bedömning ansåg de att villkoren för erbjudandet inte motsvarar Corems nuvarande värde eller framtida tillväxtpotentialer.
- Det slutliga utfallet avseende M2:s erbjudande till Corems aktieägare offentliggjordes 2 mars 2021 och visade att ägare till 785 119 stamaktier A, 1 557 123 stamaktier B och 692 183 preferensaktier accepterat erbjudandet. M2:s innehav ökar därmed till cirka 47,2 procent av totalt kapital och cirka 49,1 procent av totalt antal röster. Sett till utestående röster uppgår M2:s ägarandel till cirka 53,8 procent.
- M2:s ökade ägande innebär en Change of Control-händelse för Corems obligationer med löptid 2020/2023 respektive 2020/2024. Obligationshavare har rätt att begära återköp av obligationer till ett pris motsvarande 101 procent av det nominella beloppet plus upplupen ränta.

HÅLLBARHETS- NOTER

INNEHÅLL

Not 1	Information om hållbarhetsredovisningen
Not 2	Corems intressenter
Not 3	Väsentlighetsanalys
Not 4	Ledning och styrning av hållbarhetsarbetet
Not 5	Ekonomisk utveckling
Not 6	Kundnöjdhet
Not 7	Affärsetik och antikorruption
Not 8	Energiförbrukning
Not 9	Utsläpp
Not 10	Miljöcertifiering av byggnader
Not 11	Hälsa och säkerhet
Not 12	Mänskliga rättigheter, mångfald och lika möjligheter
Not 13	GRI-index

1

INFORMATION OM HÅLLBARHETS- REDOVISNINGEN

Corems hållbarhetsredovisning avser Coremkoncernen som helhet och inkluderar samtliga bolag i Corem Property Group-koncernen. Fastighetsverksamheten bedrivs i Sverige och Danmark, med 96 procent av fastigheternas area i Sverige.

Den information som ligger till grund för redovisningen har samlats in genom redovisningssystem, energiledningssystem, kund- och medarbetarenkäter samt interna rapporteringsprocesser. Avgränsningar avseende rapporteringen anges vid respektive indikator.

Hållbarhetsrapport enligt ÄRL

Corems hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2020 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Sidorna 32–41 samt 101–108 utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen. Datum för senaste hållbarhetsrapport var 20 mars 2020. Denna omfattade januari–december 2019 och inkluderades i Corems Årsredovisning 2019. Information om hållbarhetsarbetet kan även hittas på www.corem.se.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER COREMS UPPFYLLANDE AV REDOVISNINGSKRAVEN ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN.

Område	Upplysning	Sida
Övergripande	Affärsmodell, strategier och mål	12–17, 33
Miljö	Policy, Risker och riskhantering, Mål och resultat relaterat till området	13–14, 16, 33, 36–37, 71,
Personal och sociala förhållanden	Policy, Risker och riskhantering, Mål och resultat relaterat till området	13–14, 16, 33, 38–39, 71, 106–107
Respekt för mänskliga rättigheter	Policy, Risker och riskhantering, Mål och resultat relaterat till området	13–14, 16, 33, 71, 104–107
Motverkande av korruption	Policy, Risker och riskhantering, Mål och resultat relaterat till området	13–14, 40–41, 71, 104–107

GRI Standards

Årets redovisning av hållbarhetsarbetet görs enligt GRI Standards, nivå Core. Alla GRI-indikatorer avser GRI standards 2016 utom GRI 403-9 som refererar till år 2018. GRI-index återfinns på sidorna 107–108. Den senaste redovisningen gjordes avseende 2019 och återfinns inkluderad i Corems Årsredovisning 2019.

Förändringar i hållbarhetsredovisningen

Under året har del av beståndet analyserats avseende hyresgästrelaterad elförbrukning vilket lett till en korrigerad av hur den totala elförbrukningen fördelar sig mellan hyresgästers verksamhetsrelaterad och fastighetsrelaterad el. För bästa jämförbarhet har 2019 års siffror uppdaterats på motsvarande sätt. Förändringen har inte påverkat rapporterad total förbrukning.

Rapportering avseende utsläpp fördelas från 2020 mellan Corems elförbrukning och utsläpp som avser hyresgästers verksamhetsförbrukning. För jämförbarhet har även 2019 års siffror kompletterats med sådan fördelning.

Försiktighetsprincipen

Corem tillämpar försiktighetsprincipen i verksamheten. Hållbarhetsrisker finns integrerade som ett riskslag bland övriga verksamhets- och affärsrisker och utgör som sådant en del i det årliga arbetet med riskanalys och affärsplanering.

2

COREMS INTRESSENTER

Hyresgäster, medarbetare, ägare, investerare, kreditgivare, styrelse, leverantörer och samhällsorganisationer utgör alla viktiga intressenter för Corems verksamhet. De påverkas av Corems verksamhet alternativt har påverkan på densamma. En liten och decentraliserad organisation innebär att kontakten med intressenter blir naturligt nära och operativ. Som ett komplement till löpande kontakt finns övergripande dialogtillfällen i form av exempelvis enkäter, med syfte att få en samlad bild av långsiktiga förväntningar och krav.

Årets intressentdialog

En djupare intressentdialog genomfördes under 2020 med hyresgäster, investerare, kreditgivare, ägare och medarbetare. Den fokuserade på vilka förväntningar och krav intressenter har på Corems hållbarhetsarbete, bland annat med tanke på teknikutveckling, nya lagar och förändrade förväntningar avseende hållbarhetsarbete i samhället i stort.

Hyresgästerna kontaktades dels via en kundundersökning som inkluderade frågor kring övergripande krav avseende hållbarhetsarbetet, dels genom telefonintervjuer med de hyresgäster som visat intresse för en djupare dialog. Dialogen med medarbetare skedde genom en enkät som skickades ut tillsam-

mans med den årliga medarbetarenkäten. Kreditgivare, investerare och ägare kontaktades genom att e-post skickades till ett urval inom respektive grupp – med möjlighet att svara via webbenkät alternativt telefonintervju.

Jämfört med den intressentdialog som låg till grund för Corems långsiktiga hållbarhetsmål under perioden 2016–2020 noterades ett ökat intresse för hållbarhetsrelaterade frågor hos samtliga grupper.

Även om primära intresseområden skiljer sig något mellan grupperna var de övergripande trenderna liknande. Förväntningar och krav på ekologisk hållbarhet – särskilt avseende förnybar energi och energieffektivisering – har ökat. Antikorruption och goda arbetsvillkor betraktas som självklara hygienfaktorer snarare än målområden, vilket även gäller ekonomisk hållbarhet. Högre förväntningar noterades också avseende påverkan på, och kontroll av, leverantörer och underleverantörer. Det gäller särskilt inom arbetsmiljö och anställningsvillkor. Bland investerare och kreditgivare noterades den största ökningen av intresset för hållbarhet. Dessa grupper har också högst förväntningar när det gäller att hållbarhetsrapporteringen ska inkludera fler steg i värdekedjan. De områden som lyfts som särskilt väsentliga av respektive grupp syns i tabell nedan.

Intressent	Dialogtillfällen	Nyckelområden avseende hållbarhet
Hyresgäster	Löpande förvaltning, årlig kundenkät	Bland kunderna lyftes användning av fossilfri energi samt energibesparing i samarbete med Corem som särskilt väsentliga områden. Även investering i egna förnybara energikällor framkom som prioriterat. Övriga fokusområden var ekonomisk stabilitet, transparenta affärsmetoder och säker arbetsmiljö. Kunderna lyfte också fram förväntan på att Corems leverantörer följer samma standard.
Medarbetare	Medarbetarenkät, medarbetarsamtal, företagskonferens	Förutom goda arbetsvillkor samt säker och sund arbetsmiljö prioriterade medarbetarna antikorruption, likabehandling samt kundnöjdhet mycket högt. Inom miljöområdet lyfte de fram användning av fossilfri energi och energibesparing som väsentliga områden.
Ägare	Bolagsstämma, finansiella rapporter, aktieägarträffar	Ägarna betonade affärsetik, antikorruption och sunda affärsmetoder samt långsiktigt god ekonomisk utveckling, lönsamhet och tillväxt som särskilt väsentliga områden. Även kundnöjdhet samt säker arbetsmiljö och förmåga att rekrytera och behålla kompetens prioriterades högt. Inom miljöarbetet betonades främst energieffektivitet och fossilfrihet.
Investerare	Bolagsstämma, finansiella rapporter, investerarmöten	Investerare lyfte fram energibesparing och fossilfrihet samt certifiering av fastigheter som väsentliga områden avseende miljö. God ekonomisk utveckling, sunda affärsmetoder och trygg arbetsmiljö betraktas som hygienfaktorer. Förväntan på kontroll att leverantörer efterlever samma krav som Corem. Hållbarhet ses också som ett område som tillhandahåller god kontroll över risk.
Kreditgivare	Löpande avstämningar, finansiella rapporter	Ett starkt ökat intresse för miljöfrågor framkom med kontinuerligt ökad energieffektivitet, fossilfri energi och sunda material som högst prioriterat. Hållbarhet anses barga för proaktivitet och tillhandahålla god kontroll över risk. Ekonomisk stabilitet, kontinuitet och transparens lyftes fram som viktiga faktorer. God kundnöjdhet ses som prioriterat, liksom att leverantörer följer samma standard som Corem.

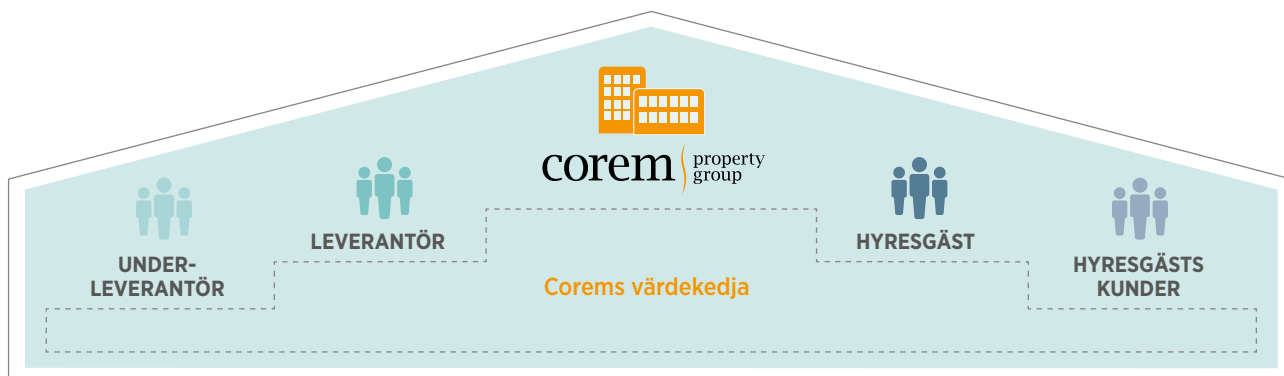
Vår värdekedja

Corems fastigheter utgör genom sina strategiska lägen en del i samhällets förmåga att förse städer med varor och tjänster. En väl fungerande infrastruktur innefattar att varor och tjänster kan tillhandahållas till såväl verksamheter som privatpersoner.

Genom nära kundsamverkan, god insikt i marknadsutvecklingen och en omfattande erfarenhet av fastigheter för citylogistik kan Corem tillhandahålla lokaler med de egenskaper som hyresgästen behöver för att driva sin verksamhet. Det gör det möjligt för Corems kunder att utveckla sin verksamhet och förse sina egna kunder med varor och tjänster.

Corem sköter förvaltning och drift av fastigheterna med egen personal. Ägarperspektivet är långsiktigt och investeringar görs löpande för att förädla och anpassa byggnaderna. Koncernen köper in en stor mängd varor och tjänster från entreprenörer och leverantörer vilka kompletterar Corems verksamhet och därmed bidrar till Corems möjligheter att leverera eftertraktade och värdeskapande kunderbidanden.

Samlat ger detta en värdekedja som inkluderar samhälle, näringsliv och privatpersoner och som innebär att Corem har en aktiv roll i värdeskapandet hos såväl kunder som leverantörer.



3 VÄSENTLIGHETSANALYS

Hållbarhetsarbetet inriktas på de områden där Corem har störst möjlighet att bidra till samhällets målsättningar inom hållbar utveckling – samtidigt som verksamheten bedrivs på ett långsiktigt konkurrenskraftigt sätt. Corem bevakar utvecklingen i omvärlden löpande för att vara uppdaterad på förändrade krav och förväntningar. Valda fokusområden och mål analyseras löpande för att säkerställa att arbetet fokuserar på det som är mest väsentligt.

Den väsentlighetsanalys som genomförts under året tog avstamp i resultatet av årets intressentdialog i kombination med nationella och globala lagar och mål, verksamhetens möjlighet att påverka samt Corems mål och strategier. Analysen genomfördes inom ledningsgruppen och tillsammans med styrelsen.

Utvärderingen resulterade i att det tidigare fokusområdena ansvarsfulla affärer och kundnöjdhet kombinerades till ett mer övergripande fokusområde under namnet God affärspartner, med syfte att området tydligare ska inkludera arbetet med leverantörer/entreprenörer samt andra delar av samhället. I övrigt kvarstår fokusområdena Miljöhänsyn och resursbesparing, samt Attraktiv arbetsgivare, där det senare har bytt namn från Medarbetare. Läs mer om framtida fokusområden och långsiktiga mål inom respektive fokusområde på sida 34. Avrapportering av de mål som arbetet strävat mot under perioden 2016–2020 finns i på sidorna 104–107.

- Samarbeten med kommuner och andra fastighetsägare för att utveckla närområden
- Stöd till arbetsmarknaden
- Källsortering
- Vägörenhet och sponsring

- Samarbeten med hyresgäster för resursbesparing och miljöhänsyn
- Krav på leverantörer
- Insatser för att rekrytera och behålla kompetens
- Certifiering av fastigheter
- Kompetensutveckling
- Motståndskraft mot effekter av klimatförändringar
- Expansion

- Energieffektivisering
- Antikorruption
- Stabil ekonomi och lönsamhet
- Säker arbetsmiljö
- Fossilfrihet
- Kundnöjdhet
- Likabehandling
- Medarbetarnöjdhet

Prioriterat

Mycket Prioriterat

4 LEDNING OCH STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Corems hållbarhetsmål är integrerade med övriga affärs- och verksamhetsmål vilket innebär att de utgör del i det årliga arbetet med riskanalys, affärsplanering och strategi. Corems styrelse fastställer övergripande policyer, strategier och långsiktiga mål medan ledningsgruppen beslutar om och ansvarar för de årliga, operativa målen liksom för att de genomförs och följs upp. Som stöd i det operativa arbetet finns specialiserade arbetsgrupper där både företagsledning och medarbetare är delaktiga. Miljörelaterade mål och initiativ drivs och samordnas inom en miljöstyrgrupp. Gruppen följer upp arbetet mot de mål som satts och bevakar ny teknik och annan utveckling inom området samt tar fram förslag avseende framtida satsningar. Frågor relaterade till arbetsmiljö, hälsa och säkerhet behandlas i en arbetsmiljögrupp. Under året har gruppen kompletterats med ytterligare ledningsrepresentation. Fastighetschef och VD liksom representanter för HR, förvaltning och drift ingår i gruppen, som hanterar eventuella tillbud samt driver och följer upp beslutade åtgärder inom området.

Policyer och styrdokument

Till grund för arbetet med hållbarhet ligger tillämpliga lagar och regelverk samt interna riktlinjer, mål och policyer. Risker som identifierats inom hållbarhetsområdet finns beskrivna i avsnittet Möjligheter och risker på sidorna 69–71. Corems hållbarhetspolicy omfattar social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet och beskriver de grundläggande förhållningssätt och värderingar som ska gälla inom verksamheten. Ytterligare policyer finns som styr verksamheten och relaterar till hållbarhetsfrågor, bland dessa kan nämnas informationspolicy samt policy avseende samverkan med närstående bolag. För mer information avseende bolagets policyer, se Bolagsstyrningsrapport på sidorna 52–59.

Risker inom hållbarhetsområdet hanteras på samma sätt som övriga affärs- och verksamhetsrisker. Se riskavsnitt sidan 71.

Val av fokusområden och hållbarhetsmål

De senare åren har mycket förändrats på hållbarhetsområdet – såväl tekniska förutsättningar som behov och förväntningar från intressenter. Intresset för hållbarhetsfrågor har ökat och globala mål och initiativ har tillkommit. Corems

hållbarhetsarbete bedrivs inom tre övergripande fokusområden;

- **God affärspartner**
- **Miljöhänsyn och resursbesparing**
- **Attraktiv arbetsgivare**

Dessa fokusområden är valda för att spegla de hållbarhetsområden som är mest väsentliga för Corem. På följande sidor presenteras dessa tre fokusområden närmare, tillsammans med deras respektive mål och utfall avseende 2020.

Externa initiativ

Corem tillämpar de tio principerna som utgör FN:s Global Compact i sin verksamheten. Även Sveriges miljömål och de globala målen i Agenda 2030 har använts som utgångspunkt för hållbarhetsarbetet och de mål som satts. Bland de 17 övergripande målområdena inom Agenda 2030 har Corem identifierat sju mål som mest relevanta för den egna verksamheten. Dessa mål bedöms vara de som bolaget har störst möjlighet att bidra till. Under våra respektive fokusområden beskrivs närmare hur Corem arbetar för att bidra till Globala målen.

FOKUSOMRÅDEN HÅLLBARHET MATCHAT MOT GLOBALA MÅLEN



Medlemskap

Under året har Corem varit medlem i Sweden Green Building Council, Energinätverk Sverige, Energi & Miljötekniska föreningen samt EGN nätverk, Miljö, Hållbarhet Stockholm.

GOD AFFÄRSPARTNER

Sunda affärsmetoder ska alltid användas inom verksamheten, och Corem ska vara en god affärspartner till samtliga samarbetspartners. Transparens och tydlighet i rapportering och kommunikation samt ett aktivt arbete inom antikorrupktion är viktiga affäretiska grunder. I det operativa arbetet ligger fokus på kundnöjdhet och att bredda användningen av Corems uppförandekod i avtal. Läs mer om arbetet inom God affärspartner på sidorna 40–41 samt hållbarhetsnoterna 5–7 nedan.

Övergripande mål

	Mål	Utfall
NKI >70	70	68 ✗
Nolltolerans mot mutor och bestinckning	0	0 ✓
Personal utbildas i policyer och uppförandekod	100%	100% ✓
Justerad soliditet >40%	40%	48% ✓

5 EKONOMISK UTVECKLING

Sunda finanser och lönsamhet är förutsättningar för att bedriva och utveckla verksamhet över tid. Corem verkar inom en kapitalintensiv bransch, där en väldiversifierad kapitalstruktur och riskavvägd ränte- och kapitalbindning säkerställer fortsatt finansiellt sund och framgångsrik utveckling. Den ekonomiska utvecklingen följs upp samt rapporteras externt varje kvartal. Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som årligen beslutas av styrelsen.

SKPAT EKONOMISKT VÄRDE

	2020	2019	2018
Intäkter	894	961	965
Resultatandel från intressebolag	0	148	499
Värdeförändringar fastigheter	759	1 695	458
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	-1 073	1 072	12
	580	3 876	1 934

DISTRIBUERAT EKONOMISKT VÄRDE

	2020	2019	2018
Drift, leverantörer	205	234	212
Löner, medarbetare	60	65	60
Utdelning, ägare	278	236	218
Skatt, samhället	214	201	166
Kreditgivare	209	262	313
Behållet ekonomiskt värde	-108	3 114	1 183

6 KUNDNÖJDHET

För en övergripande bild av hyresgästers trivsel och hur lokaler och service uppfyller förväntningar genomförs regelbundna kundnöjdhetsundersökningar. Årets enkät genomfördes i samarbete med Evimetrix och skickades till 428 hyresgäster, vilket motsvarar cirka 64 procent av totalt antal hyresgäster. Urvalet baserade sig på att hyresgästen varit kund hos Corem under mer än ett år, samt på vilken typ av lokal kunden hyr. Resultatet av årets enkät visar goda betyg avseende tillgänglighet och bemötande samt hur väl bolaget håller löften som givits. Undersökningen visade också tydligt förbättrade resultat avseende lokalernas funktion samt hur underhåll, drift och felanmälan upplevs. Områden med förbättringspotential är informationsgivning i samband med arbeten i fastigheterna samt samarbeten avseende miljöinitiativ, exempelvis energieffektivisering och etablering av laddstolpar.

	2020	2019	2018
Kundnöjdhet	68	67	64

7 AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION

Corem ska använda sunda principer för hur bolagets verksamhet bedrivs och aktivt arbeta med antikorrupktion. Förutom policyer och interna regelverk finns en uppförandekod som gäller i hela Corems verksamhet och även biläggs avtal avseende inköpta tjänster.

Utbildning gällande uppförandekoder och policyer

Alla medarbetare inom Corem ska ha god kunskap om innehåll och betydelse av Corems policyer och uppförandekod. Utbildning i detta ingår i introduktionsprogram för nyanställda. Materialet finns också tillgängligt på bolagets intranät tillsammans med policyer i sin helhet. Det är närmaste chefs ansvar att programmet utförs, vilket följs upp av HR-funktionen. Under 2020 har 100 procent (100) av nyanställd personal genomgått introduktion.

Uppdateringar i policyer kommuniceras årligen till samtliga medarbetare, tillsammans med beskrivning av eventuella förändringar, efter att de beslutats av styrelsen. Sedan 2019 innehåller Corems årliga medarbetarenkät också en kontrollfråga avseende hur tillgängliga och begripliga policyerna upplevs.

Fall av misstänkt korrupktion, visselblåsning

Corems uppförandekod – liksom information om tillvägagångssätt för att rapportera misstänkta avvikelser – är tillgänglig i sin helhet på Corems webbplats www.corem.se. Där kan misstanke rapporteras anonymt av såväl medarbetare som externa personer. Medarbetare har även möjlighet att rapportera misstanke till valfri chef, HR-ansvarig, VD eller styrelsens ordförande. Inkomna rapporter utreds av neutral part.

	2020	2019	2018
Rapport om misstänkt korrupktion	0	0	0

MILJÖHÄNSYN OCH RESURSBESPARING

Miljöhänsyn och minskad användning av resurser är det område inom vilket Corems insatser har störst möjlighet att positivt påverka den globala utvecklingen. Övergripande fokus inom miljöarbetet är att minska de utsläpp som verksamheten genererar. Corems mål tar sin utgångspunkt i det nationella målet om ett klimatneutralt Sverige 2050 samt Globala målens mål 7: Hållbar energi för alla, som strävar mot att till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten i energieffektivitet samt att väsentligen öka andelen förnybar energi i den globala energimixen. Framstegen mot målet följs främst upp genom mål avseende energieffektivisering, sunda materialval, genererade utsläpp och fossilfri energi. För bästa effekt och möjlighet att identifiera förbättringsmöjligheter prioriteras att samtliga fastigheter inventeras och fortsatt implementeras i Corems energiledningssystem. Läs mer om arbetet på sidorna 36-37 samt i hållbarhetsnoterna 8-10 nedan.

8 ENERGIFÖRBRUKNING

Förbrukning av el och fjärrvärme mäts genom energiledningssystemet Mestro. I systemet kan förbrukningen följas såväl i detalj som genom jämförande nyckeltal över tid. I det operativa arbetet mäts och analyseras energiförbrukning på aggregerad nivå samt per fastighet.

Rapporter av energiförbrukning görs för totalt påverkbart bestånd, vilket innebär de fastigheter som har varit i Corems ägo hela kalenderåret och är kopplade till energimätningssystemet. Per 31 december 2020 är 126 fastigheter kopplade till Mestro. Av fastigheterna i systemet har 120 fastigheter varit i Corems ägo hela kalenderåret, vilket tillsammans motsvarar 79 procent (66) av Corems uthyrbara area, och inkluderas därmed i rapporten avseende energiförbrukning. Ambitionen är att samtliga fastigheter där Corem är innehavare av abonnemangen ska vara kopplade till Mestro och arbetet med att koppla kvarvarande fastigheter till systemet pågår kontinuerligt.

Elförbrukningen bryts sedan 2019 ned för att visa vilken andel av förbrukningen som är relaterad till Corems verksamhet och vilken andel som avser hyresgästers verksamhet och som sådan vidaredebiteras till hyresgäst. Förbrukning av fjärrvärme är gradlagskorrigerad.

302-1 Energiförbrukning i verksamheten

	2020	2019	2018
El, GWh	47 509	45 989	23 100
- varav fastighet	14 481	12 676	23 100
- varav hyresgästers verksamhet	33 028	33 313	/
Fjärrvärme, GWh	36 191	24 167	33 500
Total förbrukning, GWh	83 701	70 156	56 600
Corems förbrukning, GWh	50 673	36 844	56 600

CRE1 Energiintensitet i byggnader

Inför perioden 2016-2020 sattes målet att nå 15 procents besparing i kWh/kvm. För 2020 visar utfallet en elförbrukning avseende fastighetsel om 21,3 kWh/kvm och total förbrukning av fjärrvärme om 57,9 kWh/kvm. Det ger en total energiförbrukning om 79,2 vilket är en besparing om drygt 5 procent jämfört med föregående år och 14 procent jämfört med 2016.

	2020	2019	2018
Fastighetsel kWh/kvm	21,3	23,3 ¹⁾	33,2
Fjärrvärme kWh/kvm	57,9	60,2	59,0
Totalt Corem kWh/kvm	79,2	83,5	92,2

1) Under året har del av beståndet analyserats avseende hyresgästrelaterad elförbrukning vilket lett till en korrigering av hur den totala elförbrukningen fördelar sig mellan hyresgästers verksamhet och fastighetsrelaterad el. För bästa jämförbarhet har 2019 års siffror uppdaterats på motsvarande sätt.

Övergripande mål

	Mål	Utfall
Nyproduktioner byggs enligt certifieringskrav	100%	100% ✓
Energibesparing – jmf 2019 – jmf 2016	2% 15%	5% 14% ✓ ✗
Inga byggnader har olja som huvudvärmekälla	0 st	0 st ✓
Miljöcertifiera >30 fastigheter	30	19 ✗

9 UTSLÄPP

Emissionsfaktorer från respektive leverantör av el samt fjärrvärme läggs in i energiledningssystemet Mestro, varifrån rapporter avseende utsläpp tas ut. Rapportering av utsläpp enligt 305.2, det vill säga motsvarande GHG scope 2, görs enligt samma urval som rapportering av energiförbrukning.

305-2 Utsläpp (motsvarar scope 2)

	2020	2019	2018
CO ₂ , kg market based, total	1 879	8 548	/
CO ₂ , kg market based, Corem	1 852	2 245	/
CO ₂ , kg location based, total	17 424	12 973	/
CO ₂ , kg location based, Corem	6 530	4 723	/

CRE3 Växthusgasutsläppsintensitet i byggnader

	2020	2019	2018
Antal kvm	783 329	630 749	/
CO ₂ , kg/kvm, Corem	2,4	3,6	/

10 MILJÖCERTIFIERING AV BYGGNADER

Det finns ett flertal olika standarder för certifiering av fastigheter, som har olika fokus och styrkor. För Corem har ett viktigt syfte med certifieringen varit att ge ett kvitto på det kontinuerliga arbetet med att genomföra energibesparings-effekter. Corem har därför huvudsakligen arbetat med certifiering enligt Green Building för befintliga byggnader, som kräver att fastighetens energiförbrukning minskat med minst 25 procent inom en femårsperiod.

CRE8, Typ och antal hållbarhets-/miljöcertifieringar

	2020	2019	2018
Fastigheter som har certifierats, eller är i certifieringsprocess	19	16	18

Ambitionen inför 2020 var att 30 av Corems befintliga fastigheter skulle nått en nivå där de kunde certifieras. Vid utgången av 2020 hade Corem totalt 19 fastigheter som når målet, varav 4 i certifieringsprocess. Det finns två huvudsakliga anledningar till att målet ej har nåtts. Dels ser beståndet annorlunda ut än det gjorde då det långsiktiga målet sattes - ett flertal av de fastigheter som sålts var sådana som hade potential till förbättringar och därefter certifiering. Dels har större fokus lagts på att optimera och förbättra beståndet på bred front, i stället för att genomföra riktade åtgärder för ett fåtal fastigheter med certifiering som slutresultat. Arbetet har även breddats till att även omfatta certifiering enligt Miljöbyggnad och BREEAM In Use.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Medarbetarnas kunskap, ansvarskännande och engagemang är viktiga faktorer för att göra Corems verksamhet långsiktigt framgångsrik. Corem ska vara en attraktiv arbetsgivare, där personal trivs väljer att stanna och utvecklas. En viktig grund är att vara en sund och säker arbetsplats där alla har lika möjligheter. Arbetet följs upp genom mål inom hälsa och säkerhet, medarbetares trivsel samt indikatorer avseende jämställdhet och mångfald. Läs mer om arbetet inom fokusområde Attraktiv arbetsgivare på sidorna 38–39 samt i hållbarhetsnoterna 11–12 nedan.

Övergripande mål

	Mål	Utfall
NMI >75	75	83 ✓
Ärligen ta emot minst 2 praktikanter	2	3 ✓
Sjukfrånvaro total <3%	3%	4% ✗
Inga olyckor eller tillbud	0	0 ✓

11 HÄLSA OCH SÄKERHET

Det operativa arbetsmiljöarbetet drivs och följs upp genom Corems arbetsmiljögrupp. Arbetet är proaktivt och omfattar samtliga anställda inom Corems egen verksamhet. Uppgifter avser personalstyrkan som helhet. Enhet är antal anställda.

403-9 Olyckor och tillbud

Om ett tillbud eller en olycka inträffar inom Corems verksamhet rapporteras detta till arbetsmiljögruppen av närmaste chef eller respektive medarbetare. Uppdelning görs ej per region, personalkategori och kön på grund av organisationens storlek. För entreprenader såsom byggnadsprojekt avtalar Corem så att arbetsmiljö- och samordningsansvaret ligger hos entreprenören, som även leder arbetet. Vid tillbud eller olycka inom en entreprenad rapporteras det vidare till Corem genom rutiner inom projektverksamheten.

Olyckor och tillbud	2020	2019	2018
Tillbud inom Corem, antal	0	0	1
Olyckor inom Corem, antal	0	0	0
Tillbud, underentreprenörer	2	N/A	N/A
Olyckor, underentreprenörer	1	N/A	N/A

EI-2 Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro om 4,4, procent (5,45) varav 1,6 procent är korttidsfrånvaro.

	2020	2019	2018
Korttidsfrånvaro	1,60	1,00	1,13
Total sjukfrånvaro	4,40	5,45	3,78

12 MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER, MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER

Lika möjligheter är viktiga grundpelare avseende mänskliga rättigheter i Corems verksamhet och ingen diskriminerande behandling får förekomma. Tydliga riktlinjer avseende likabehandling finns i policyer och uppförandekod, och all personal utbildas inom området. Upplevd liksabehandling utgör även del av Corems årliga medarbetarenkät, för uppföljning och granskning av hur riktlinjerna efterföljs. Corem följer samma nivåer som branschens tecknade kollektivavtal för 100 procent av de anställda.

405-1 Sammansättning av företaget

Uppdelning av tillsvidareanställda avseende heltid/deltid görs ej, på grund av verksamhetens storlek. Inhyrning av personal görs under exempelvis ledigheter, längre sjukdom eller rekryteringsperioder. Enhet är antal anställda.

	2020	2019	2018
Tillsvidareanställda	57	57	59
Visstidsanställda ¹⁾	3	7	5
Inhyrda	7	7	7

¹⁾ inkl sommar- och extraarbetare

Fördelning avdelningar	2020	2019	2018
VD, ledning och stödfunktioner	16%	14%	15%
Fastighetsförvaltning	61%	65%	65%
Ekonomisk förvaltning	23%	21%	20%

405-1 Mångfald inom Corem

Inom Corem är andelen kvinnor 37 procent totalt. På chefspositioner uppgår andelen kvinnor till 38 procent. I ledningsgruppen finns 3 kvinnor och 2 män, och i styrelsen finns 2 kvinnor och 4 män.

Samtliga anställda	2020	2019	2018
Kvinnor	21	19	20
Män	36	38	39
Totalt	57	57	59
Under 30 år	2	4	3
30-50 år	34	33	33
Över 50 år	21	20	23
Totalt	57	57	59

Medelåldern inom Corem uppgick per 31 december till 46 år (46).

Not 12 forts.

Styrelse och företagsledning	2020	2019	2018
Män, antal	6	6	7
Kvinnor, antal	5	5	5

Enligt SCB definieras utländsk bakgrund som personer som är utrikes födda alternativt personer som är inrikes födda med två utrikes födda föräldrar. Inom Corem har 19 procent av medarbetarna utländsk bakgrund enligt den definitionen.

Samtiga anställda	2020	2019	2018
Utländsk bakgrund, %	19	19	17
Svensk bakgrund, %	81	81	83

Nöjd Medarbetar Index

Frågorna i den undersökning som genomfördes under året berörde arbetsmiljö, arbetsuppgifter, kommunikation, kompetensutveckling, ledning och övergripande trivsel. Resultatet visade ett samlat NMI (Nöjd Medarbetar Index) om 83, jämfört med 2019 års NMI om 84. Det indikerar att bolagets anställda trivs mycket bra på Corem. För mer information, se Attraktiv Arbetsgivare på sidorna 38–39.

	2020	2019	2018
Nöjd Medarbetar Index	83	84	84

13

GRI-INDEX

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

ORGANISATIONSPROFIL

201-1	Organisationens namn	Corem Property Group AB (publ)
102-2	Varumärken, produkter och tjänster	Förvaltning och förädling av logistikfastigheter. Sid 18–19, 28–29
102-3	Organisationens huvudkontor	Riddargatan 13C, Stockholm
102-5	Verksamhetsländer	Sida 101
102-6	Marknader	Sidor 6–11
102-7	Organisationens storlek	Sidor 38–39
102-8	Personalstyrka	Sidor 38–39, 80 samt 106
102-9	Leverantörskedja	Sidor 40–41
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	Sidor 2–3
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	Sida 101
102-12	Externa initiativ	Sida 103
102-13	Medlemskap	Sida 103

STRATEGI OCH ANALYS

102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	Sida 4
--------	--------------------------------------	--------

ETIK OCH INTEGRITET

102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	Sidor 33, 40–41, samt 104
--------	---	---------------------------

STYRNING

102-18	Styrningsstruktur	Sidor 52–59, 101–103
102-24	Tillsättning av styrelse	Sidor 52–59
102-25	Hantering av intressekonflikter	Sidor 55, 57–58

INTRESSENTENGAGEMANG

102-40	Intressentgrupper	Sida 102
102-41	Andel som omfattas av kollektivavtal	Sida 106
102-42	Identifiering och val av intressentgrupper	Sida 102
102-43	Tillvägagångssätt för kommunikation med intressenter	Sida 102
102-44	Frågor som lyfts av intressenter samt hantering av dessa	Sida 102

Not 13 forts.

REDOVISNINGSPROFIL

102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	Sida 101
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	Sida 101-103
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	Sida 103
102-48	Reviderad information	Sida 101
102-49	Väsentliga förändringar	Sida 101
102-50	Redovisningsperiod	januari – december 2020
102-51	Datum för senaste redovisning	20 mars 2020
102-52	Redovisningscykel	Årligen
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll	Det tryckta dokumentets omslag
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI standarder	Sida 101
102-55	GRI-index	Sida 107-108
102-56	Extern bestyrkande	Sida 113

ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR

GRI 201 EKONOMISK UTVECKLING

103-1-3	Styrning avseende ekonomisk utveckling	Sida 104
201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	Sida 104

GRI 205 ANTIKORRUPTION

103-1-3	Styrning avseende antikorrupcion	Sidor 40-41, 104
205-3	Antal fall av korrupcion	Sida 104
EI-1	Egen indikator: Kommunikation och utbildning gällande uppförandekod och policyer	Sida 104

GRI 302 ENERGI

103-1-3	Styrning avseende energiförbrukning	Sidor 36, 105
302-1	Energiförbrukning inom verksamheten	Sida 105
CRE1	Energiintensitet i byggnader	Sida 105

GRI 305 UTSLÄPP

103-1-3	Styrning avseende utsläpp	Sidor 36, 105
305-2	Utsläpp	Sida 105
CRE3	Växthusgasutsläppsintensitet i byggnader	Sida 105

GRI 403 HÄLSA OCH SÄKERHET

403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	Sida 106
403-2	Identifiering av faror, risker och händelseutredning	Sida 71
403-3	Hälsovård	Sidor 38-39
403-4	Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor	Sidor 38-39, 102, 106
403-5	Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	Sidor 38-39, 106
403-6	Främjande av medarbetares hälsa	Sida 38-39
403-7	Förhindrande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplad till affärsrelationer	Sida 102-106
403-9	Olyckor och tillbud	Sida 106
EI-2	Egen indikator: Sjukfrånvaro	Sida 106

GRI 405 MÅNGFOLD OCH LIKA MÖJLIGHETER

103-1-3	Styrning avseende social hållbarhet	
405-1	Mångfald	Sida 106

CRE PRODUKTANSVAR

103-1-3	Styrning avseende certifiering av byggnader	Sida 105
CRE8	Typ och antal hållbarhets-/miljöcertifieringar	Sida 105

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att koncern- och årsredovisningen, har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandards IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och

moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen innehåller också koncernens och moderbolagets hållbarhetsrapportering enligt ÅRL 6 kap 11§, se sidan 32-41 samt 101-108. För hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiative, GRI, se GRI-index sidorna 107-108.

Stockholm den 19 mars 2021

Patrik Essehörn
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Katarina Klingspor
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Magnus Ugglå
Styrelseledamot

Eva Landén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
och koncernredovisning har avgivits den 19 mars 2021

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Corem Property Group AB (publ),
org nr 556463-9440

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Corem Property Group AB (publ) för räkenskapsåret 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 62–100 och 109 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52–59. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utfördes för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i Rapport över finansiell ställning, uppgick den 31 december 2020 till 14 002 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Rapport över totalresultat, uppgick till 742 Mkr.

Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Cirka tre fjärdedelar av fastighetsbeståndet värderas internt och cirka en fjärdedel värderas externt, vilket innebär att hela fastighetsbeståndet värderas externt årligen. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en till synes mindre förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att värdering av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans med redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår av årsredovisningen i avsnitt Förvaltningsberättelse under rubriken Fastighetsbestånd på sidan 64, i not 1 på sidan 85 samt i not 10 på sidorna 91–92.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering.

Vi har utvärderat värderingsmetod, modell, och antaganden i de externt och internt upprättade värderingarna. Vi har under året inhämtat och granskat ett urval av upprättade interna värderingar för att utvärdera efterlevnad av bolagets värderingspolicy och värderingsmodell. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.

Vi har med stöd av EY:s interna värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering och granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom hyresintäkter, driftkostnader, direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad och gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Urval har gjorts utifrån kriterierna risk och storlek. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledningen.

Vi har för ett urval av fastigheterna testat indata i värderingsmodellen avseende bland annat hyresintäkter, kontraktslängd och fastighetsinvesteringar mot redovisningen och kontrollberäknat värderingarna.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 62–100 och 109. Även ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2020 utgör annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Corem Property Group AB (publ) för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets och koncernens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- 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 revisionssed 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 revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Corem Property Group ABs revisor av bolagsstämman den 28 april 2020 och har varit bolagets revisor sedan år 2012.

Stockholm den 19 mars 2021
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

REVISORNS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV COREM PROPERTY GROUP AB:S HÅLLBARHETSREDOVISNING SAMT YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till Corem Property Group AB (publ), org.nr 556463-9440

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Corem Property Group AB att översiktligt granska Corem Property Group AB:s hållbarhetsredovisning för år 2020. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till de områden som hänvisas till i GRI-index på sidorna 107-108, varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 101.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 101 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument, och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning

jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Corem Property Group AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna. En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 19 mars 2021
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Charlotte Söderlund
Auktoriserad revisor

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING

Mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter	894	961	965	900	740
Fastighetskostnader	-226	-260	-232	-199	-166
Driftsöverskott	668	701	733	701	574
Central administration	-39	-39	-40	-36	-32
Finansnetto	-209	-262	-313	-301	-266
Förvaltningsresultat	420	400	380	364	276
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	-	148	499	346	344
Realiserade värdeförändringar fastigheter	17	0	0	3	2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	742	1 695	458	344	496
Värdeförändring finansiella placeringar	-1 042	1 089	-	-	-
Värdeförändringar derivat	-31	-17	12	62	-101
Resultat före skatt	106	3 315	1 349	1 119	1 017
Skatt	-214	-201	-166	-182	-102
Årets Resultat	-108	3 114	1 183	937	915
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferenser m.m.	-11	-8	16	4	4
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-119	3 106	1 199	941	919
Resultat per stamaktie, kr	-0,52	8,35	3,05	2,33	2,14

BALANSRÄKNING

Mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Förvaltningsfastigheter	14 002	12 114	13 479	11 539	10 667
Nyttjanderättstillgångar	218	209	-	-	-
Innehav redovisat enligt kapitalandelsmetoden	-	-	2 165	1 714	1 395
Finansiella tillgångar värdera till verkligt värde	4 347	3 191	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	7	5	2	2	11
Summa anläggningstillgångar	18 574	15 519	15 646	13 255	12 073
Övriga tillgångar	85	62	52	64	38
Kortfristiga placeringar	-	1 542	-	-	-
Likvida medel	15	8	14	34	7
Summa omsättningstillgångar	100	1 612	66	98	45
Summa tillgångar	18 674	17 131	15 712	13 353	12 118
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 277	8 172	5 302	4 340	3 671
Räntebärande långfristiga skulder	5 510	5 264	7 574	5 572	5 222
Långfristiga leasingskulder	218	209	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	800	592	395	230	55
Derivat	455	424	407	493	555
Övriga långfristiga skulder	7	7	8	4	4
Summa långfristiga skulder	6 990	6 496	8 384	6 299	5 836
Räntebärande skulder	4 086	2 091	1 694	2 391	2 307
Övriga skulder	321	372	332	323	304
Summa kortfristiga skulder	4 407	2 463	2 026	2 714	2 611
Summa skulder	11 397	8 959	10 410	9 013	8 447
Summa eget kapital och skulder	18 674	17 131	15 712	13 353	12 118

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	370	467	448	440	411
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 016	3 064	-1 439	-559	-2 039
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 653	-3 537	971	146	1 595
Årets kassaflöde	7	-6	-20	27	-33
Likvida medel vid årets början	8	14	34	7	40
Likvida medel vid årets slut	15	8	14	34	7

NYCKELTAL

	2020	2019	2018	2017	2016
Fastighetsrelaterade					
Fastigheternas verkliga värde, mkr	14 002	12 114	13 479	11 539	10 667
Direktavkastningskrav värdering, %	5,5	5,8	6,5	6,6	6,7
Hyresvärde, mkr	970	912	1 112	972	917
Uthyrbar area, kvm	985 887	959 495	1 439 793	1 316 233	1 260 173
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	91	90	92
Ytmässig uthyrningsgrad %	91	88	88	88	89
Överskottsgrad, %	75	73	76	78	77
Antal fastigheter, st	167	162	186	169	165
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	-1,4	46,2	24,5	23,4	27,4
Justerad soliditet, %	48	55	39	38	37
Soliditet, %	39	48	34	32	30
Räntebärande nettoskuld, mkr	5 258	2 629	7 848	6 466	6 314
Belåningsgrad, %	38	22	58	56	58
Belåningsgrad fastigheter, %	46	46	51	52	54
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,8	2,9	2,8	2,8
Genomsnittlig ränta, %	2,71	3,40	3,16	3,65	3,70
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	3,4	2,1	3,0	3,2
Genomsnittlig kreditbindning, år	1,9	2,2	3,0	2,5	2,8
Aktierelaterade ¹⁾					
Resultat per stamaktie, kr	-0,52	8,35	3,05	2,33	2,14
Resultat per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	22,22	22,74	14,27	11,35	8,98
Eget kapital per stamaktie, kr	18,56	19,95	12,07	9,37	7,36
Eget kapital per preferensaktie, kr	251,67	251,67	251,67	251,67	251,67
Utdelning per stamaktie, kr ⁴⁾	0,65	0,60	0,45	0,40	0,32
Utdelning per preferensaktie, kr ⁴⁾	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie serie A, kr ²⁾	18,80	27,00	10,00	10,10	6,73
Aktiekurs per stamaktie serie B, kr ²⁾	18,80	27,00	10,70	9,26	-
Aktiekurs per preferensaktie, kr ²⁾	320,00	392,00	294,00	304,00	284,00
Antal utestående stamaktier, st ³⁾	343 194 505	364 269 505	364 269 505	366 374 305	375 738 853
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ³⁾	343 429 054	364 269 505	364 727 545	371 837 353	394 097 875
Antal utestående preferensaktier, st ³⁾	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

1) Historiska siffror är justerade för den fondemission som genomfördes under december 2017 samt för den sammanläggning av aktier som genomförts under januari 2018.

2) Vid periodens utgång.

3) Exklusive återköpta aktier.

4) För 2020 föreslagen utdelning och för övriga år beslutad utdelning.

Definitionen avseende justerad soliditet har ändrats och historiska jämförelsetal har justerats.

DEFINITIONER

I rapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning för att analysera bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått och varför de används. För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på Corems webbplats www.corem.se/sv/investerare/definitioner.

Avkastning på eget kapital – Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med snittet av ingående och utgående kapital. Anges för att belysa avkastning på ägnas kapital.

Belåningsgrad – Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Anges för att belysa koncernens finansiella risk.

Belåningsgrad fastigheter – Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.

Central administration – Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastningskrav – Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftsoverskott – Hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt). Används för att visa fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga uttryckt i kr.

Eget kapital per stamaktie – Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, i relation till antal utestående stamaktier vid periodens slut. Används för att visa eget kapital per stamaktie.

Ekonomisk uthyrningsgrad – Intäkter på årsbasis dividerat med hyresvärde enligt definition. Används för att visa fastigheternas ekonomiska utnyttjandegrad.

Förvaltningsresultat – Driftsoverskott, central administration samt finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat. Anges för att belysa bolagets intjäningsförmåga i mkr med hänsyn tagen till finansieringskostnader och central administration.

Genomsnittlig kreditbindning – Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning – Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig ränta – Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Hyresvärde – Kontrakterad årshyra som gäller vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Justerad soliditet¹⁾ – Eget kapital justerat för värdet på derivat inklusive skatt, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut) och bokförd uppskjuten skatt fastigheter, samt belastning uppskjuten skatt om 5 procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Jämförbart bestånd – De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden samt justerat för intäkter och kostnader av engångskaraktär, t ex förtida lösen av hyresavtal, försäkringsersättning och kundförluster.

Nettouthyrning – Årshyror för under perioden tecknade hyresavtal, reducerat för under perioden uppsagda hyresavtal och konkurser.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter – Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar för fastighetsinnehavet vid respektive periods utgång.

Preferenskapital – Antal utestående preferensaktier multiplicerat med genomsnittlig emissionskurs.

Realiserade värdeförändringar, fastigheter – Realiserade fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

Resultat per stamaktie – Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden. Används för att visa resultat per stamaktie.

Resultat per preferensaktie – Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 20,00 kr per preferensaktie.

Räntebärande nettoskuld – Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, marknadsvärde på noterade aktieinnehav och likvida medel. Används för att belysa bolagets finansiella risk.

Räntebärande skulder – Kort- och långfristiga skulder, där ränta utgår på lånat kapital, samt aktiverade upplåningskostnader.

Räntetäckningsgrad²⁾ – Förvaltningsresultat, samt andel av intresseföretags förvaltningsresultat plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Soliditet – Eget kapital i procent av balansomslutningen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Substansvärde (NAV) per stamaktie – Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal utestående stamaktier vid periodens slut. Anges som ett alternativt sätt att räkna värdet på eget kapital per stamaktie.

Totalt antal aktier – Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

Utestående aktier – Registrerade aktier med avdrag för egna återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

Uthyrbar area – Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ytmässig uthyrningsgrad – Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

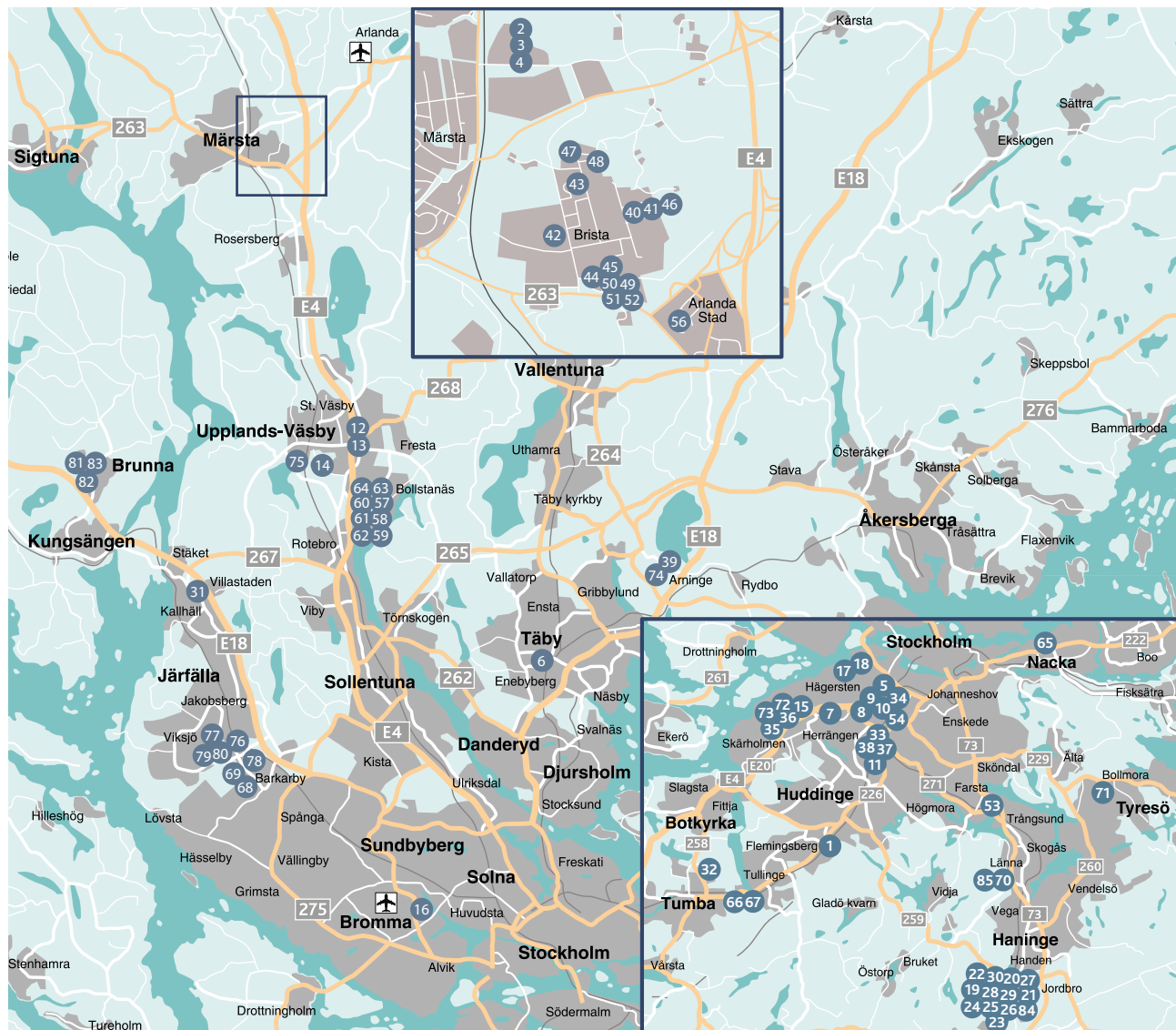
Årshyra – Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad – Driftsoverskott i procent av intäkter. Används för att belysa intjänning i förvaltningsverksamheten.

1) Definitionen av justerad soliditet har ändrats för att ta hänsyn till återköpta aktier.

2) Exklusive tomträttsavgäld.

REGION STOCKHOLM



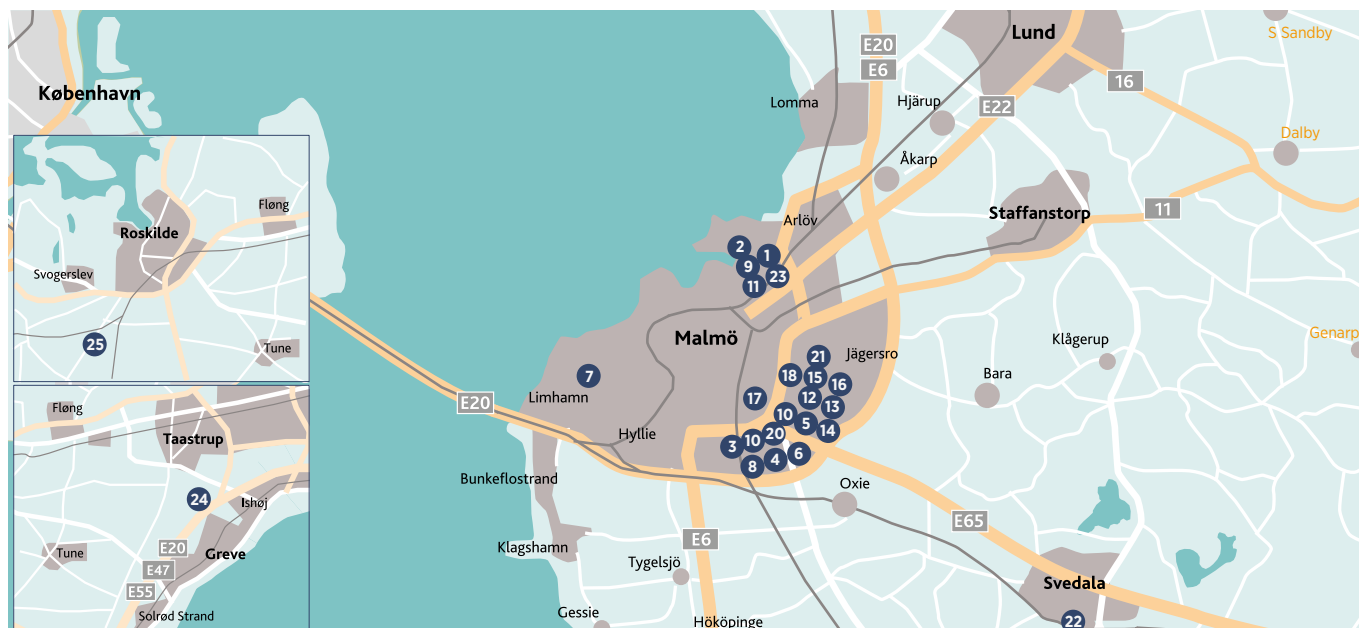
UTHYRBAR AREA, KVM

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM	LOGISTIK	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
1	Anoden 2, 5	Huddinge	Jonvägen 2-4, Regulatorvägen 4	Äganderätt	6 601	1 420		315	8 336
2	Broby 11:6	Sigtuna	Östra Bangatan 18	Äganderätt	587	355			942
3	Broby 12:6	Sigtuna	Östra Bangatan 2 A	Äganderätt	674	326			1 000
4	Broby 12:9	Sigtuna	Östra Bangatan 2 B	Äganderätt	958	293	291		1 542
5	Dagskiftet 2	Stockholm	Elektravägen 20, 22	Tomträtt	8 176	3 874			12 050
6	Dahlian 5	Täby	Enhagsvägen 5	Äganderätt	97	142	998		1 237
7	Damskon 2	Stockholm	Elsa Brändströms gata 50, 52	Tomträtt	3 198	1 048	150	289	4 685
8	Elektra 20	Stockholm	Elektravägen 53	Tomträtt	3 114	2 217	355		5 686
9	Elektra 23	Stockholm	Elektravägen 25, Västberga Allé	Tomträtt	3 587	3 023	448		7 058
10	Elektra 27	Stockholm	Västberga allé 32	Tomträtt	2 126	3 387			5 513
11	Fabrikören 6	Stockholm	Grossistvägen 6	Äganderätt	500	940			1 440
12	Glädjen 1:51	Upplands Väsby	Truckvägen 14	Äganderätt	900	2 314			3 214
13	Glädjen 1:52	Upplands Väsby	Truckvägen 16	Äganderätt	515	741			1 256
14	Hammarby-Smedby 1:435	Upplands Väsby	Travgatan 92	Äganderätt	341	768			1 109
15	Hällsättra 3	Stockholm	Stensättravägen 5	Tomträtt	7 913	1 430	1 007		10 350

UTHYRBAR AREA, KVM

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM	LOGISTIK	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
16	Induktorn 37	Stockholm	Ranhammarsvägen 26	Tomträtt	6 150	535			6 685
17	Instrumentet 13	Stockholm	Instrumentvägen 12-14	Äganderätt	967	1 489			2 456
18	Instrumentet 18	Stockholm	Instrumentvägen 10	Äganderätt	2 041	1 149			3 190
19	Jordbromalm 4:5	Haninge	Lillsjövägen 15	Äganderätt	733	192			925
20	Jordbromalm 5:2, 5:3	Haninge	Lagervägen 1	Äganderätt	6 659				6 659
21	Jordbromalm 6:11	Haninge	Rörvägen 10	Äganderätt	3 568	565			4 133
22	Jordbromalm 6:18	Haninge	Lagervägen 36	Äganderätt	10 037	1 139			11 176
23	Jordbromalm 6:59	Haninge	Armaturvägen 5	Äganderätt	2 875	397			3 272
24	Jordbromalm 6:62	Haninge	Lagervägen 14, Armaturvägen 3F	Äganderätt	1 996	458			2 454
25	Jordbromalm 6:64	Haninge	Armaturvägen 3B	Äganderätt	480	516			996
26	Jordbromalm 6:65	Haninge	Armaturvägen 3C	Äganderätt	142	868			1 010
27	Jordbromalm 6:66	Haninge	Dåntorpsvägen 3	Äganderätt	271	232	644	375	1 522
28	Jordbromalm 6:67	Haninge	Armaturvägen 3D	Äganderätt	406	587			993
29	Jordbromalm 6:68	Haninge	Armaturvägen 3E	Äganderätt	316	509		163	988
30	Jordbromalm 6:89	Haninge	Lagervägen 5A-5D	Äganderätt	7 106	2 153	841		10 100
31	Kallhäll 9:36	Järfälla	Galgbacken 3	Äganderätt	3 968	1 182			5 150
32	Koborg 2	Botkyrka	Tuna Gårdsväg 14	Äganderätt	1 001	498		49	1 548
33	Konsumenten 3	Stockholm	Varuvägen 7	Tomträtt	6 704	3 177		256	10 137
34	Lastkajen 3	Stockholm	Upplagsvägen 34, 38	Tomträtt	11 548	591		42	12 181
35	Lillsätra 1	Stockholm	Storsätragränd 5	Tomträtt	4 024	2 901			6 925
36	Lillsätra 3	Stockholm	Storsätragränd 3	Tomträtt	8 210	215		29	8 454
37	Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14	Tomträtt	7 294	611			7 905
38	Magasinet 7	Stockholm	Varuvägen 15	Tomträtt	6 376	129			6 505
39	Mallen 3	Täby	Mallslingan 1, Tillverkarvägen 8	Äganderätt	1 095	262			1 357
40	Märsta 11:11	Sigtuna	Generatorgatan 1	Äganderätt	2 775	185			2 960
41	Märsta 11:14	Sigtuna	Generatorgatan 3, 5	Äganderätt	2 359	955			3 314
42	Märsta 15:7	Sigtuna	Bristagatan 13	Äganderätt	15 183	1 652		740	17 575
43	Märsta 21:22	Sigtuna	Maskingatan 17	Äganderätt	1 966	1 381			3 347
44	Märsta 21:34	Sigtuna	Söderbyvägen 1	Tomträtt	1 142	2 719	2 606	575	7 042
45	Märsta 21:42	Sigtuna	Söderbyvägen 3	Äganderätt	2 027	5 289			7 316
46	Märsta 21:46, 21:47	Sigtuna	Generatorgatan 7, 9	Äganderätt	130	2 189			2 319
47	Märsta 21:50	Sigtuna	Maskingatan 29	Äganderätt	2 666	1 231		741	4 638
48	Märsta 21:53	Sigtuna	Kabelgatan 8	Äganderätt	95	365			460
49	Märsta 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt	872				872
50	Märsta 24:11	Sigtuna	Söderbyvägen 12, Pionjärvägen 25	Tomträtt	191	559	577		1 327
51	Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt	520	544		21	1 085
52	Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt	117	922		102	1 141
53	Mörtö 6	Stockholm	Frykdalsbacken 20	Tomträtt	1 071	1 501			2 572
54	Nattskeftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 36	Tomträtt	4 963	5 737		208	10 908
55	Nickeln 2	Hallstahammar	Norra Västeråsvägen 5	Tomträtt	965	21	762		1 748
56	Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs gata 9	Äganderätt	930	1 980			2 910
57	Revisorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 27	Äganderätt	1 333	1 641		160	3 134
58	Revisorn 2	Sollentuna	Bergkällavägen 29	Tomträtt	4 305				4 305
59	Revisorn 3	Sollentuna	Bergkällavägen 31C	Äganderätt	30	1 108			1 138
60	Ringpärmen 1	Sollentuna	Bergkällavägen 26	Äganderätt	4 533	1 172	414	79	6 198
61	Ringpärmen 2	Sollentuna	Bergkällavägen 28	Äganderätt	6 772	485			7 257
62	Ringpärmen 6	Sollentuna	Bergkällavägen 36	Äganderätt	3 898	4 117			8 015
63	Rotorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 25	Äganderätt	754	321	215		1 290
64	Rotorn 2	Sollentuna	Bergkällavägen 23	Äganderätt	967	597			1 564
65	Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlbergsvägen 2	Äganderätt	6 109	2 086	3 232		11 427
66	Skyttbrink 30	Botkyrka	Kompassvägen 11	Äganderätt	2 463	473			2 936
67	Skyttbrink 36	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 35	Äganderätt	860				860
68	Skälby 3:1321	Järfälla	Spjutvägen 1	Äganderätt	3 111	540		5	3 656
69	Skälby 3:674 m fl.	Järfälla	Spjutvägen 5A-H	Tomträtt	8 442	4 282			12 724
70	Slipkivan 9	Huddinge	Speditionsvägen 35	Äganderätt	425	487			912
71	Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	Äganderätt	460		196	172	828
72	Stensätra 17	Stockholm	Strömsätravägen 18	Tomträtt	4 360	429	127	143	5 059
73	Storsätra 1	Stockholm	Storsätragränd 4-26	Tomträtt	8 010	14 344	3 985	5 275	31 614
74	Tumstocken 8	Täby	Hantverkarvägen 5	Äganderätt	916	652	845		2 413
75	Törnby 2:2	Upplands Väsby	Jupitervägen 10	Äganderätt	11 288	3 309		4 866	19 463
76	Veddesta 2:31	Järfälla	Nettovägen 13	Äganderätt	4 836				4 836
77	Veddesta 2:43	Järfälla	Bruttovägen 1,3,7, Datavägen 14	Äganderätt	14 179	4 557		389	19 125
78	Veddesta 2:63	Järfälla	Fakturavägen 9	Äganderätt	4 080	816			4 896
79	Veddesta 2:79	Järfälla	Elektronikhöjden 12-22	Äganderätt	12 588	6 049		766	19 403
80	Veddesta 2:90	Järfälla	Elektronikhöjden 4	Äganderätt	15 885	3 696			19 581
81	Viby 19:32	Upplands-Bro	Effektivvägen 14	Äganderätt	1 180				1 180
82	Viby 19:53	Upplands-Bro	Kraftvägen 30, 32	Äganderätt	1 695	245		57	1 997
83	Viby 19:54	Upplands-Bro	Kraftvägen 26, 28	Äganderätt	1 236	802			2 038
84	Åby 1:197	Haninge	Rörvägen 60	Äganderätt	2 400	457	554		3 411
85	Ångmaskinen 5	Huddinge	Lyfransvägen 16	Äganderätt	2 107	516			2 623
Totalt Region Stockholm					300 448	123 044	18 247	15 817	457 556

REGION SYD



SVERIGE

NR FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM
1	Malmö	Fårögatan 6	Tomträtt
2	Malmö	Bjurögatan 15-17 et al.	Äganderätt
3	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt
4	Malmö	Stenåldersgatan 27	Äganderätt
5	Malmö	Ridspögatan 1	Äganderätt
6	Malmö	Djurhagegatan 14	Äganderätt
7	Malmö	Ekonomig. 2-4, Limhamnsv. 110	Äganderätt
8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt
9	Malmö	Sturkögatan 5	Äganderätt
10	Malmö	Sporregatan 13	Äganderätt
11	Malmö	Kosterög. 8-10, Styrsög. 3, Väderög. 7	Äganderätt
12	Malmö	Jägersrovägen 211	Tomträtt
13	Malmö	Jägersrovägen 213	Äganderätt
14	Malmö	Jägersrovägen 215	Tomträtt
15	Malmö	Galoppgatan 4	Tomträtt
16	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt
17	Malmö	Cypressvägen 12	Äganderätt
18	Malmö	Skrittgatan 7, Sadelgatan 2	Äganderätt
19	Malmö	Agnefridsvägen 179	Äganderätt
20	Malmö	Bronsyxegatan 6	Äganderätt
21	Malmö	Travbanegatan 5, Ridbanegatan 6	Äganderätt
22	Svedala	Ågatan 27, 37	Äganderätt
23	Malmö	Tärnögatan 6	Äganderätt

Totalt Region Syd - Sverige

DANMARK

NR FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM
24	Greve	Hundigevej 85-87	Äganderätt
25	Roskilde	Kumlejusvej 1A, Danmark	Äganderätt

Totalt Region Syd - Danmark

Totalt Region Syd

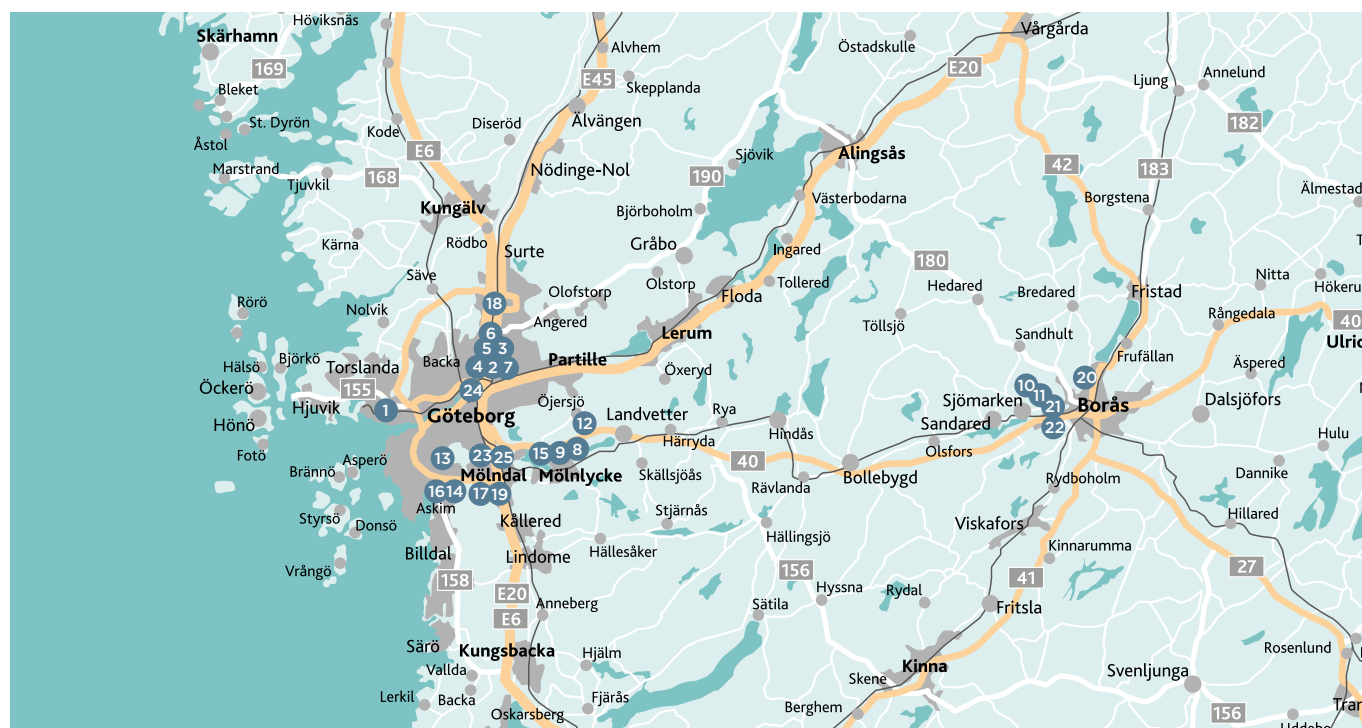
UTHYRBAR AREA, KVM

LOGISTIK	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
1 582	339		247	2 168
8 933	6 121	1 489		16 543
1 808	750			2 558
3 109	1 601			4 710
4 500	646			5 146
3 167	586	2 500	233	6 486
11 453	2 853		125	14 431
3 648	1 492			5 140
1 367	110		3 700	5 177
2 489				2 489
15 783	3 305		70	19 158
314	0	303	1 103	1 720
1 939	721	108		2 768
1 186	548		110	1 844
8 345	470		280	9 095
1 130	314		43	1 487
3 394	298		63	3 755
6 215				6 215
7 880	555		87	8 522
4 372	343	1 440		6 155
3 481	462			3 943
16 199	881		528	17 608
7 633	1 699		648	9 980
119 927	24 094	5 840	7 237	157 098

UTHYRBAR AREA, KVM

LOGISTIK	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
10 767	1 692			12 459
22 949	573			23 522
33 716	2 265	0	0	35 981
153 643	26 359	5 840	7 237	193 079

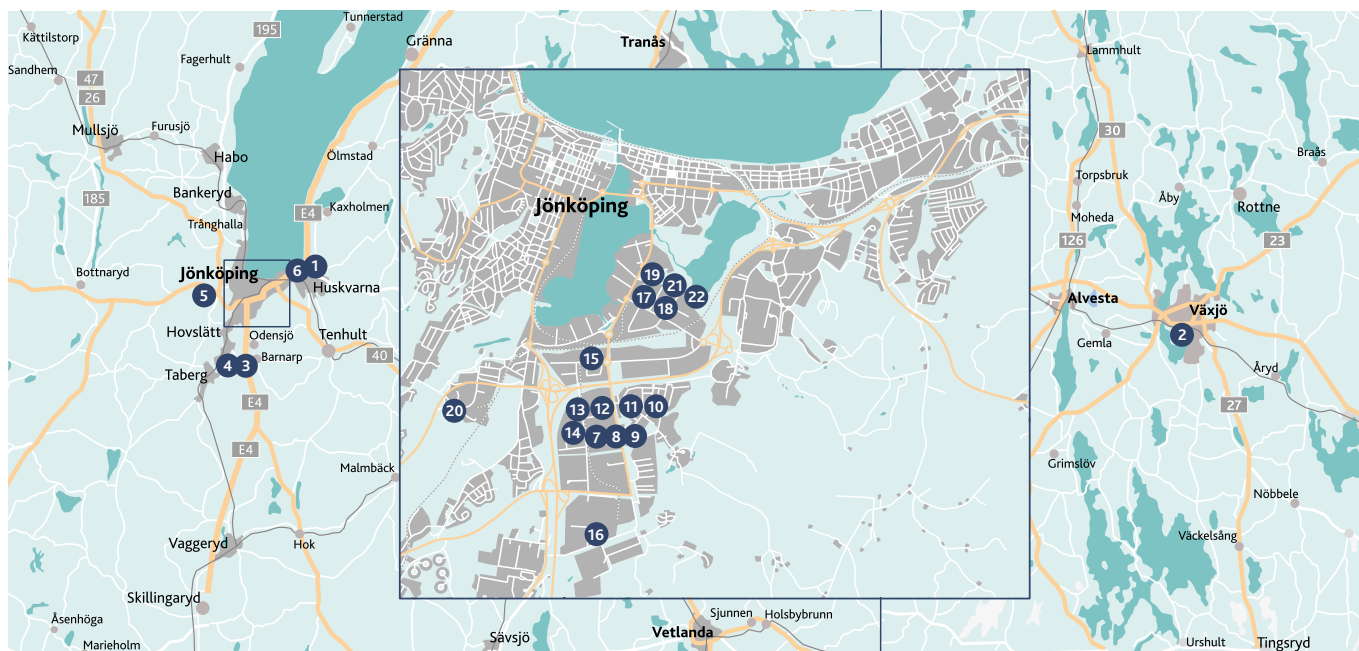
REGION VÄST



UTHYRBAR AREA, KVM

NR FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM	LOGISTIK	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
1	Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckevegatan 24	Äganderätt	784	1 419	135	2 338
2	Backa 21:8	Göteborg	Exportgatan 19-21	Äganderätt	15 897	1 388	434	17 719
3	Backa 22:17	Göteborg	Exportgatan 65-67	Äganderätt	7 456	1 118		8 574
4	Backa 25:1	Göteborg	Exportgatan 30 A-C	Äganderätt	3 769	4 212		7 981
5	Backa 25:6	Göteborg	Exportgatan 24A	Äganderätt	2 800	560		3 360
6	Backa 30:4	Göteborg	Importgatan 23-25	Äganderätt	7 921	1 495	721	10 408
7	Backa 96:2	Göteborg	Exportgatan 23	Äganderätt	2 688	636	2 688	6 012
8	Bråta 2:136	Härryda	Fraktvägen 3, m fl	Äganderätt	18 151	2 061		20 212
9	Bråta 2:150	Härryda	Åkarevägen 1-3	Äganderätt	15 428	2 502		17 930
10	Fjäders 3	Borås	Industrigatan 31	Äganderätt	50	235	629	914
11	Fjäders 4	Borås	Industrigatan 29	Äganderätt	5 014	806		5 820
12	Håltås 1:17	Härryda	Mediavägen 2-4, 8	Äganderätt	7 877	1 401		9 278
13	Högsbo 16:16	Göteborg	Amalia Jönssons Gata 5-9	Äganderätt	5 475	1 600	1 225	8 300
14	Högsbo 38:3	Göteborg	Södra Långebergsgatan 30	Äganderätt	3 355	1 734	157	5 246
15	Kindbogården 1:107	Härryda	Metallvägen 8	Äganderätt	1 470	1 000		2 470
16	Kobbegården 155:2	Göteborg	Askims Verkstadsaväg 9	Äganderätt	5 338	464	141	5 943
17	Kryptongasen 8	Mölnådal	Kryptongatan 2, Neongatan 6-10	Äganderätt	5 788	4 580		10 368
18	Kärå 91:1	Göteborg	Orrekulla Industrigata 47	Äganderätt	12 801	250		13 051
19	Neongasen 2	Mölnådal	Neongatan 7	Äganderätt	889	832	600	2 321
20	Pantängen 19	Borås	Getängsvägen 32	Äganderätt	1 717		46	1 763
21	Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt	7 923	1 636	210	9 769
22	Skruben 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt	18 164	11 494	13 471	44 848
23	Spinnaren 1	Mölnådal	Göteborgsvägen 92	Äganderätt	8 601	576	4 260	13 437
24	Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Ringölgatan 38	Tomträtt	2 215	49	430	2 812
25	Törnrosen 2, 5	Mölnådal	Flöjelbergsgatan 12, 14A	Äganderätt	2 700	1 525	1 855	6 080
Totalt Region Väst				164 271	43 573	24 025	5 085	236 954

REGION SMÅLAND



UTHYRBAR AREA, KVM

NR FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM
1	Jönköping	Järnvägsgratan 18	Åganderätt
2	Växjö	Regementsgatan 9	Åganderätt
3	Jönköping	Alfavägen 3	Åganderätt
4	Jönköping	Betavägen 4, Betavägen 13	Åganderätt
5	Jönköping	Molögsvägen 26	Åganderätt
6	Jönköping	Huskvarnavägen 105-107	Åganderätt
7	Jönköping	Bultvägen 2	Åganderätt
8	Jönköping	Bultvägen 6 a	Åganderätt
9	Jönköping	Bultvägen 4	Åganderätt
10	Jönköping	Grossistgatan 12	Åganderätt
11	Jönköping	Grossistgatan 5, 7	Åganderätt
12	Jönköping	Kabelvägen 14	Åganderätt
13	Jönköping	Kabelvägen 2	Åganderätt
14	Jönköping	Industrigatan 14A	Åganderätt
15	Jönköping	Fridhemsvägen 12	Åganderätt
16	Jönköping	Fordonsvägen 2	Åganderätt
17	Jönköping	Bangårdsgatan 1	Åganderätt
18	Jönköping	Bangårdsgatan 3	Åganderätt
19	Jönköping	Gnejsvägen 2	Åganderätt
20	Jönköping	Kindgrensgatan 15	Åganderätt
21	Jönköping	Granitvägen 10	Åganderätt
22	Jönköping	Granitvägen 8	Åganderätt

Totalt Region Småland

LOGISTIK	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
7 293	1 071		77	8 441
127	1 697		5 619	7 443
3 565				3 565
12 163	715			12 878
8 548	2 035			10 583
4 800	1 180			5 980
553	276	504		1 333
305	86		15	406
1 125	1 006		30	2 161
1 687	316			2 003
1 590	851		100	2 541
3 221	261		909	4 391
3 604	1 563			5 167
5 477	1 005		126	6 608
597	705			1 302
3 710	700			4 410
597	141	2 498	33	3 269
	1 640	426		2 066
1 037	108		525	1 670
7 575	797			8 372
1 074	663	246		1 983
1 226	235	265		1 726
69 874	17 051	3 939	7 434	98 298

VÄLKOMMEN ATT KONTAKTA OSS!

HUVUDKONTOR STOCKHOLM

Besöksadress: Riddargatan 13C
Postadress: Box 560 85, 102 17 Stockholm
Tel vxl: 08-503 85 333
Webbplats: corem.se

FÖRVALTNING REGION STOCKHOLM

Lokalkontor Sättra

Storsättragränd 14, Skärholmen
Tel: 08-503 853 97

Lokalkontor Jordbro

Armaturvägen 3D, Jordbro
Tel: 08-503 853 00

Lokalkontor Veddesta

Elektronikhöjden 16, 1 tr, Järfälla
Tel: 08-503 853 65

Lokalkontor Arlandastad

Söderbyvägen 14, Arlandastad
Tel: 08-503 853 08

FÖRVALTNING REGION SYD

Lokalkontor Malmö

Stenyxegatan 34, Malmö
Tel: 0705-43 47 48

FÖRVALTNING REGION VÄST

Lokalkontor Göteborg

Exportgatan 19, Hisings Backa
Tel: 08-503 853 61

FÖRVALTNING REGION SMÅLAND

Lokalkontor Jönköping

Granitvägen 10, Jönköping
Tel: 0723-19 95 00

UTHYRNING

Jesper Carlsöö, uthyrningschef
Tel: 08-503 853 87
jesper.carlsoo@corem.se

INVESTOR RELATIONS

Eva Landén, VD
Tel: 08-503 853 33
Anna-Karin Hag, CFO
Tel: 08-503 853 49



YTTERLIGARE INFORMATION

För mer information, vänligen kontakta VD Eva Landén
E-post: eva.landén@corem.se
Telefon: 08-503 853 33

Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Corems webbplats: www.corem.se

Postadress: Corem Property Group AB (publ), Box 56085,
102 17 Stockholm
Besöksadress: Riddargatan 13C
Telefon: 08-503 853 33

Organisationsnummer: 556463-9440
Styrelsens säte: Stockholm
E-post: info@corem.se
Webbplats: www.corem.se

Grafisk form och produktion: Narva, Stockholm
Fotograf: Per-Erik Adamsson samt Mikael Sjöberg (VD-ord)
Tryck: Elanders Sverige AB, 2021
Kartor: Stadskartan AB
Omslagsbild: Per-Erik Adamsson

Jordbromalm 6.18, 6.62, 6.64, 6.65, 6.66,
6.67, 6.89, 6.68, Håringe

INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA 2021

Corem Property Group ABs årsstämma äger rum den 29 april 2021. Mot bakgrund av den pågående coronapandemin och i syfte att minska risken för smittspridning, planerar styrelsen för närvarande att årsstämman hålls genom förhandsröstning (poströstning) med stöd av tillfälliga lagregler, utan någon fysisk närvaro. Kallelse sker senast fyra veckor innan stämman och finns tillgänglig på www.corem.se. Information om hur anmälan om deltagande i stämman går till kommer att framgå av kallelsen. Övriga handlingar som ska läggas fram på stämman offentliggörs på bolagets webbplats, www.corem.se, senast tre veckor före stämman. Av kallelsen framgår vilka ärenden som ska behandlas vid stämman.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 21 april 2021.
- ha anmält sin avsikt att delta i årsstämman till Corem senast den 21 april 2021.

SÅ BLIR MAN ÄGARREGISTRERAD

Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 21 april 2021, genom förvaltarens försorg, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn för att erhålla rätt att delta i stämman. Begäran om sådan registrering görs hos den bank eller det värdepappersinstitut som förvaltar aktierna.

DELTAGANDE VIA FULLMAKT

Om deltagande sker med stöd av fullmakt ska denna insändas i original i anslutning till anmälan. Till sådan anmälan bifogas också i förekommande fall registreringsbevis.

FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,65 kr per stamaktie av serie A och serie B. Avstämningsdag föreslås vara 3 maj 2021 med beräknad utbetalningsdag 6 maj 2021. Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller en utdelning om 20,00 kr per preferensaktie vilken utbetalas med 5,00 kr per kvartal.

Till årsstämmans förfogande står 2 010 352 001 kr enligt nedanstående förteckning:

Kronor

Balanserade vinstmedel	1 219 357 362
Årets resultat	790 994 639
Summa till årsstämmans disposition	2 010 352 001

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor

Utdelas till aktieägarna 20,00 kr per preferensaktie	72 000 000
Utdelas till aktieägarna 0,65 kr per stamaktie	223 076 428
Balanseras i ny räkning	1 715 275 573
Summa	2 010 352 001

AVSTÄMNINGSdag

Som avstämningsdag för preferensaktie föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter:

- avstämningsdag 30 juni 2021 med beräknad utbetalningsdag 5 juli 2021
- avstämningsdag 30 september 2021 med beräknad utbetalningsdag 5 oktober 2021
- avstämningsdag 30 december 2021 med beräknad utbetalningsdag 5 januari 2022
- avstämningsdag 31 mars 2022 med beräknad utbetalningsdag 5 april 2022



Corem Property Group AB (publ), Box 56085, 102 17 Stockholm
Besök: Riddargatan 13C. Telefon: 08-503 853 33
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm
E-post: info@corem.se, Webbplats: www.corem.se