

BOLAGSSTYRNING

Corem Property Group AB (publ) är ett svenskt publikt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Genom bolagsstämman och styrelsen styr ägarna bolaget och säkerställer att VD och den operativa ledningen arbetar för att skapa värde och att risker i verksamheten hanteras.

Corems bolagsstyrningsrapport beskriver på vilket sätt rättigheter

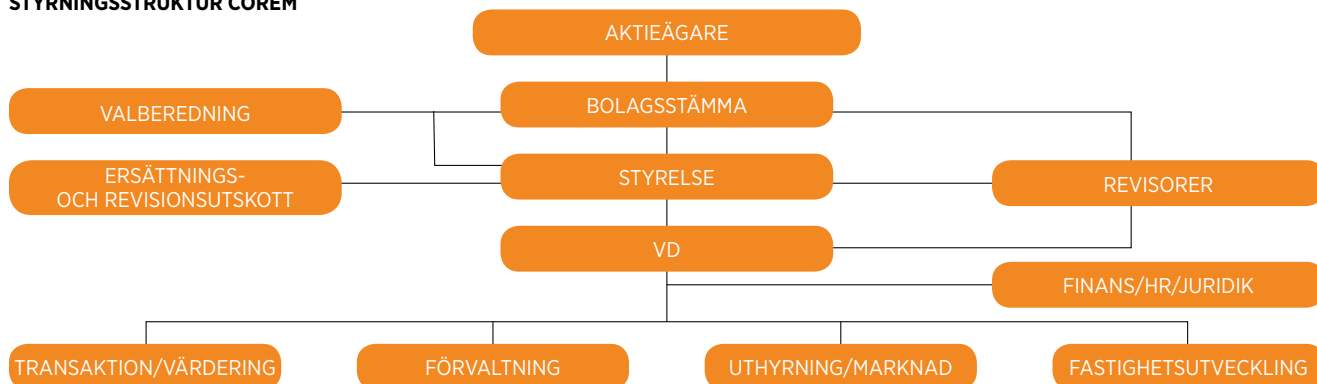
och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med gällande lagar, regler och processer samt hur bolagets övergripande styrning och ledning fungerar.

Bolagsstyrningsrapporten lämnas som en särskild rapport i tillägg till årsredovisningen, i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554 6 kap. 6 §) och den svenska koden för bolags-

styrning. Rapporten har granskats av Corems revisor i enlighet med årsredovisningslagen och en särskild rapport från revisor bifogas detta dokument.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

STYRINGSSTRUKTUR COREM



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 och etik- och uppförandekoder.

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 2018 följt Koden och anser att inga avvikelser finns att rapportera.

COREM I SAMMANDRAG

Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i attraktiva logistikområden, med visionen att skapa utrymmen för framtidens företagande. Genom lokal förankring och högt engagemang skapas värde både i fastighetsverksamheten och för kunder. Under de senaste åren har Corem aktivt genomfört ett flertal fastighetsförvärv och fastighetsutvecklingsprojekt, samtidigt som den befintliga fastighetsportföljen har utvecklats väl med förbättrad över-skottsgrad. Sedan 2014 har fastighetsportföljen utvecklats från att omfatta 982 895 kvm med ett fastighetsvärde om 7 259 mkr, till att per den 31 december 2018 innefatta 1 439 793 kvm till ett värde om 13 479 mkr. Tillväxten har uppnåtts både genom förvärv av fastigheter liksom genom förädling och nybyggnation av befintligt bestånd. Vid förvärv ligger fokus på fastigheter i av Corem utvalda regioner, där förvärven ger en god synergi med befintligt bestånd.

AKTIEÄGARE OCH AKTIER

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

Under januari genomfördes, i enlighet med beslut på extra bolagsstämma 10 november 2017, sammanläggning 1:2 av samtliga aktieslag vilket innebar att antalet aktier halverades. Detta följde den fondemission av stamaktie av serie B som genomfördes under 2017.

Under februari och augusti 2018 har begäran om omvandling gjorts för 519 078 stamaktier av serie A, vilka under mars och september 2018 omvandlats till stamaktier av serie B.

ÄGARE

Vid årets slut hade Corem 5 475 aktieägare (5 310). De i rösträtt tre största ägarna var Rutger Arnhult via bolag med 41,8 procent (41,8) av kapitalet och 44,7 procent (43,0) av rösterna, Gårdarike AB med 13,8 procent (13,7) av kapitalet och 15,2 procent (14,1) av rösterna och Länsförsäkringar fonder med 9,9 procent (8,2) av kapitalet och 7,0 procent (8,5) av rösterna.

AKTIER

Det totala antalet aktier uppgick per den 31 december 2018 till 379 338 880, varav 33 639 002 stamaktier av serie A, 342 099 878 stamaktier av serie B och 3 600 000 preferensaktier. Kvotvärdet är 2,00 kr för samtliga aktier. Stängningskursen var per balansdagen 10,00 kr (10,10) per stamaktie av serie A, 10,70 kr (9,26) per stamaktie av serie B och 294,00 kr (304,00) per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 5 055 mkr (4 602).

Under året har Corem återköpt 2 062 500 stamaktier av serie A och 42 300 stamaktier av serie B återköpts, till en summa av 19 mkr.

Per 31 december 2018 innehar Corem totalt 2 913 825 stamaktier av serie A samt 8 555 550 stamaktier av serie B.

Det finns inte några teckningsoptioner eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget. För ytterligare information om aktien och aktieägare se sidorna 49–50 samt Corems webbplats, www.corem.se.

BOLAGSORDNING

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

Adress: Box 56085, 102 17 Stockholm
Besöksadress: Riddargatan 13 C
Telefonnummer: 08 503 853 33

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 vid två tillfällen 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 att tillgå i sin helhet på bolagets hemsida www.corem.se under avsnittet om bolagsstyrning.

BOLAGSSTÄMMA

ÅRSSTÄMMA

Corems ordinarie årsstämma 2018 ägde rum tisdagen den 27 april 2018 i Stockholm. Vid stämman närvarade 35 (29) aktieägare, personligen eller genom ombud, och dessa representerade 79,4 procent (72,4) av rösterna. Till stämmans ordförande valdes Patrik Essehorn. Vid stämman deltog styrelseledamöterna Rutger Arnhult, Jan Sundling, Christina Tillman och Carina Axelsson, valda av stämman, ny styrelseledamot Fredrik Rapp samt bolagets revisorer under 2017, Mikael Ikonen och Ingemar Rindstig, båda från Ernst & Young.

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 ökas från fem till sex. Omval av ledamöter Patrik Essehorn, Jan Sundling, Rutger Arnhult, Christina Tillman och Carina Axelsson. Nyval av Fredrik Rapp.
- Patrik Essehorn omvaldes till styrelseordförande.
- Antalet revisorer ska vara en istället för tidigare två. Omval av Ernst & Young AB med Mikael Ikonen som huvudansvarig.
- Utdelning av 0,40 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie att delas ut med 5,00 kr per kvartal.
- Fastställande av arvode till styrelse och revisor.
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Förnyat bemyndigande för styrelsen att emittera stam- och preferensaktier.
- Förnyat bemyndigande för styrelsen att återköpa och överlåta egna aktier.

VALBEREDNING

Årsstämman 2018 beslutade att valberedningen skall utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de tre största ägarerna i bolaget per den 31 augusti 2018. I det fall tillfrågad aktieägare ej önskar utse ledamot till valberedningen ska den nästföljande största aktieägaren tillfrågas.

VALBEREDNINGENS UPPGIFTER

Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

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

VALBEREDNING INFÖR ÅRSSTÄMMA 2019

Valberedningen inför årsstämma 2019 består av Mia Arnhult (Rutger Arnhult via bolag), Lars Höckenström (Gårdarke AB), Sofia Aulin (Länsförsäkringar) och styrelsens ordförande Patrik Essehorn. Valberedningens sammansättning meddelades på Corems webbplats den 12 oktober 2018.

Valberedningen representerar 66,85 procent av aktieägarnas röster per den 31 december 2018. Ingen ersättning utgår till valberedningens ledamöter. Mia Arnhult har varit valberedningens ordförande under året. Valberedningens ledamöter har övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Corems valberedning.

Valberedningens arbete har bestått av att ta del av den genomförda styrelseutvärderingen och analysera vilka behov av erfarenheter och kompetenser som behövs för ett bra styrelsearbete utifrån bolagets strategi, ställning och omvärld. Det är även valberedningens uppgift att i sitt arbete beakta de frågor som framgår av Koden.

Valberedningen har inför årsstämman 2019 haft 3 protokollförda möten och har därutöver haft kontakter per telefon och e-post. De största ägarnas riktlinjer för urvalet till nominering är att personerna ska ha kunskaper och erfarenheter som är relevanta för Corem. Valberedningen beaktar i sitt arbete 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. Vid utgången av 2018 var 2 styrelseledamöter kvinnor och 4 män. De regler som gäller för oberoende styrelseledamöter enligt Koden iakttas. Valberedningen har också tagit del av och beaktat revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.

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 2018 beslutades att antalet revisorer i bolaget ska uppgå till en istället för tidigare två. Det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB omvaldes som Bolagets revisorer, med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. De har under perioden mellan årsstämmorna 2018 och 2019 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen.

MKR	2018	2017
Revisionsuppdraget Ernst & Young AB	1,5	1,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget Ernst & Young AB	0,5	0,2
Övrig konsultation Ernst & Young AB	0,0	0,1
Totalt	2,0	1,3

STYRELSE

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Corems styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Corems styrelse består av sex ledamöter som valdes vid årsstämman 2018. Fem ledamöter från 2017 omvaldes och en ledamot nyvaldes. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen har därmed följande sammansättning: Patrik Essehorn (ordförande), Rutger Arnhult, Jan Sundling, Christina Tillman, Carina Axelsson och Fredrik Rapp. Övrig information om styrelsens ledamöter finns på sidan 102.

MÅNGFALDSPOLICY FÖR STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen i Corem ska som helhet ha en ändamålsenlig samlad kompetens för den erfarenhet som bedrivs samt för att 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 Svensk kod för bolagsstyrning ska majoriteten av de stämموvalda 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 ledamots bedömda beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägarna framgår av nedanstående tabell "Styrelsens sammansättning". Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav per 31 december 2018 till 173 558 923 aktier, varav 15 727 611 stamaktier av serie A, 157 276 110 stamaktier av serie B samt 555 202 preferensaktier. Innehaven motsvarar 45,75 procent (43,58) av kapitalet och 48,90 procent (44,81) av rösterna.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen utses av bolagsstämman. Det är styrelsen som för ägarnas räkning förvaltar Corem 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 se till 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 även 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. Andra tjänstemän i koncernen deltar såsom föredragande av särskilda frågor.

ERSÄTTNINGSAUTSKOTT OCH REVISIONSAUTSKOTT

Corems styrelse beslutade på styrelsemöte den 25 augusti 2008 att själv utföra de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättningsutskott respektive ett revisionsutskott att utföra, 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 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.

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	15	15
Patrik Essehorn	2008	Ordförande	1967	Svensk	Nej	Nej	15	15
Carina Axelsson	2017	Ledamot	1965	Svensk	Ja	Ja	15	15
Fredrik Rapp	2018	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	11	11
Jan Sundling	2007	Ledamot	1947	Svensk	Ja	Ja	15	14
Christina Tillman	2010	Ledamot	1968	Svensk	Ja	Nej	15	15

- Ansvara för att styrelsen 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 15 (20) tillfällen, varav 1 var konstituerande (1). Utöver de protokollförda sammanträdena har styrelsen även vid ett tillfälle samlats för att diskutera bolagets framtida strategier.

Vid varje styrelsemöte behandlas marknadsläget, försäljningar och investeringar, strategiska initiativ, ekonomisk uppföljning och det finansiella läget. Uppföljning mot satta mål görs varje kvartal. Vidare ges en rapport från förvaltningsorganisationen, liksom kundrelaterade frågor och läget på kredit- och finansmarknaden. Frågor avseende arbetsmiljö och eventuella incidenter behandlas löpande.

Årsboksutslut och frågor inför årsstämma, inklusive förslag till vinst-disposition, behandlas i februari, medan delårsboksutslut behandlas i april, juli och oktober. Vid varje styrelsemöte hålls en session utan företagsledningens närvaro.

Bland ärenden som behandlats under året kan nämnas framtida finansiering, affärsplan och hållbarhetsarbete liksom uppföljning av satta mål och övergripande utveckling.

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt och en årlig systematisk och strukturerad utvärdering genomförs skriftligen vilken har sammanställts och presenterats till valberedningen. Utfallet 2018 visar på en fungerande beslutsprocess med gott och konstruktivt styrelseklimat. Efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlopande 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, årsredovisning och bokslutskommuniké på styrelsemöten. De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budgetar 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

Verkställande direktör, tillika koncernchef, leder verksamheten enligt den svenska aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, gällande regler för aktiemarknadsbolag inklusive Svensk kod för bolagsstyrning, 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, föredrar ärenden och motiverar förslag till beslut, samt rapporterar till styrelsen om bolagets utveckling.

VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga i ledningen. Koncernledningen bestod per den 31 december 2018 av sex personer inklusive VD. Dessa var och är:

- VD, Eva Landén
- Transaktions- och IR-chef och vice VD, Håkan Engstam
- CFO, Anna-Karin Hag

- Projekt- och Affärsutvecklingschef, Jerker Holmgren
- Fastighetschef, Anna Lidhagen Ohlén
- Uthyrnings- och marknadschef, Jesper Carlsöö

Ytterligare information om koncernledningen finns på sida 103. Corem håller koncernledningsmöte varannan vecka. Mötena 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.

ERSÄTTNINGAR

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Nedanstående principer för ersättning till ledande befattningshavare i Corem fastställdes vid årsstämma 2018 och är 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.

Kompensationsstrukturen ska bestå av fast och rörlig lön, pension och övriga ersättningar vilka tillsammans utgör individens totala kompensation. Corem inhämtar och utvärderar kontinuerligt information om marknadsmässiga ersättningsnivåer för relevanta branscher och marknader. 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 på sida 98.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut på årsstämma och för 2018 uppgick arvudet till 300 000 kr till styrelsens ordförande och 165 000 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 MAQS Stockholm Advokatbyrå AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehörn är delägare.

ERSÄTTNING TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Under 2018 har verkställande direktören, tillika koncernchefen, uppburet 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 2018 för två av fem personer.

INTERN KONTROLL

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL

Corem möter dagligen risker som kan påverka verksamheten och förmågan att nå uppsatta mål. För att begränsa riskernas påverkan krävs god intern styrning och kontroll. Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Kodens som innehåller krav på årlig extern informationsgivning om hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Den följande beskrivningen har upprättats i enlighet med Kodens och utgör styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Corem har definierat intern kontroll som en process, som påverkas av styrelsen, revisionsutskottet, ersättningsutskottet, VD, koncernledningen och övriga medarbetare och som utformats för att ge en rimlig försäkran om att Corems mål uppnås vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. Processen baseras på kontrollmiljön som skapar disciplin och struktur för de övriga komponenterna i processen – riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Styrelsen ska se till att bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar.

Corem har enligt investeringsstrategin 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 prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle.

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljön är de värderingar och den etik som styrelsen, revisionsutskottet, VD och koncernledningen kommunicerar och verkar utifrån samt koncernens organisationsstruktur, ledarskap, beslutsvägar, befogenheter, ansvar samt den kompetens som medarbetarna besitter. Corems värderingar utgör ett långsiktigt åtagande som kopplat till affärsidé, mål och strategier, vägleder medarbetarna i den dagliga verksamheten.

Styrande för den interna kontrollen är även de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, VD instruktion, finanspolicy, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen och attestinstruktion. Interna policyer, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och att det löpande arbetet med den interna kontrollen efterlevs är delegerat till VD.

INFORMATIONSGIVNING

Bolagets informations- och kommunikationsvägar syftar till att säkerställa effektiv och korrekt information till alla delar av verksamheten, marknaden, och relevanta myndigheter. Policies 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 och andra intressenter. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt boksluts-kommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. Corem använder hemsidan för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs löpande genom separata pressmeddelanden. För att säkerställa att den externa informations-givningen blir korrekt och fullständig finns en informationspolicy.

Intern information förmedlas genom regelbundna möten och via bolagets intranät. Intranätets huvudsakliga syfte är att ge medarbetarna en helhetsbild av verksamheten och fungera som en plattform genom vilken aktuell och relevant information görs tillgänglig för medarbetare.

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.

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 hållbarhetsarbete identifieras risker löpande och åtgärder föreslås samt åtgärdas.

POLICYDOKUMENT

Revidering av policyer görs löpande och fastställs av styrelsen en gång per år. Bolagets styrelse har under året antagit följande policyer: finanspolicy, utdelningspolicy, hållbarhetspolicy, insiderpolicy, informationspolicy, jämställdhetsplan, arbetsmiljöpolicy, krishanteringspolicy, policy för personuppgiftsbehandling och policy angående upphandling av varor och tjänster från närstående företag. Hållbarhetspolicyen inkluderar bland annat personalpolicy, miljöpolicy samt etiska regler.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Tkr	2018				2017			
	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrik Essehorn	300	–	94	394	283	–	89	372
Rutger Arnhult	165	–	52	217	160	–	50	210
Fredrik Rapp, från 27 april 2018	110	–	35	145	–	–	–	–
Johanna Skogestig, t.o.m. 28 april 2017	–	–	–	–	50	–	16	66
Jan Sundling	165	–	27	192	160	–	26	186
Carina Axelsson, från 28 april 2017	165	–	52	217	110	–	35	145
Christina Tillman	165	–	52	217	160	–	50	210
VD, Eva Landén	3 592	845	1 334	5 771	3 411	770	1 259	5 440
Andra ledande befattningshavare 6 (5), varav rörlig ersättning utgör 1,4 mkr (1,1)	8 782	1 822	3 201	13 805	7 495	1 492	2 717	11 704
Summa	13 444	2 667	4 847	20 958	11 829	2 262	4 241	18 332

Ett viktigt instrument för att säkerställa god intern kontroll är ekonomihandboken med rutinbeskrivningar, attestinstruktioner och liknande. Styrelsen för dessutom en fortlöpande dialog med bolagets revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.

Förutom det samlade policypaket som antagits har styrelsen även antagit en uppförandekod som innehåller en övergripande bild av Bolagets värderingar och samlade krav för hela verksamheten. Uppförandekoden antogs under 2017 och tillämpas både internt och i leverantörssamarbeten från och med 2018.

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 rapporteringen 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, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg 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 och prognos.

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 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 och övriga i koncernledningen närvarar regelbundet vid styrelsemöten. 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 sid 59–61.

POLICY	SYFTE
Finanspolicy	Specificerar övergripande finansiella mål samt riktlinjer för hur den finansiella verksamheten ska bedrivas, så att långsiktiga och stabila finanser säkerställs, liksom god avkastning till aktieägare. Innehåller även fördelning av ansvar.
Utdelningspolicy	Definierar hur stor andel av resultat som ska delas ut till bolagets ägare.
Informationspolicy	Riktlinjer och kommunikationsvägar för att säkerställa snabb, korrekt och relevant information om bolaget till bolagets intressenter, både interna och externa. Transparens och tillförlitlighet ska präglade Corems informationsgivning.
Insiderpolicy	Regler rörande handel med värdepapper samt sekretess för personer med insiderinformation. Säkerställer korrekt och etisk hantering gentemot aktie- och kapitalmarknaden.
Hållbarhetspolicy	Samlad hållbarhetspolicy som innefattar såväl social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet liksom jämställdhet och knyter an till Corems utvalda målområden. Specificerar att verksamheten ska präglas av ansvarsfullhet, god etik och hög professionalism i alla samarbeten. Diskriminering eller kränkande särbehandling får ej förekomma inom Corems verksamhet. Corem ska vara en sund och säker arbetsplats. Corem ska även ha ett aktivt miljöarbete, för att minimera negativ miljöpåverkan.
Krishanteringspolicy	Innehåller riktlinjer för hur bolaget ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.
Arbetsmiljöpolicy	Beskriver övergripande ramar och metod för Corems systematiska arbetsmiljöarbete, liksom ansvarsområden avseende arbetsmiljö.
Närståendepolicy	Innehåller riktlinjer avseende bolag där ett närstående ägande finns, för att säkerställa att sådana affärer är marknadsmässiga.
Policy för personuppgiftsbehandling	Beskriver hur personuppgifter hanteras och lagras i enlighet med gällande lagar och regelverk. Grundregel inom Corem är att endast spara sådana personuppgifter som är väsentliga för att uppfylla verksamhetens åtaganden eller uppfylla andra lagkrav. Information finns även tillgänglig på Corems webbplats, www.corem.se .

Stockholm den 21 mars 2019

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Carina Axelsson
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Jan Sundling
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

