

VI SKAPAR
UTRYMME FÖR
ATT UTVECKLA
DIN AFFÄR



COREM ÅRSREDOVISNING 2019

INTRODUKTION

Om Corem	1
2019 i korthet	2
VD har ordet	4
Marknad och omvärld	6

VERKSAMHET

Affärsmodell, mål och strategi	12	•
Att arbeta på Corem	18	•

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsförvaltning	20	
Regioner	22	
Fastighetsbestånd	24	
Hyresgäster och avtalsstruktur	32	
Kundnöjdhet och leverantörer	34	•
Miljöarbete	36	•
Projekt & fastighetsutveckling	38	
Fastighetstransaktioner	40	
Marknadsvärdering	42	

FINANS & AKTIEN

Finansiering	44
Aktien och ägarna	49
Att investera i Corem	51

STYRELSE OCH LEDNING

52

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	56	+
Risker	61	+
Räkenskaper, koncernen	64	+
Räkenskaper, moderbolaget	70	+
Noter	74	+
Hållbarhetsnoter	93	•

Års- och hållbarhets- redovisningens undertecknande	99	+
Revisionsberättelse	100	+
Granskning hållbarhetsrapport	103	

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	104
------------------------	-----

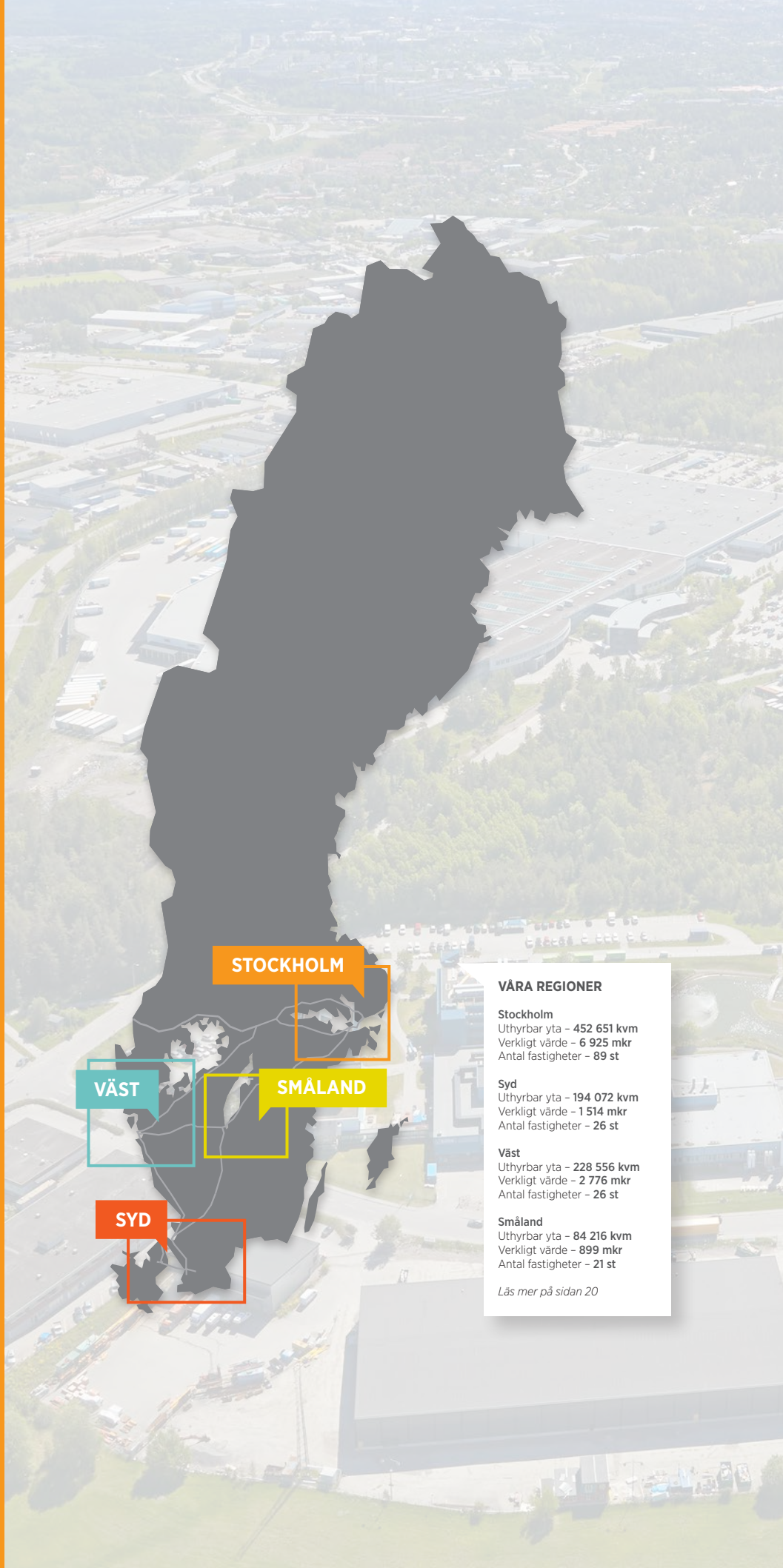
ÖVERSIKTER OCH ÖVRIGT

Flerårsöversikter	112
Nyckeltal	114
Definitioner	115
Fastighetsförteckning	116
Inbjudan till årsstämma	123
Kalendarium	123

- + Årsredovisning
- Hållbarhetsrapport

Sidorna 56–92 samt sida 99 innehåller Corems årsredovisning och koncernredovisning och är granskade av Ernst & Young AB. Revisionsberättelse återfinns på sidorna 100–102.

Corems hållbarhetsredovisning görs för 2019 enligt GRI Standards. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt ÄRL återfinns på sidorna 12–19, 34–37, samt 93–98 där GRI index återfinns på sidorna 97–98. Risker som identifierats inom hållbarhetsområdet finns beskrivna i avsnittet Möjligheter och risker på sidorna 61–63. Information om hållbarhetsarbetet finns även på www.corem.se.



STOCKHOLM

VÅRA REGIONER

Stockholm

Uthyrbar yta – 452 651 kvm
Verkligt värde – 6 925 mkr
Antal fastigheter – 89 st

Syd

Uthyrbar yta – 194 072 kvm
Verkligt värde – 1 514 mkr
Antal fastigheter – 26 st

Väst

Uthyrbar yta – 228 556 kvm
Verkligt värde – 2 776 mkr
Antal fastigheter – 26 st

Småland

Uthyrbar yta – 84 216 kvm
Verkligt värde – 899 mkr
Antal fastigheter – 21 st

Läs mer på sidan 20

VÄST

SMÅLAND

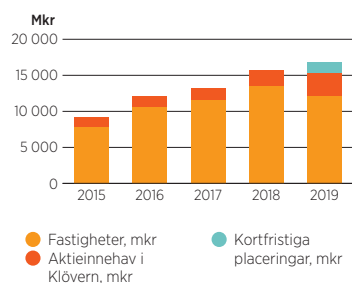
SYD

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.

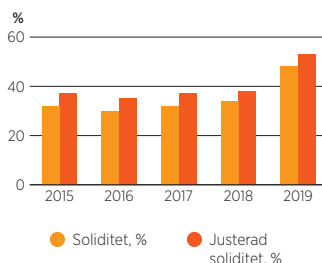
17 131

TILLGÅNGAR
MKR



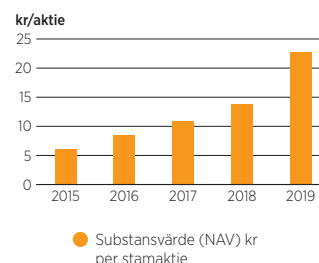
53

JUSTERAD SOLIDITET
%



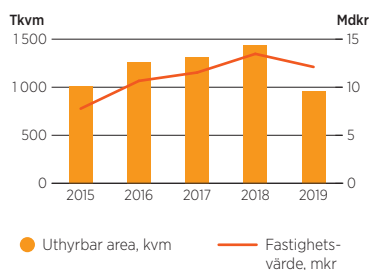
22,74

SUBSTANSVÄRDE (NAV)
PER STAMAKTIE KR



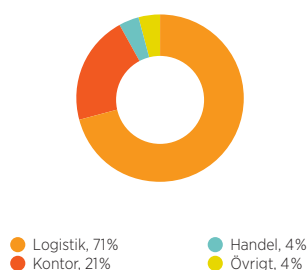
12 114

VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER
MKR



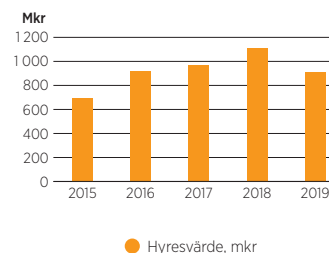
959 495

UTHYRBAR AREA
KVM



912

HYRESVÄRDE
MKR



RENODLING TILL STORSTADS- REGIONERNA OCH STÄRKT BALANSRÄKNING

Ett år som präglats av att fokusera fastighetsbeståndet till storstadsregionerna och skapa förutsättningar för framtida investeringar. Förutom en stärkt finansiell ställning visar året positiv nettouthyrning och en projektverksamhet som ökat i omfattning.

RÄKENSKAPSÅRET

- Intäkterna uppgick till 961 mkr (965).
- Driftsöverskottet uppgick till 701 mkr (733).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 400 mkr (380).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 1 695 mkr (458).
- Värdeförändringarna på finansiella placeringar uppgick till 1 089 mkr (-), varav 919 mkr avsåg innehavet i Klövern.
- Resultat efter skatt uppgick till 3 114 mkr (1 183), motsvarande 8,35 kr per stamaktie (3,05).
- Substansvärde (NAV) per stamaktie ökade med 59 procent till 22,74 kr, jämfört med 14,27 kr per 31 december 2018.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 12 114 mkr (13 479), efter förvärv av sju fastigheter, försäljning av 31 fastigheter samt investeringar om 506 mkr.
- Frånträde av en portfölj om 30 fastigheter har skett per 5 juli 2019 med en total uthyrbar area om cirka 500 000 kvm.
- Från 1 juli 2019 har innehavet i Klövern omklassificerats till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Per 31 december uppgick verkligt värde till 3 191 mkr.
- Två obligationslån om 200 mkr respektive 300 mkr har lösts under året till 100 procent av det nominella beloppet.
- Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,60 kronor (0,45) per stamaktie av serie A respektive serie B samt 20,00 kronor per år per preferensaktie.

NYCKELTAL FASTIGHETER

	2019	2018	2017
Antal fastigheter, st	162	186	169
Uthyrbar area, kvm	959 495	1 439 793	1 316 233
Fastigheternas verkliga värde, mkr	12 114	13 479	11 539

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Tillträde av Ångmaskinen 5 i Länna omfattande 2 623 kvm uthyrbar area har genomförts den 3 februari 2020, där avtal om förvärv tecknades under december 2019.
- Corem har per 27 februari 2020 emitterat ett icke-säkerställt obligationslån om 1 000 mkr, vilket utökats med 250 mkr per samma datum. Obligationslånet har ett rambelopp om 2 000 mkr, löper med en ränta om 3m + 250 räntepunkter och löptid om 3 år. Lånet kommer band annat användas för refinansiering av obligation om 500 mkr som förfaller den 24 mars 2020.
- Under mars har Corem återköpt 20 000 000 egna stamaktier av serie B.
- Under det första kvartalet 2020 har spridningen av coronaviruset skapat en ökande osäkerhet kring den framtida konjunkturutvecklingen och Corem följer situationen noga. På grund av den höga grad osäkerhet om framtida utveckling kan den ekonomiska effekten för marknaden, och som följd för Corem, rimligen inte uppskattas för närvarande.

NYCKELTAL FINANSIELLT

	2019	2018	2017
Intäkter, mkr	961	965	900
Driftsöverskott, mkr	701	733	701
Förvaltningsresultat, mkr	400	380	364
Resultat efter skatt, mkr	3 114	1 183	937
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	90
Överskottsgrad, %	73	76	78
Justerad soliditet, %	53	38	37
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,9	2,8
Belåningsgrad, %	22	58	56
Resutat per stamaktie, kr	8,35	3,05	2,33
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	22,74	14,27	11,35
Utdelning per stamaktie, kr ¹⁾	0,60	0,45	0,40
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00

1) För 2019 föreslagna utdelning och för 2018 och 2017 beslutad utdelning. För definitioner av nyckeltal se sidan 115.



52 mkr

I NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen var positiv och den högsta i Corems historia.

2 784 mkr

I VÄRDEFÖRÄNDRING

För året uppgick värdeförändringar fastigheter till 1 695 mkr. Värdeförändringar finansiella placeringar uppgick till 1 089 mkr, varav 30 mkr realiserade. Värdeförändringarna har drivits av efterfrågan på lokaler från hyresgäster och därmed högre hyresnivåer, men också av att både inhemska och utländska fastighetsaktörer sett fastigheter som ett attraktivt investeringsslag.

31 st

FASTIGHETER AVYTTRADES, VILKET FOKUSERAT FASTIGHETSBESTÄNDET TILL STORSTADSREGIONERNA

Under 2019 har Corem genomfört en geografisk renodling av fastighetsbeståndet. Totalt har 31 fastigheter belägna på 14 orter avyttrats varvid följande orter helt har lämnats; Tranås, Falun, Gävle, Västerås, Halmstad, Helsingborg, Hudiksvall, Uppsala, Katrineholm och Kumla. Försäljningarna bidrar till ökat fokus på Corems prioriterade orter och ligger i linje med tidigare kommunicerad strategi; långsiktiga investeringar och utveckling av fastigheter fokuserat till bolagets prioriterade orter. Försäljningarna har samtidigt givit stärkta finansiella möjligheter för framtida investeringar i prioriterade lägen.

506 mkr

INVESTERINGAR I FASTIGHETSBESTÄNDET

Att vara en långsiktig aktör är att vara en del av samhället. Corem har under året startat ett antal projekt som bidrar till att utveckla städer ur ett logistikperspektiv. I Järfälla byggs till exempel ett trevåningslager, det första i Norden. Ett sätt att nyttja attraktiv stadsmark mer effektivt. Andra exempel finns i Borås och Göteborg, där byggnation av Pro Stop - handelsområden för yrkeshandel pågår.



Illustration av Pro Stop Bäcka, ett handelsområde inriktat mot yrkeshandel, som är under byggnation i Göteborg.

LYCKADE UTHYRNINGAR OCH GEOGRAFISK RENODLING

2019 har varit ett intensivt år med fokus på uthyrning och renodling. Den strukturaaffär vi genomförde i somras har tillsammans med årets framgångsrika uthyrningsarbete och ökade fastighetsvärden i befintligt bestånd givit en stark balansräkning och goda finansiella möjligheter för framtida investeringar.

Tempot har varit högt under året vilket avspeglas i årets starka resultat. Förvaltningsresultatet ökar med 5 procent och uppgår till 400 mkr trots försäljning av 30 fastigheter per den 5 juli. Avkastning på eget kapital för helåret uppgår till 46 procent. Efter skatt uppgår vinst per aktie till 8,35 kr. Substansvärde (NAV) per aktie, har utvecklats mycket bra och uppgår till 22,74 kr per aktie, motsvarande en ökning om 59 procent under 2019. Det är glädjande att se vilken efterfrågan som finns på den typ av fastigheter Corem erbjuder.

HÖG EFTERFRÅGAN PÅ EFFEKTIVA LOKALER I STADSNÄRA LÄGEN

Vi upplever en stor efterfrågan på lokaler i s.k. last mile lägen - lägen som har bra infrastrukturell tillgänglighet och samtidigt närhet till stad och kunder. Corem har haft en mycket hög aktivitet i uthyrningsarbetet och vi är särskilt stolta över årets höga nettouthyrning, som summerar till 52 mkr. En framgångsfaktor är att kunna erbjuda flexibla lokaler där kontor kombineras med effektiva lager- och logistikytor.

TYDLIGT GEOGRAFISKT FOKUS EFTER ÅRETS AVYTTRING

Efter sommarens försäljning är vår fastighetsportfölj geografiskt renodlad. Beståndet är fokuserat till storstadsregionerna och med hela 57 procent av värdet i Stockholm. Fastigheterna är i samtliga regioner belägna i samlade förvaltningsenheter som innebär effektiv och närvarande förvaltning. I nära dialog med kunderna skapas anpassade lösningar som ger effektivitet och lönsamhet.

LAGER OCH LOGISTIK ÄR DET NYA SVARTA

Det positiva marknadsläget inom lager- och logistikfastigheter i kombination med fortsatt låga räntor, attraherar både inhemska och internationella investerare. Makrostatistik indikerade under 2019 en avmattning i konjunkturen, så blev det inte, 2019 blev ett bra år med stigande efterfrågan inom vårt segment.

Corem har fortsatt fokus på tillväxt och har under årets sista kvartal förvärvat ytterligare fastigheter i Veddesta och i Västberga, som kompletterar och ökar vår densitet i våra befintliga förvaltningsenheter. I början av 2020 har vi därtill tillträtt en fastighet i Länna, ett nytt område för Corem i Stockholmsregionen.

Eftersom det i dagsläget är svårt att hitta objekt med attraktiv avkastning har projektverksamheten kommit att utgöra ett växande inslag. Vi driver både fler och större projekt än tidigare och vi har för närvarande pågående nybyggnationer och större hyresgästpassningar om närmare 70 000 kvm till en investeringsvolym om cirka 800 mkr.

LÅNGSIKTIGHET I ALLA BESLUT

Fastighetsverksamhet är en långsiktig verksamhet och de beslut och investeringar som görs idag, kommer att ge avkastning och påverka verksamheten för lång tid framåt. Att arbeta hållbart och med långsiktighet är en förutsättning för en livskraftig verksamhet.

Under året har vi sett att intresset för hållbarhet växt snabbt i vår omvärld, både vad gäller miljöhänsyn och social hållbarhet. Förändringen syns i media och i det

dagliga, där frågorna generellt hamnat högre upp på agendan i möten med kunder, samarbetspartners och anställda. Det är glädjande att se utvecklingen och vi planerar att möta den genom att öka våra mål inom hållbar utveckling, så att de inkluderar ett bredare samhällsperspektiv istället för att främst fokusera på vår egen verksamhet. Ett konkret exempel är att öka antalet samarbeten med hyresgäster för att hjälpa till att minska de globala utsläppen totalt sett.

Ett ansvarstagande synsätt ska genomsyra Corems hela verksamhet, både socialt, ekologiskt och ekonomiskt. De tre perspektiven är alla nödvändiga för att driva en verksamhet som är framgångsrik över tid och utgör en positiv kraft i den omställning som pågår.

GOD VÄRDETILLVÄXT

Årets resultat före skatt landar på rekord-höga 3 315 mkr efter bland annat värdeförändringar på fastigheter om 1 695 mkr samt värdeförändringar på finansiella placeringar om 1 089 mkr. Vår justerade soliditet uppgår till 53 procent, vilket är en ökning med 15 procentenheter sedan föregående årsskifte, och belåningsgraden har samtidigt minskat till 22 procent från 58 procent. Sammantaget har vår finansiella ställning aldrig varit bättre när vi går in i ett nytt år.

Från 1 juli 2019 har innehavet i Klövern klassats om, från intressebolag till finansiell tillgång värderad till verkligt värde. Det innebär att förändringar i marknadsvärdet löpande kommer att speglas i resultatet.

Vi har under det fjärde kvartalet fortsatt att placera vår likviditet i indirekta fastighetsplaceringar i noterade fastighetsaktier

» Genom den strukturaffär vi genomförde i somras har vi nu ett fastighetsbestånd som är geografiskt fokuserat till storstadsregionerna och väl samlat i lägen som är attraktiva för citylogistik. Det ger oss en mycket stark plattform att fortsätta bygga på.

på nordiska börser. Det ger bolaget en ytterligare riskspridning och flexibilitet. De indirekta placeringarna är likvida tillgångar som kan realiseras när intressanta investeringsmöjligheter uppstår.

UTSIKTER INFÖR 2020

Vi går in i 2020 med en stark balansräkning som ger bra förutsättningar för projekt och förvärv. Vi har under februari framgångsrikt emitterat en obligation på bra räntenivåer, vilket är ett kvitto på vår attraktivitet hos investerarna. Vår verksamhet är stabil men under den senaste tiden har riskerna och konsekvenserna av coronavirusets spridning över världen givit osäkerhet vilket påverkar det mesta i samhället. Detta gör att det är svårt att uttala sig om framtiden och bedöma vilken inverkan det har på Corem. Jag är dock övertygad om att vår aktiva förvaltning, med egen personal som i vardagen är nära kunderna kommer att fortsätta att skapa värden. Genom lokal närvaro tar Corem besluten där affärerna finns och vi kan därmed erbjuda snabba besked och konkurrenskraftiga lösningar. Ett tydligt kundfokus uppnås genom långsiktiga relationer och en hög servicegrad. Vi ska fortsätta att göra det vi gör bäst – att skapa utrymme för att utveckla kundernas affär.

Stockholm den 20 mars 2019
Eva Landén, VD

ETT STARKT OCH VÄXANDE FASTIGHETSSEGMENT

Intresset för att investera i lager- och logistikfastigheter har varit rekordstort under 2019. Segmentet har lämnat sin tidigare något nischade existens på fastighetsmarknaden och är idag väl etablerat och med goda marknadsutsikter.

Marknadsavsnittet, sida 6-8 samt marknadsrelaterade texter om Corems regioner, sida 22-23, har upprättats tillsammans med Savills Sweden AB. Marknadsbeskrivningen och framtidsutsikter är baserade på Savills samlade erfarenhet och bedömningar.

DEN SVENSKA EKONOMIN

Den svenska ekonomin har under året lämnat högkonjunkturen och gått in i en avmattningsfas med ett mer normalt konjunkturläge. Sveriges BNP växte med cirka 1,1 procent under 2019 och Konjunkturinstitutets prognos för 2020 visar en förväntad tillväxt om 1,0 procent för att sedan öka under 2021. Osäkerheten kring konjunktur- och inflationsutvecklingen i omvärlden och Sverige är dock påtaglig. Internationella handelskonflikter, oklarheter kring Storbritanniens utträde ur EU och inte minst pandemin i och med spridningen av virussjukdomen Covid-19 skapar stor osäkerhet för såväl den globala som den svenska ekonomin.

Den expansiva penningpolitiken som Riksbanken har bedrivit i Sverige, med en mycket låg reporänta och köp av statsskuldobligationer har pressat ner räntorna i den svenska ekonomin. Eftersom inflationen har legat runt Riksbankens mål under en tid, beslutade Riksbanken att normalisera penningpolitiken och höja reporäntan till 0,0 procent i december 2019.

FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE

De sjunkande räntorna på statspapper och obligationer, i kombination med en fortsatt god tillgång på kapital och låga finansieringskostnader, har gynnat fastighetsmarknaden, så de senaste årens rekordstarka intresse för fastighetsinvesteringar har fortsatt även under 2019. Totalt omsattes fastigheter under året till ett värde om cirka 219 miljarder kronor, vilket är den näst högsta noteringen som har uppmätts.

Internationella investerare har varit aktiva inom samtliga delsegment och på många geografiska marknader och svarade för

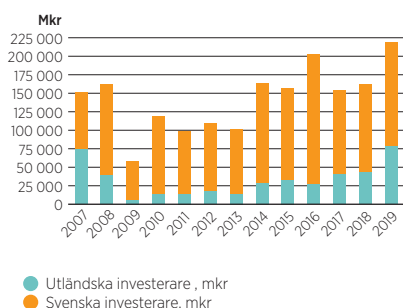
35 procent av totalt investerat kapital. De internationella investerarna har för tredje året i rad varit nettoköpare, under 2019 för motsvarande 24 miljarder kronor, medan svenska investerare nettosålt för 24 miljarder kronor under året.

LAGER- OCH LOGISTIKFASTIGHETER

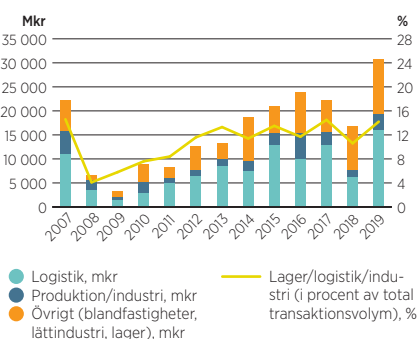
Lager-, logistik- och industrifastigheter har sedan länge lämnat sin nischade existens på fastighetsmarknaden och är numera ett väletablerat tillgångsslag där transaktions- och nybyggnationsvolymerna är på rekordnivåer. I takt med att konsumtionsmönster förändras och e-handeln ökar sin marknadsandel inom detaljhandeln har efterfrågan på lager- och logistikfastigheter stadigt ökat.

Intresset för att investera i lager-, logistik- och industrifastigheter har varit rekordstort 2019 vilket följer en europeisk trend. Transaktionsvolymen för året motsvarade 32 miljarder kronor vilket är 8 miljarder motsvarande 33 procent högre än den

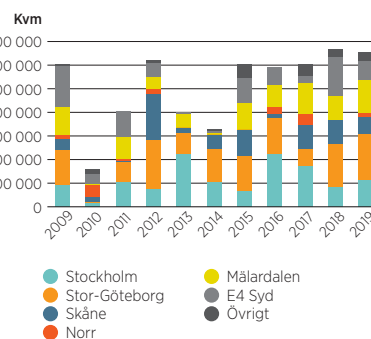
TRANSAKTIONSVOLYM, MKR



TRANSAKTIONER LAGER, LOGISTIK OCH INDUSTRI, MKR



NYPRODUKTION LAGER- OCH LOGISTIK-PROJEKT, PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, MKR



tidigare rekordnoteringen från 2016. Som ett resultat har avkastningskraven fortsatt sjunka under året. En bidragande orsak till årets rekordvolym inom segmentet är att det har genomförts flera stora portföljtransaktioner. De fem största affärerna har tillsammans utgjorts av 15 miljarder eller 48 procent av segmentets transaktionsvolym. Många investerare ser portföljtransaktioner som ett bra sätt att allokera stora mängder kapital samtidigt som man anskaffar en betydande marknadsandel inom en relativt kort tidsram. Totalt har det genomförts 103 transaktioner inom segmentet med en genomsnittlig transaktionsvolym om 311 mkr.

Utländska investerare har varit mycket aktiva inom lager-, logistik- och industrisegmentet under det gångna året. Totalt har de förvärvat fastigheter för 19 miljarder kronor, motsvarande 59 procent av segmentets volym under 2019.

HYRESMARKNADEN

Hyressättningen för lager-, logistik- och industrifastigheter är förenklat styrd av två hyressättningsprinciper där den ena tillämpas på nyproducerade fastigheter och den andra på befintliga fastigheter.

För nyproducerade fastigheter bestäms hyran som en funktion av de faktiska produktionskostnaderna för byggnaden, kostnaden för mark samt exploatörens vinstkrav. Generellt sett är hyresnivåerna för nyproducerade, moderna fastigheter relativt jämna för landet med undantag för Stockholm och Göteborg där höga markpriser pressar upp hyresnivåerna. Efterfrågan på nyproducerade fastigheter har varit fortsatt hög 2019 med en nyproduktionsvolym som uppgick till 656 000 kvm och inför 2020 har det kommunicerats cirka 643 000 kvm i planerat färdigställande.

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 av lokaler kan marknadshyran understiga nyproduktionshyran väsentligt samtidigt som den omvända situationen, där marknadshyran överstiger nyproduktionshyran, ofta förekommer i storstädernas citynära lägen med hög efterfrågan och brist på ändamålsenliga lokaler.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Spridningen i avkastningskrav mellan de bästa objekten och de sämre objekten är inom segmentet lager-, logistik- och industrifastigheter hög jämfört med andra



Damskon 2, belägen längs E4 i höjd med Fruängen söder om Stockholm. Webhallen hyr lokaler och har en kombination av fysisk butik och distribution av varor från sin e-handelsbutik.

fastighetssegment. Den höga efterfrågan på fastigheter i segmentet i kombination med goda finansieringsmöjligheter har bidragit till att avkastningskraven rört sig nedåt och ligger på historiskt mycket låga nivåer. Årets lägsta noteringar ligger i intervallet 4,50 – 5,00 procent och avser då nyproducerade eller moderna anläggningar i framstående logistiklägen med hyresgäster kopplade till långa hyresavtal. För andra objekt kan direktavkastningskraven variera kraftigt beroende på exempelvis geografiskt läge, fastighetsstandard eller hyresgäst.

COREMS REGIONER

STOCKHOLMSREGIONEN

Generellt sett är marknaden för lager-, logistik- och industrifastigheter stark i Stockholm, vilket kan härledas till näthan- delns ökning i regionen i kombination med regionens befolkningstillväxt.

Stadsnära lägen, som möjliggör snabba leveranser till kunder och konsumenter, har hög efterfrågan och visar låga vakansgrader. De kännetecknas av ett minimalt utbud av exploaterbar mark vilket pressar upp hyresnivåer. Marknadsutsikterna för stadsnära områden ser framåt goda ut, med stigande hyresnivåer och fortsatt låga vakanser.

Närförorter har fördelen att de ofta ligger i anslutning till större vägar och järnvägsnät, vilket medför att de har en bättre tillgänglighet för transporter än riktigt stadsnära lägen. Infrastrukturen är av stor betydelse i dessa

områden. Här konverteras industriområden till mer levande stadsområden och bristen på mark är i stort sett lika påtaglig som för stadsnära lägen. Hyresgäster i dessa lägen har ofta lägre krav på geografisk närhet till sina slutkunder, vilket återspeglar sig i något lägre hyresnivåer. Även här ser framtidsutsikterna goda ut med ett fortsatt positivt tryck på hyresnivåer och låga vakanser.

Ytterstadslägen har högre tillgång till exploaterbar mark och en merpart av nyproduktionen i Stockholm är lokaliserad till ytterstadslägen. Till följd av nyproduktionen öppnas möjligheterna upp för mer flexibla och ändamålsenliga fastigheter samtidigt som moderna installationer kan pressa ner driftskostnaderna. Sammantaget medför det att hyresnivåerna i dessa områden ofta begränsas till nyproduktionshyran.

Nyproduktionsvolymerna för lager-, logistik- och industrifastigheter uppgick i Stockholmsregionen till cirka 112 000 kvm, vilket kan jämföras med en årlig genomsnittsvolym om cirka 120 000 kvm. För hela Stockholm var cirka 55 procent av den totala projektvolymen spekulativt byggande, vilket indikerar att det finns en fortsatt stor efterfrågan. Noterbart är att hela 100 000 kvm av nyproduktionsvolymen för 2019 var lokaliserad i norra Stockholm.

Direktavkastningskraven i regionen har sjunkit under 2019 och bedöms för de bästa fastigheterna till cirka 4,50 procent i slutet av året och för sekundära objekt till omkring 5,75 procent.

REGION SYD

Med en väl utbyggd infrastruktur som möjliggör resor utanför landsgränserna och ett geografiskt läge som tillåter ett stort godsflöde till landets resterande delar, är Skåne en av Sveriges främsta knypunkter för logistik. Skåneregionen har haft en mycket kraftig befolkningstillväxt under de senaste åren, för 2019 motsvarande en tillväxt om drygt 1 procent från december 2018. Regionens målsättning är att nå 1,5 miljoner invånare till år 2030.

Regionen präglas av en generellt relativt god tillgång på mark vilket skapar många etableringsalternativ. Den totala nyproduktionsvolymen för lager-, logistik- och industrifastigheter under 2019 uppgick till drygt 70 000 kvm. För 2020 har det hittills kommunicerats cirka 200 000 kvm, vilket är högre än den tidigare rekordnoteringen från 2012. Det indikerar en fortsatt hög efterfrågan på nyetableringar.

Direktavkastningskraven har legat stabila under 2019 och för de bästa objekten på en nivå omkring 4,75 – 6,5 procent. För sekundära objekt har direktavkastningskraven legat på en nivå omkring 6,5 – 7,5 procent.

REGION VÄST

Göteborgsregionen har likt Sveriges resterande storstadsregioner redovisat en positiv befolkningstillväxt under de senaste åren. Regionen är strategiskt belägen mellan tre huvudstäder och innehar Nordens största import- och exporthamn, med en räckvidd om cirka 190 miljoner människor. Detta gör regionen till en central del i den nordisk-baltiska handeln, vilket i förlängningen ökat efterfrågan på lager-, logistik- och industrifastigheter inom Stor-Göteborg. Utöver Göteborgs Hamn har även Borås, som tillhör regionen, bra kommunikationer för logistik tack vare tillgång till järn- och motorvägar samt närheten till Landvetter och Göteborg. Regionens väletablerade handelsidentitet och goda kommunikationer har länge ansetts som ett av Sveriges främsta logistiklägen. Framtiden för regionen ser ljus ut ur en logistisk synpunkt, med satsningar på bygg- och infrastrukturinvesteringar som överskrider 800 miljoner kronor fram till år 2035.

Stor-Göteborg är den region i Sverige som haft störst nyproduktionsvolym under den senaste 10-årsperioden. Under 2019 uppgick volymen av nyproduktion till 194 000 kvm, vilket är en historiskt hög volym. Andra halvan 2020 och 2021 förväntas också präglas av stor nyproduktionsvolym,

då det vid slutet av 2019 hade kommunicerats till marknaden att hela 175 000 kvm är för färdigställande. Under 2019 var 37 procent av den totala nyproduktionsvolymen spekulativt byggande, en tydlig indikator på en fortsatt positiv marknadssyn i regionen.

Direktavkastningskraven för segmentet i Göteborg har varit tämligen stabila under året. För de bästa objekten bedöms avkastningskraven ligga omkring 4,50 – 5,50 procent medan sekundära objekt ligger omkring 6,00 – 7,25 procent.

REGION SMÅLAND

Med ett centralt läge och bra kommunikationsmedel är Jönköpingsregionen ett av landets bästa logistiklägen. Från Jönköping kan cirka 30 procent av Sveriges befolkning nås inom en radie av 17 mil och regionen har mycket goda vägförbindelser, då E4 från Stockholm till Helsingborg och Malmö passerar regionen liksom riksväg 40 till Göteborg. På grund av en stark företagaranda som genomsyrar regionen har en hög efterfrågan på lager- och lättindustrilokaler uppkommit,

främst inom områden längsmed stambanan och E4. Regionen har ett stort utbud av obebyggd mark inom dessa kommuner vilket i kombination med låga markpriser medför att nyproduktion ses som ett alternativ till att hyra befintliga industri- och logistikfastigheter. Generellt sett är det endast inom etablerade industriområden med en hög andel detaljhandel som marknadshyrorna för det befintliga beståndet överstiger hyran för nyproducerade fastigheter.

Nyproduktionsvolymerna i regionen har varierat kraftigt mellan åren och 2019 uppgick nyproduktionsvolymen för lager-, logistik- och industrifastigheter till cirka 80 000 kvm vilket är lägre jämfört med 2018 då nyproduktionen uppgick till cirka 160 000 kvm. För 2020 uppgår den planerade nybyggnationsvolymen till cirka 33 000 kvm där samtliga projekt är fullt uthyrda innan byggstart.

För de bästa objekten bedöms direktavkastningskraven till en nivå omkring 4,75 – 7,00 procent, vilket är en stor sänkning mot föregående år. För sekundära objekt är avkastningskraven på en betydligt högre nivå.

NOTERADE FASTIGHETSBOLAG VERKSAMMA INOM SAMMA SEGMENT SOM COREM

Ett antal noterade fastighetsbolag är helt eller delvis verksamma inom samma fastighetssegment eller geografiska regioner som Corem. Utöver dessa bolag finns också många privatägda, lokala aktörer av varierande storlek som verkar på samma marknad som Corem.

CASTELLUM

Castellum är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar kommersiella fastigheter; kontor och logistik. Bolaget har fastigheter för 95 Mdkr i tillväxtregioner i Sverige samt i Köpenhamn och Helsingfors. Bolaget är noterat på Nasdaq.

CATENA

Catena är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar logistikfastigheter. Bolaget har fastigheter för 16 Mdkr i Sverige. Bolaget är noterat på Nasdaq.

FASTPARTNER

Fastpartner är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i de tre storstadsregionerna samt i Norrköping och Mälardalen. Bolaget har fastigheter för 28 Mdkr. Bolaget är noterat på Nasdaq.

STENDÖRREN

Stendörren är ett fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter inom lager, logistik, industri samt kontor i Storstockholm och Mälardalen. Bolaget har fastigheter för 9 Mdkr. Bolaget är noterat på Nasdaq med EQT som huvudägare.

NYFOSA

Nyfosa är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar, utvecklar och säljer fastigheter i hela Sverige. Fastighetsbeståndet består främst av kontor samt logistik- och lagerlokaler. Bolaget har fastigheter för 20 Mdkr. Bolaget är noterat på Nasdaq.

WIHLBORGS

Wihlborgs är ett kommersiellt fastighetsbolag med fastigheter i Öresundsregionen. Fastigheternas bokförda värde uppgår till 46 Mdkr. Fastighetsbeståndet finns i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Bolaget är noterat på Nasdaq.

CASE

VEDDESTA 2:79 I NY SKEPNAD

Veddesta 2:79 i Järfälla har de senaste två åren ändrat skepnad, en resa vars startskott utgjordes av att tidigare hyresgäst behövde nya lokaler. Projektet summeras med 7 700 tillkommande kvm och innovativa och moderniserade lokaler för Aritco och MTAB.



Illustration av Veddesta 2:79 med det höglager i tre våningar som uppförs för MTAB i förgrunden, och Aritco i bakgrunden. © Gatun arkitekter

För två år sedan var fastigheten med sina 25 700 kvm på Elektronik-höjden i Veddesta fullt uthyrd till Elfa. När Elfa behövde nya lokaler och därmed lämna Veddesta 2:79 innebar det inte bara uthyrning till ny hyresgäst utan även startskottet på en förädling av fastigheten. Fastigheten har ett bra läge nära Stockholm och snabb access till såväl E18 som den kommande E4 Förbifart Stockholm, vilket kombinerat med lokalernas flexibilitet ger goda grundförutsättningar. Resan kan snart summeras med lokaler som moderniserats för de nya hyresgästerna Aritco och MTAB samt en utökning om 7 700 kvm uthyrbar area.

ARITCO HISSADE FLAGGAN

Innan ELFA flyttade ur lokalerna, hyrdes 16 500 kvm ut till Aritco Lift AB, ett svenskt bolag, globalt ledande inom hissar. Aritco flyttade in under 2018, i kombinerade kontors- och industrilokaler, som helrenoverats på ett sätt där återbruk varit ledord. Många av originalbyggnadens detaljer har bevarats samtidigt som de anpassats för Aritco så att de fick moderna och ändamålsenliga lokaler. Projektet blev uppmärksammat och nominerat till "Sveriges snyggaste kontor 2019".

MTAB ADDERAR LAGER PÅ LAGER... PÅ LAGER

Under 2019 togs nästa steg i förädlingen, i form av om- och nybyggnation för MTAB Sverige AB. De har varit hyresgäst hos Corem sedan 2007 och behöver expandera och byta till nya större lokaler. Anpassningen innebär att en mindre del av den äldre ej



Foto: Aritco Lift AB

Aritco flyttade in i renoverade lokaler under 2018, en ombyggnation som hade fokus på att bevara byggnadens historia, originaldetaljer och återbruk. Aritcos kontor nominerades i tävlingen "Sveriges Snyggaste Kontor 2019".

ändamålsenliga lagerbyggnaden rivs och istället uppförs en miljö-profilerad lagerbyggnad i tre plan, samtidigt som resterande del av byggnaden byggs om och anpassas för MTAB's verksamhet. Lokaler kommer när de är klara omfatta totalt 16 900 kvm. Lösningen med lager i tre plan innebär ett effektivt utnyttjande av mark i ett bra logistikläge.

SMARTA LOGISTIKLÖSNINGAR HJÄLPER STÄDER ATT VÄXA HÅLLBART

Ändrade marknadsförutsättningar, nya konsumtionsmönster och växande städer ställer alla krav på transport- och logistiklösningar i rätt lägen. Lägen som möjliggör en fungerande citylogistik utgör en allt viktigare del och har stor effekt på städernas möjlighet att växa.

AKTUELLA TRANSPORTVÄGAR

Cirka 90 procent av godset i svensk utrikes-handel transporteras med sjöfart, lastfartyg samt färjor och passerar därmed genom någon svensk hamn. Inrikestransporter sker till cirka 90 procent på väg med en genomsnittstransport under 30 mil.

KÄNNEDOM OM MARKNADEN

Konsumentmönster och transportströmmar kan förändras fort. Det kräver flexibilitet och insikt i marknaden, för att bäst kunna stödja kunder med rätt lokaler i rätt lägen. Transportströmmar kan förändras till följd av politiska beslut eller förändringar i konsumentbeteende. Näthandels ökade marknadsandelar kan exempelvis komma att innebära ökat behov av utlämningsställen intill bostadsområden eller ökad marknad för tredjepartslogistik för nya, mindre e-handelsaktörer eller synergier. Avseende transporter har s.k. reverse logistics, vilket innebär hantering av returer från kund till leverantör, blivit mer och mer aktuellt. Corems mångåriga fokus på segmentet ger förståelse för kundbehov och drivkrafter.



LAGER OCH LOGISTIK ATTRAKTIVT

Intresset för att investera i fastigheter som investeringsslag är högt, och intresset för segmentet lager och logistik har under de senaste åren ökat stadigt för att verkligen ta fart under 2019. Det leder till att antalet intressenter vid potentiella förvärv ökar och förvärvspriser pressas upp.

KRAV PÅ SNABBA LEVERANSER

Till följd av näthandels stärkta etablering har konsumenterna börjat ställa högre krav på korta leveranstider, vilket under de senaste åren medfört en starkt efterfrågan från såväl detaljhandel och logistik att etablera sig i stadsnära områden. Efterfrågan ökar fortsatt och med en stadigt ökande befolkningstillväxt kan behovet av lokaler i dessa lägen förväntas öka också från exempelvis servicefunktioner.

STADSNÄRA LÄGEN FÖRVANDLAS DRIVET AV BRIST PÅ MARK

I storstadsområden är bristen på mark i bra lägen märkbar. Här syns också en trend att tidigare industriområden omvandlas till exempelvis bostadsområden, handel och annan verksamhet. Det 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. Ett exempel på sådan lösning är lager i flera våningar, vilka hittills setts i storstäder främst i Asien, och Corem bygger nu det första i Norden. Att inkludera en genomtänkt citylogistik i översiktsplaner blir allt vanligare hos kommuner. En stor del av Corems bestånd finns i stadsnära lägen och närförorter, vilket ger att förädling och utveckling är nyckelområden.

Fastigheter med god kommunikation är stommen i ett företag och samhälle på ett snabbt, effektivt och hållbart sätt kan försörja tätbebyggda områden med tjänster, gods och paket.

CASE

SKRUVENS RESA FRÅN INDUSTRI TILL FÖRETAGSPARK

Den tidigare fabriksbyggnaden förnyas genom en ombyggnation som innebär förvandling till företagspark med hållbarhetsfokus och plats för fler hyresgäster.



Fastigheten Skruven 3, på Sandlidsgatan i Borås, är en tidigare Ericssonfabriksbyggnad ursprungligen ritad av Wingårdhs arkitekter. När Ericsson nu minskar ytan på sin förhyrning omvandlas Skruven 3 till att inrymma flera olika hyresgäster och den första nya grannen flyttar in redan sommaren 2020.

Först ut som tillkommande hyresgäst är ICA Bank och Försäkring, som flyttar in under sommaren 2020. Lokalerna omfattar cirka 6 700 kvm kontor, som anpassas för verksamheten och samtidigt byggs om med fokus på resurssnålhet, ekologi och

god arbetsmiljö. För ICA är flytten en del av det långsiktiga arbetet med att bättra möjliggöra ett mer integrerat och aktivitetsbaserat arbetssätt för de cirka 500 medarbetare som kommer vara verksamma i lokalerna.

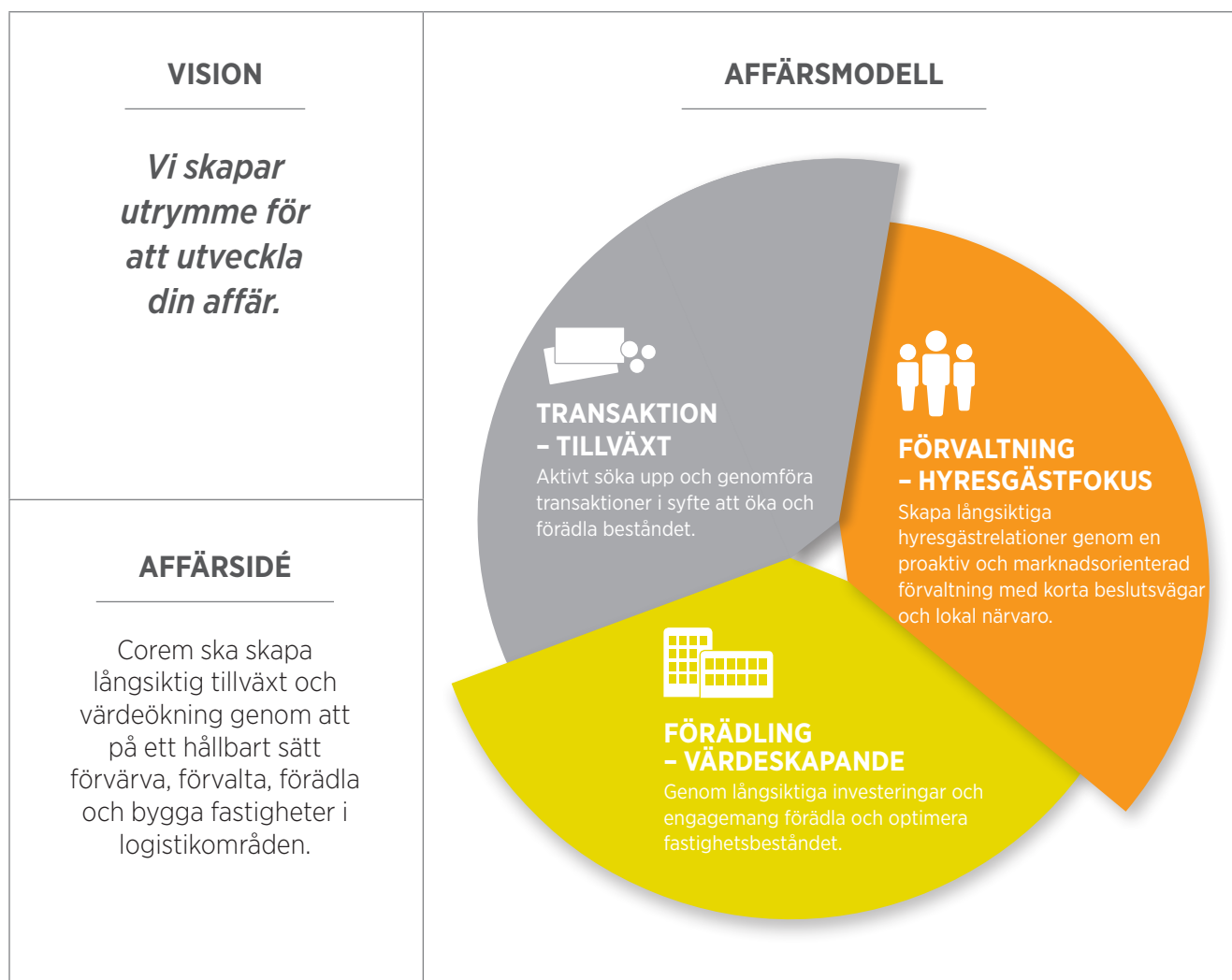
Samtidigt byggs Ericssons kvarvarande lokaler om och anpassas för att på bästa sätt passa Ericssons verksamhet. En ny entré skapas och ytor som tidigare fungerat som lager byggs om till nya moderna kontorslokaler. De nya lokalerna är gjorda för att passa moderna, flexibla arbetssätt och skapa en attraktiv arbetsplats.

Vidare förses delar av fastighetens fasader med väl tilltagna glasparter vilket ger uppgradering såväl interiört som exteriört.

Kvarvarande lokaler utformas så att de snabbt kan anpassas för att passa framtida kunder och stödja deras verksamheter väl, samt kan ställas om för skiftande behov. Det ger ett helhetskoncept för Sandlid Business Park med effektiva lokaler med hög tillgänglighet. Lokalerna omfattar cirka 8 500 kvm och består av flexibla ytor av lager, logistik och kontor, vilka kommer vara tillgängliga för nya kunder efter sommaren 2020.

EN AFFÄRSMODELL FÖR LÅNGSIKTIGT VÄRDESKAPANDE

Corems affärsmodell bygger på 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.



EN AFFÄRSMODELL FÖR LÅNGSIKTIGT STARK UTVECKLING

Corems affärsmodell bygger på en kontinuerlig process av förädling och optimering av fastighetsbeståndet samt strategiska fastighetstransaktioner för fortsatt tillväxt. Samtliga investeringar görs för att skapa värden som varar över tid. Extra värde skapas genom ett hållbart arbetssätt och att ha hyresgästen i fokus.

TRANSAKTION FÖR TILLVÄXT

Strategiska fastighetstransaktioner skapar fortsatt tillväxt. För att identifiera tillväxt- och utvecklingsmöjligheter genomförs noggranna affärsanalyser, där geografiskt läge, avkastning samt synergieffekter med befintligt bestånd vägs samman.

FÖRVALTNING MED HYRESGÄSTFOKUS

Förvaltning med kunden i fokus är grunden i Corems verksamhet och ger god marknads-kontakt och proaktivitet i förvaltningsarbetet. I syfte att skapa en god dialog med hyresgäster och leverantörer förvaltas Corems fastigheter av egen personal. Korta beslutsvägar och lokal närvaro på bolagets marknader prioriteras.

VÄRDESKAPANDE FÖRÄDLING

Investeringar i form av ny-, till-, och ombyggnation, energibesparing och optimering utvecklar och förädlar beståndet. Fastighetsbeståndets värde ökas både genom att byggnaderna moderniseras och att beståndet kontinuerligt anpassas till förändrade marknadsförutsättningar. Det ökar kassaflöde genom att göra fastigheterna bättre anpassade för hyresgästernas behov och därmed förenkla uthyrning och optimerar fastighetens avkastning.

EN ANSVARSKÄNNANDE AFFÄRSPARTNER

Hållbart företagande innebär att verksamheten är ekonomiskt hållbar och bedrivs på ett ansvarsfullt och etiskt sätt. Det innebär även att både sociala frågor och minimerad miljöpåverkan är prioriterade områden med proaktiva åtgärder. För att stärka arbetet och öka möjligheten att påverka andra i hållbar riktning finns en uppförandekod som gäller i hela Corems verksamhet.

FINANSIELL HÅLLBARHET

Stabila finanser och en lönsam verksamhet är förutsättningar för att kunna bedriva verksamheten över tid. God marknadskännedom, långsiktigt värdeskapande investeringar och fokus på kassaflöde över tid är viktiga beståndsdelar i finansiell hållbarhet.

KOMMUNIKATION OCH TRANSPARENS

Information som förmedlas av Corem ska kännetecknas av öppenhet och tillförlitlighet. Den ska vara anpassad till mottagaren så att relevant information är lätt att ta till sig. Lagar, regelverk och god sed ska följas.

SUMMERAD HÅLLBARHETSPOLICY

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

COREMS UPPFÖRANDEKOD I TIO PUNKTER

Affärsetik och antikorrupktion

- Avtal sluts på marknadsmässiga grunder
- Givande eller tagande av muta får ej förekomma

Trovärdighet och förtroende

- All samverkan med andra parter ska kännetecknas av öppenhet, tillförlitlighet och tydlighet
- Lagar, regelverk och god sed ska alltid följas
- Åtgärder och beteenden som skadar förtroendet för Corem accepteras aldrig

Trygghet och jämställdhet

- Diskriminering får ej förekomma
- Arbetsmiljö och arbetsvillkor ska minst uppfylla gällande lagar samt vara säkra och sund

Miljöhänsyn i hela verksamheten

- Sparsamhet med resurser
- Materialval ska göras i enlighet med BASTA eller Byggvarubedömningen
- Nybyggnationer ska kunna miljö-certifieras

STRATEGIER

Corems strategier syftar till att uppnå affärsidén och genomföra Corems övergripande målsättning; att bli ledande inom fastigheter för citylogistik i sina utvalda regioner.



HÅLLBARHETSSTRATEGI

POSITIV UTVECKLING FÖR COREM OCH DESS OMGIVNING

Ett hållbart tankesätt präglar samtliga delar av verksamheten och utgör en integrerad del i hur företaget arbetar. Verksamheten ska präglas av ett ansvarsfullt agerande. Corems verksamhet ska bedrivas med god affärsetik, ha en trygg och stabil arbetsmiljö samt utvecklas med minsta möjliga påverkan på miljön.



INVESTERINGSSTRATEGI

TILLVÄXT OCH RENODLING

Aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att öka och förädla beståndet. För att växa och samtidigt generera avkastning i enlighet med de finansiella målen ska Corem aktivt analysera marknaden, söka upp och genomföra transaktioner. Förvärv är av intresse i Corems utvalda orter samt i strategiska kommunikationslägen där det finns framtida tillväxt och tillräcklig storlek på bestånd kan förvärfas. Avyttring övervägs då avkastningen understiger de fastställda kraven, det geografiska läget inte passar regionstrukturen eller fastighetstypen inte ligger i bolagets fokus.



FÖRVALTNINGSSTRATEGI

HYRESGÄSTFOKUS

Skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha egen förvaltningspersonal och en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning. För att säkerställa en nära och proaktiv dialog med hyresgästerna sköts och förvaltas Corems fastigheter av egen personal, på regionala förvaltningskontor. Med lokal närvaro och korta beslutsvägar finns bättre förståelse för hyresgästens aktuella behov och förändrade behov, vilka kan identifieras och tillgodoses både snabbare och enklare. Nära samarbeten med hyresgästerna gör det möjligt att erbjuda flexibla och bättre anpassade lokallösningar, där Corem och dess hyresgäster kan växa tillsammans långsiktigt.



AFFÄRSSTRATEGI

VÄRDESKAPANDE

Genom långsiktigt engagemang och proaktivt arbete optimera fastighetsbeståndet. Samtliga investeringar i beståndet görs med långsiktighet. Fastigheter i beståndet utvecklas och förädlas genom en aktiv projekt- och förvaltningsorganisation. Långsiktigheten innebär ett fokus på utveckling, förädling och hållbarhet. Värdetillväxt skapas genom att optimera fastigheternas avkastning, en professionell och proaktiv förvaltning och att investera i om-, till- eller nybyggnation samt energibesparingsåtgärder. Med flexibla fastigheter i rätt lägen kan Corem erbjuda hyresgäster effektiva och passande lokaler.

MÅLOMRÅDEN

Corems mål grupperas i fem övergripande målområden, med hållbarhetsmål integrerade i verksamhetens samtliga olika delar. De långsiktiga målen sträcker sig över fem år men bryts även ner på årsbasis.



FÖRÄDLING, TILLVÄXT OCH UTVECKLING

STRATEGISKA TRANSAKTIONER OCH VÄRDESKAPANDE FASTIGHETSUTVECKLING

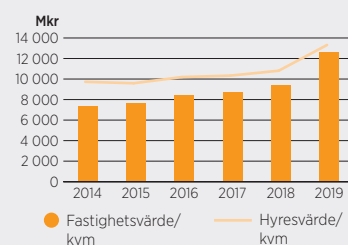
Kontinuerlig värdeökning av fastigheterna och tillväxt inom utvalda segment och regioner. Corem ska aktivt analysera marknaden och söka intressanta förvärvs-, förädlings- och utvecklingsmöjligheter. Syftet är långsiktig värdeökning, att bredda kunderbudandet, nå ökad flexibilitet, ökade synergier inom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

MÅL

Kontinuerlig värdeökning

Kontinuerlig värdeökning av beståndet görs genom förädling av befintliga fastigheter. Mäts genom fastighetsvärde per kvm samt hyresvärde per kvm.

UTFALL



Tillväxt inom utvalda segment

Tillväxt nås genom nyproduktion och förvärv av fastigheter. Tillväxten ska göras inom valda segment och prioriterade geografiska lägen.

27 035

FÄRDIGSTÄLLD NYBYGGNATION OCH FÖRVÄRV UNDER 2019, KVM



PROAKTIV OCH KUNDFOKUSERAD FÖRVALTNING

AKTIV OCH KUNDNÄRA FÖRVALTNING MED LOKAL FÖRANKRING

Corem ska vara kundernas naturliga förstahandsval inom lager-, logistik- och handelslokaler, och ses som en god affärspartner. Det nås genom en proaktiv, kundfokuserad och effektiv förvaltning. Därför arbetar Corem med egen personal inom såväl förvaltning, fastighetsskötsel som fastighetsutveckling.

MÅL

Kundnöjdhet, NKI

Målsättningen är att vara en långsiktig affärspartner. För att nå det krävs inte bara effektiv förvaltning och gott utbud av lokaler utan även god kundnöjdhet.

UTFALL

67

NKI 2019



EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE MED GOD AFFÄRSETIK

EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE MED KOMPETENT OCH ENGAGERAD PERSONAL

Kunniga och engagerade medarbetare bidrar till att driva Corem mot dess vision. Det nås genom lika rättigheter och möjligheter för alla medarbetare, samt utvecklingsmöjligheter inom företaget för att fortsätta växa tillsammans. Kunnande, utveckling, effektivitet och innovation kommer alla från medarbetare.

MÅL

Engagerade medarbetare, NMI

Nöjd Medarbetar Index (NMI) mäts för att följa övergripande trivsel och ska över tid uppgå till minst 75. För 2019 var NMI 84.

UTFALL

84

NMI

Kompetensutveckling

Förutom kompetensutveckling av dagens medarbetare är också framtida kompetensförsörjning viktig. För att bidra till att stimulera framtida kompetens inom fastighets- och arbetsmarknaden har Corem samarbeten med utbildningsföretag för att ta emot praktikanter.

3

PRAKTIKANTER



MILJÖHÄNSYN OCH RESURSBESPARING

LÅNGSIKTIGT POSITIV UTVECKLING FÖR BÅDE COREM OCH DESS OMGIVNING

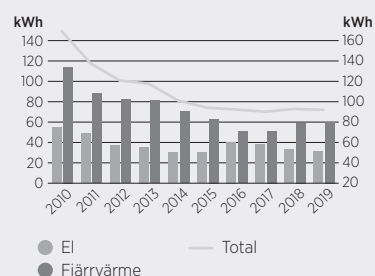
Hållbarhet är en integrerad del i verksamheten, och därmed också i verksamhetens samtliga målområden. Medarbetare, säkerhet, affärsetik och resursbesparing är viktiga områden, tillsammans med att verksamheten som helhet ska präglas av ett ansvarsfullt agerande med långsiktigt fokus.

MÅL

Energibesparing

Fokus på resurssnålhet och kontinuerligt minskat resursanvändande är högt prioriterat i förvaltningsarbetet. Corems långsiktiga mål från 2016 är att nå 15 procents besparing i kWh/kvm till och med 2020. Under 2019 uppgick elförbrukning till 31,0 kWh/kvm och graddagskorrigerad värme till 60,2 kWh/kvm.

UTFALL



78

INVESTERINGAR I UNDERHÅLLS- OCH ENERGIBESPARINGSPROJEKT, MKR

Arbetet för energibesparing består främst av långsiktiga förbättringar, investeringar i nya installationer, styrsystem och åtgärder som minskar fastigheternas miljöavtryck varaktigt och som förbättras på lång sikt. Investeringar görs löpande och under 2019 investerades 78 mkr i olika underhålls- och energibesparingsprojekt.



FINANSIELLT

LÅNGSIKTIGA, STABILA FINANSER MED GOD AVKASTNING TILL AKTIEÄGARE

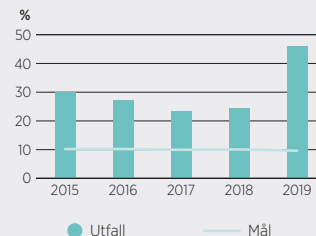
Corem verkar inom en kapitalintensiv verksamhet och för att kunna vidareutveckla bolaget till att bli den ledande aktören inom sitt segment krävs god tillgång till kapital vid rätt tid och till rätt kostnad. Stabil och långsiktigt hållbar ekonomi med god avkastning till aktieägare är ett viktigt fokusområde.

MÅL

Avkastning på eget kapital

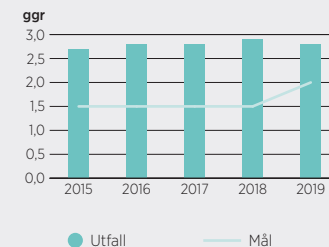
Över tid ska Corem uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan. För 2019 uppgick målet till 9,6 procent med ett utfall för året om 46,2 procent. Genomsnittlig avkastning på fem år uppgick till 30 procent.

UTFALL



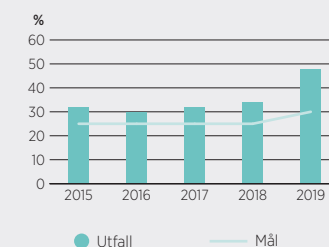
Räntetäckningsgrad

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 2019 uppgick räntetäckningsgraden till 2,9 gånger.



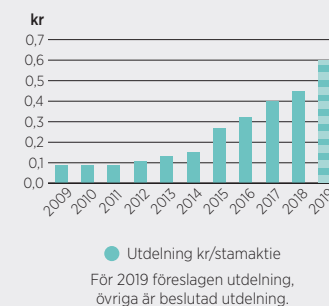
Soliditet

Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent. 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. Per den 31 december 2019 uppgick Corems soliditet till 48 procent och justerad soliditet till 53 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 2019 uppgår den föreslagna utdelningen till 0,6 kr per stamaktie A och B vilket motsvarar 60 procent av förvaltningsresultatet.



ENGAGERADE MEDARBETARE SKAPAR LÅNGSIKTIG FRAMGÅNG

Med en decentraliserad organisation och en verksamhet som kontinuerligt utvecklas är det viktigt med högt engagemang, samarbete och eget ansvar. Fokus på medarbetares kompetens, trivsel och hälsa prioriteras därför högt.

Corems organisation är decentraliserad, indelad i fyra geografiska regioner med sju lokala förvaltningskontor som sköter drift och förvaltning av fastigheterna liksom den löpande kontakten med hyresgästerna. Som affärsmässigt stöd till verksamheten finns huvudkontoret, beläget i Stockholm, med övergripande funktioner såsom ekonomi, fastighetstransaktioner, uthyrning, kommunikation och HR.

Corem ska vara en arbetsplats där medarbetarna utvecklas och trivs. Arbetsklimatet ska inbjuda till delaktighet, uppmuntra lärande och gemenskap. Medarbetare på Corem har stort eget ansvar och verksamheten drivs av starkt samarbete- och entreprenörsanda. Antalet anställda per den 31 december 2019 var 57 personer.

NÖJD MEDARBETARINDEX

För att fånga upp medarbetares arbetssituation och utveckling hålls årliga medarbetarsamtal mellan medarbetare och närmaste chef. Under samtalen diskuteras medarbetarens mål, kompetensutveckling och trivsel, samt möjliga förbättringsområden.

För en mer samlad bild av hur personalen trivs och vilka förbättringsområden som finns genomför Corem årligen medarbetarundersökningar. Resultatet för 2019 visade ett samlat NMI (Nöjd Medarbetarindex) om 84, vilket är ett gott helhetsbetyg. Förbättringsområde som lyftes i undersökningen var främst ökad kommunikation och information mellan de geografiskt åtskilda kontoren.

KONTINUERLIG UTVECKLING

Kontinuerlig kompetensutveckling är nödvändigt både för att verksamhet och arbetssätt ska utvecklas samt för att medarbetare ska trivas och utvecklas över tid. Möjligheter till fördjupning och vidareutbildning kopplat till roll och verksamhetens framtida utveckling erbjuds kontinuerligt. Under 2019 har utbildningar genomförts bland annat inom fastighetsmöms, heta arbeten, skylift, arbete på tak, anläggningsskötsel sprinkler, dataskyddsombud, arbetsmiljörätt och elsäkerhet. HLR-utbildning genomförs kontinuerligt för samtlig personal, liksom regelbundna genomgångar av policy och riktlinjer.

INTERNREKRYTERING

Internrekrytering ger medarbetare möjlighet att utvecklas till en ny roll, samtidigt som kompetens och kunskaper finns kvar i företaget. Vid ökade kompetensbehov eller förändrad organisation undersöks därför alltid möjligheter till internrekrytering innan en extern rekrytering påbörjas.

VINSTANDELSSTIFTELSE

För att stärka personalens delaktighet i verksamheten och därmed Corems utveckling, erhåller de anställda andelar i den vinstandelsstiftelse som instiftades 2011. Eventuell avsättning baseras på Corems resultat, utdelning till aktieägare och avkastningskrav. För 2019 utgick en avsättning till vinstandelsstiftelsen om 2 066 tkr.

» Corems målsättning är att alla medarbetare ska känna högt engagemang, må bra, känna delaktighet och ges möjlighet att utvecklas.

84

NÖJD MEDARBETARINDEX

57

ANTAL ANSTÄLLDA

SUND OCH SÄKER ARBETSMILJÖ

Arbetsmiljön inom Corem ska vara trygg och säker, där risken för arbetsskador förebyggs och medarbetarna har en trygg och säker arbetsmiljö. Frågor runt hälsa och arbetsmiljö följs löpande upp av den arbetsmiljökommitté som finns inom Corem. Arbetsmiljökommittén följer även upp eventuella tillbud. Bland de aktiviteter relaterade till arbetsmiljö och hälsa som genomförts under året kan nämnas riskanalys av fastigheter och elsäkerhetsarbete.

PROAKTIVT ARBETE FÖR ATT NÅ GOD HÄLSA

Med god hälsa hos samtliga medarbetare som mål är det proaktiva arbetet med hälsovård högt prioriterat. Friskvård uppmuntras både genom årliga friskvårdsbidrag och gemensamma friskvårdsaktiviteter som exempelvis deltagande i Spring för Livet och Premiärmilen. Anställda erbjuds regelbundna hälsokontroller och omfattas av en förmånlig sjukvårdsförsäkring som säkerställer snabb och kvalificerad vård om behov uppstår.

Målsättningen är att ha låg sjukfrånvaro samtidigt som personalens hälsa främjas långsiktigt. Under 2019 visar Corem korttidssjukfrånvaro på 1,0 procent och total sjukfrånvaro om 5,45 procent.

ALLAS LIKA VÄRDE

Allas lika värde är en av de viktiga grundprinciperna i Corems verksamhet, och gäller både hur medarbetare, kollegor, kunder och leverantörer bemöts. Diskriminering eller särbehandling får aldrig förekomma inom Corems verksamhet. Alla anställda i bolaget ska kunna förena arbete och föräldraskap och Corem uppmuntrar både män och kvinnor till föräldraledighet.

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.

Rekryteringar baseras på kvalifikation och lämplighet för rollen. Då det under lång tid varit relativt få kvinnor som söker sig till området fastighetsteknik har en jämn könsfördelning inom varje del av verksamheten varit en utmaning att nå, men sett till ledarskapspositioner ligger Corem och fastighetsbranschen som helhet i framkant. Corem fanns för fjärde året i rad med på Allbrights gröna lista över mest jämställda noterade företag 2019, och var för året också finalist till Allbright-priset.



FÖRDELNING ANSTÄLLDA PER FUNKTION, ANTAL



Fastighetsförvaltning, 65%
Ekonomisk förvaltning, 21%
VD, ledning och stödfunktioner, 14%

FÖRDELNING ANSTÄLLDA, ANTAL



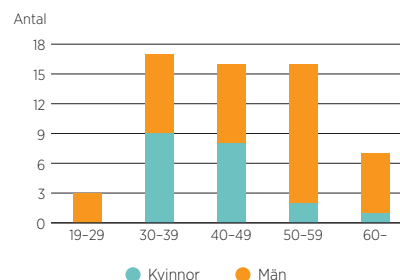
Kvinnor, 33% Män, 67%

FÖRDELNING CHEFSBEFATTNINGAR, ANTAL



Kvinnor, 35% Män, 65%

ÅLDERSFÖRDELNING, ANTAL



AKTIV OCH KUNDNÄRA FÖRVALTNING MED LOKAL FÖRANKRING

Lokal närvaro, flexibilitet och korta beslutsvägar är viktigt för att vara en god affärspartner till hyresgäster. Kombinerat med vår breda portfölj av fastigheter för citylogistik och omfattande kunskap om segmentet skapar det förutsättningar för kunder att utveckla sin verksamhet inom Corems bestånd.

FASTIGHETER SAMLADE I FÖRVALTNINGSOMRÅDEN

Corems fastighetsbestånd består av lager- och logistikfastigheter. Fastigheterna är belägna i utvalda logistiklägen i Sverige och Danmark, med god hyresgästerfrågan och förväntad framtida hög tillväxt. Fastigheterna är belägna i geografiskt samlade förvaltningsenheter och beståndet utgörs huvudsakligen av lager- och logistiklokaler med tillhörande kontorsdelar. Närheten till större trafikleder, hamnar och flygplatser samt ett fokuserat bestånd skapar synergieffekter som ger långsiktig tillväxt i fastighetsvärden.

EGEN PERSONAL INOM DRIFT OCH FÖRVALTNING

Ett bestånd som är geografiskt samlat och med lokala förvaltningskontor är en viktig del i Corems strategi. I den dagliga verksamheten är närvaro, hög kundservice och korta beslutsvägar den tydligaste fördelen. Även inom den långsiktiga förvaltningen ger samlade fastighetsbestånd positiva effekter. Fördelar vid upphandling av tjänster, leveranser av varor och minskat behov av resor är några exempel. God kännedom om den lokala marknaden ger också en mer proaktiv förvaltning och ett flertal fastigheter i närområdet ökar möjligheten till flexibilitet när hyresgästers behov av lokaler förändras. Det stärker ett långsiktigt samarbete och är till fördel för både hyresgäster och Corems förvaltning.

959 495

UTHYRBAR AREA,
KVM

12 114

VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER,
MKR

961

INTÄKTER,
MKR

91

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD,
%

674

ANTAL HYRESGÄSTER

52

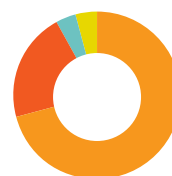
NETTOUTHYRNING,
MKR

VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER



● Stockholm, 57% ● Väst, 23%
● Syd, 13% ● Småland, 7%

FASTIGHETSTYP,
AREA



● Logistik, 71% ● Handel, 4%
● Kontor, 21% ● Övrigt, 4%

VÄST
Borås
Göteborg
Härnäs
Mölndal

Uthyrbar yta – 228 556 kvm
Verkligt värde – 2 776 mkr
Antal fastigheter – 26 st

VÄST

STOCKHOLM

STOCKHOLM

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

Uthyrbar yta – 452 651 kvm
Verkligt värde – 6 925 mkr
Antal fastigheter – 89 st

SMÅLAND

SMÅLAND

Jönköping
Växjö

Uthyrbar yta – 84 216 kvm
Verkligt värde – 899 mkr
Antal fastigheter – 21 st

SYD

SYD

Köpenhamn
Malmö
Svedala

Uthyrbar yta – 194 072 kvm
Verkligt värde – 1 514 mkr
Antal fastigheter – 26 st

COREMS REGIONER

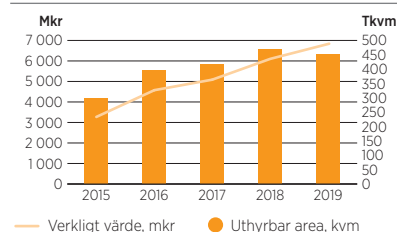
Corems fastighetsbestånd är indelat i fyra regioner, fokuserat kring Sveriges största städer och logistiska nav. Region Stockholm är störst och präglas av en stark hyresmarknad medan Region Väst har en stor andel nyutveckling.

STOCKHOLM

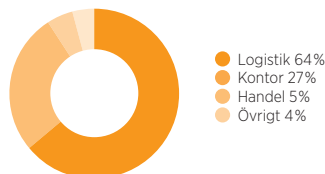
Stockholmsregionen är den region som historiskt haft och bedöms ha högst tillväxt framåt inom den svenska ekonomin. Corem har där majoriteten av sitt bestånd, cirka 57 procent av marknadsvärdet. Hyresmarknaden för logistikfastigheter är mycket stark men också differentierad beroende på läge. Det råder brist på byggbar mark i stadsnära lägen och närförort, vilket för med sig att tidigare industriområden omvandlas till exempelvis bostadsområden och förädling och vidareutveckling av användning är nyckelfaktorer. Fastigheterna är samlade i ett flertal förvaltningsområden, till exempel Arlandastad, Bredden och Sättra, som alla har mycket goda förutsättningar för logistik. Kompletteringsförvärv har under året gjorts i Västberga, Märsta och Jordbro, medan större investeringar i befintliga fastigheter gjorts i Veddesta och Västberga.



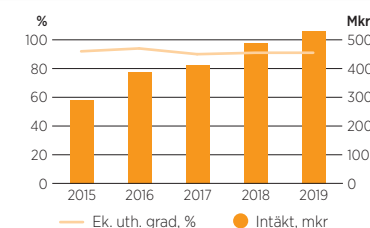
FASTIGHETSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA



LOKALTYP AREA



HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

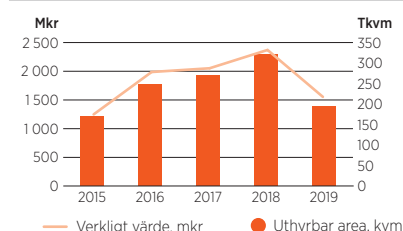


SYD

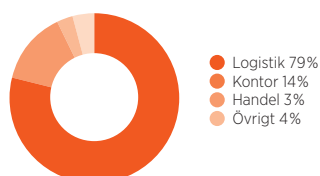
Med väl utbyggd infrastruktur som möjliggör resor utanför Sveriges gränser och ett geografiskt läge som tillåter ett stort godsflöde till övriga landet, är Skåne en av Sveriges främsta knutpunkter för logistik. Regionen präglas av relativt god tillgång på mark vilket skapar många etableringsalternativ. Hyresmarknaden visar fortsatt expansion och befolkningsökning i regionen. Corems Region Syd omfattar främst Malmö, med beståndet samlad i Fosie/Elisedal respektive i Malmös Östra Hamn, Köpenhamn och Svedala. Av marknadsvärdet återfinns 13 procent av Corems bestånd i region Syd.



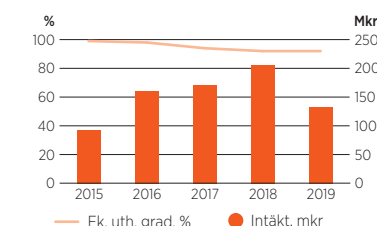
FASTIGHETSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA



LOKALTYP AREA



HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD





Storsåtra 1, Region Stockholm



Jordbromalm 6.65, Region Stockholm



Bråta 2:150, Region Väst



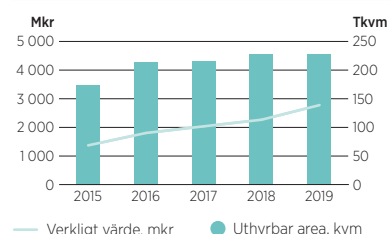
Ädelmetallen 5, Region Småland

VÄST

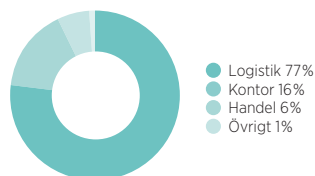
Region Väst innefattar Göteborg och Borås, båda etablerade logistiklägen. Göteborg är strategiskt beläget mellan tre huvudstäder och har Nordens största import- och exporthamn med en räckvidd om cirka 190 miljoner människor. Corems bestånd i Göteborg är koncentrerat till Härryda, Mölndal och Hisings Backa. Beståndet i Hisings Backa har ett utmärkt kommunikationsläge som kommer förbättras ytterligare genom att det är beläget intill den kommande Marieholmsstunneln. Borås har, tack vare stadens tillgång till järn- och motorvägar samt närheten till Landvetter och Göteborg, bra kommunikationer och är en väl etablerad logistikort. I såväl Göteborg som Borås investerar Corem i fastighetsutveckling. Region Väst är Corems näst största region med 23 procent av marknadsvärdet.



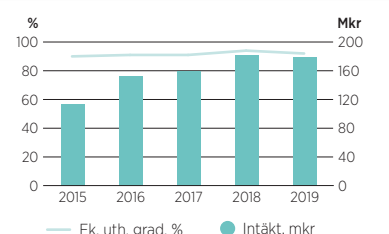
FASTIGHETSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA



LOKALTYP AREA



HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

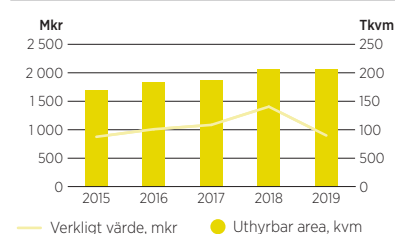


SMÅLAND

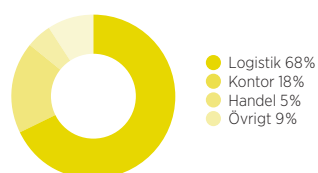
Tack vare ett centralt läge och goda kommunikationer har Jönköpingsregionen ett av landets bästa logistiklägen. Från Jönköping kan cirka 30 procent av Sveriges befolkning nå inom en radie av 17 mil och regionen har mycket goda vägförbindelser, då E4 från Stockholm till Helsingborg och Malmö passerar regionen liksom riksväg 40 till Göteborg. Tack vare en stark företagskultur som genomsyrar regionen har en hög efterfrågan på lager- och lättindustrilokaler uppkommit, främst inom områden längs med stambanan och E4:an. I region Småland har Corem fastigheter i Jönköping samt en fastighet i Växjö. Av Corems marknadsvärde återfinns 7 procent i region Småland.



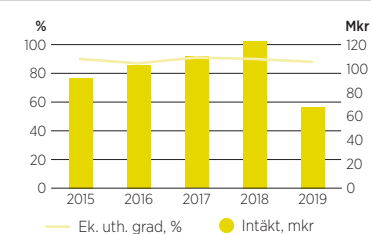
FASTIGHETSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA



LOKALTYP AREA



HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



LÄR KÄNNA NÅGRA AV VÅRA FÖRVALTNINGSOMRÅDEN

I Corems fyra regioner sker det dagliga förvaltningsarbetet lokalt. Genom att flertalet fastigheter är belägna nära varandra skapas samlade förvaltningsenheter. Lokala förvaltnings- och driftskontor nära kund ger snabb service och god marknadsnärvaro.



Nattskiftet 12 & 14, Stockholm

FASTIGHETSBETECKNING
Dagskiftet 2, Elektra 20, Elektra 23, Elektra 27, Lastkajen 3, Nattskiftet 12, 14

UTHYRBAR AREA
53 000 kvm



VÄSTBERGA, STOCKHOLM

Västberga är beläget söder om Stockholm nära E4/E20. Med ett centralt kommunikationsläge, hög tillgänglighet och närhet till marknaden har området stor utvecklingspotential och är mycket attraktivt. Under de senaste åren har området omvandlats från industriområde till ett modernt område med såväl logistik, kontor, butiker för yrkeshandel och även bostäder. Under 2019 har fastigheten Lastkajen 3 utvecklats för hyresgästen Martin & Servera, som varit en del av Corems verksamhet sedan start.

FASTIGHETSBETECKNING
Hällsättra 3, Lillsättra 1, Lillsättra 3, Stensättra 17, Storsättra 1

UTHYRBAR AREA
62 000 kvm



SÄTRA, STOCKHOLM

Strax söder om Stockholm längs E4/E20 och med direkt närhet till såväl Skärholmen som Kungens Kurva ligger Sättra. Området har mycket god tillgänglighet och ett stort antal företag och konsumenter inom nära räckhåll. Kommunikationsläget förväntas förbättras ytterligare i och med den planerade E4 Förbifart Stockholm som syftar till att knyta samman de norra och södra länsdelarna. Corems fastigheter i området är belägna längs trafikleden vilket ger ett utmärkt skyltläge och goda kommunikationer.





Jordbromalm 6:89, Stockholm

JORDBRO, STOCKHOLM

Jordbro Företagspark på Stockholms södra sida är ett av regionens största och mest expansiva industriområden. Området har ett bra läge för transporter, beläget som mittpunkt mellan det nya logistiknätet Norviks hamn och Stockholm. Genom väg 73 och Stockholm City knyts Jordbro till ett nätverk av trafikleder över hela landet. Läget kommer förbättras ytterligare med kommande järnväg.

FASTIGHETSBETECKNING

Jordbromalm 5:2, 5:3, Jordbromalm 6:11, Jordbromalm 6:18, Jordbromalm 6:62, Jordbromalm 6:64, Jordbromalm 6:65, Jordbromalm 6:66, Jordbromalm 6:67, Jordbromalm 6:68, Jordbromalm 6:89, Åby 1:197

UTHYRBAR AREA

43 000 kvm



JÄRFÄLLA, STOCKHOLM

Veddesta industriområde är beläget i Järfälla i norra Stockholm. Området är beläget intill E18, mitt emellan Stockholm City och Arlanda flygplats. Med sin tillgänglighet och närhet till både stad och transportmöjligheter är läget värdefullt för verksamheter av många slag. Efterfrågan på att etablera sig i området är stor.

Idag domineras området av lager, handel och lätt industri, men också av stora planerade nyutvecklingar. Under 2017 fastställde Järfälla kommun nya detaljplaner för Veddesta, med syftet att ge förutsättningar för Veddesta att utvecklas till en blandstad som inrymmer bostäder, kontor, service och andra verksamheter samtidigt som de goda kommunikationsmöjligheterna tas tillvara och utvecklas.

Även Corems bestånd i Veddesta har under de senaste åren genomgått stegvisa förändringar, där ombyggnation av Veddesta 2:79 är det tydligaste exemplet. Läs mer om Veddesta 2:79 på sida 9.



Veddesta 2:43, Järfälla, Stockholm

FASTIGHETSBETECKNING

Skälby 3:1418, Skälby 3:1431, Skälby 3:1446, Skälby 3:1452, Skälby 3:674, Skälby 3:676, Skälby 3:1321, Veddesta 2:31, Veddesta 2:43, Veddesta 2:63, Veddesta 2:79, Veddesta 2:90

UTHYRBAR AREA

90 000 kvm



FASTIGHETSBETECKNING

Revisorn 1, Revisorn 2, Revisorn 3, Ringpärmen 1, Ringpärmen 2, Ringpärmen 6, Rotorn 1, Rotorn 2

UTHYRBAR AREA

33 000 kvm



BREDDEN, STOCKHOLM

Bredden är beläget på Stockholms norra sida, mellan Stockholm city och Arlanda. Området har en stark tillväxt och hög tillgänglighet för både kunder och leveranser. Corem har ett väl sammanhållet förvaltningsbestånd om åtta fastigheter och 33 000 kvm längs Bergkällavägen, en volym som gör Corem till den största fastighetsägaren i Bredden. Mikroläget inom Bredden är mycket fördelaktigt då Bergkällavägen är en huvudled med direkt påfart till E4. Corem planerar för fortsatt utveckling och förädling av beståndet vilket kommer att göra området än mer attraktivt för hyresgäster och dess kunder.



FASTIGHETSBETECKNING

Broby 11:6, Broby 12:6, Broby 12:9, Märsta 11:11, Märsta 11:14, Märsta 15:7, Märsta 21:22, Märsta 21:34, Märsta 21:42, Märsta 21:46, 21:47, Märsta 21:50, Märsta 21:53, Märsta 24:10, Märsta 24:11, Märsta 24:12, Märsta 24:8, Norslunda 1:10

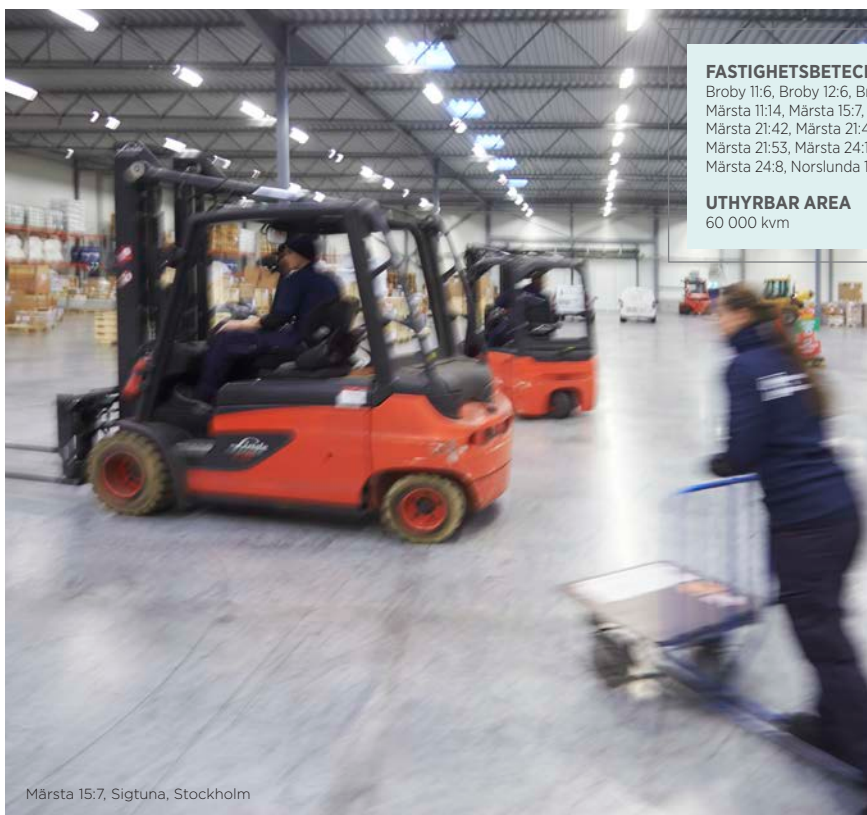
UTHYRBAR AREA

60 000 kvm



ARLANDASTAD, STOCKHOLM

Brista industriområde i Arlandastad ligger nära E4 i höjd med Märsta, norr om Stockholm. Området har en stark prägel av företagande med verksamheter inom lager och logistik, lättare industri samt produktion. De snabba transporterna till Arlanda, Stockholm och Uppsala gör området väl lämpat för många olika sorters verksamheter med behov av säkra och snabb tillgänglighet och effektiva lokaler. Området är enkelt att ta sig till via olika kommunikationsmedel. Corems bestånd i området har successivt utökats under åren och omfattar idag 18 fastigheter. Området bedöms ha god potential, med flertalet planerade nyutvecklingar i närområdet.



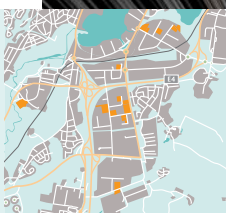
Märsta 15:7, Sigtuna, Stockholm

FASTIGHETSBECKNING

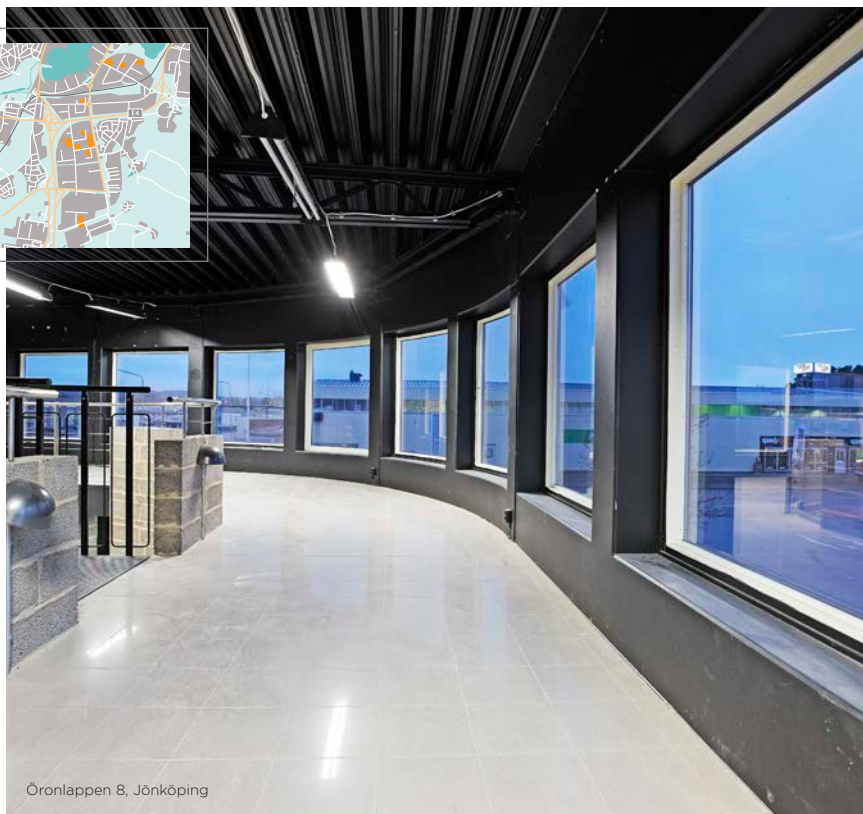
Ädelkorallen 1, Ädelkorallen 10, Ädelkorallen 17, Ädelmetallen 12, Ädelmetallen 14, Ädelmetallen 4, Ädelmetallen 5, Älgslytten 4, Äreporten 3, Ättehögen 9, Öronlappen 7, Öronlappen 8, Öronskyddet 9, Öskaret 16, Överlappen 15, Överlappen 8

UTHYRBAR AREA

50 000 kvm

**LJUNGARUM, JÖNKÖPING**

Ljungarums industriområde sträcker sig längs E4:ans bägge sidor på Jönköpings södra sida. Det inrymmer byggvaruhus, affärer samt ett flertal industrier. Anslutningen till E4 gör området lättillgängligt och skapar samtidigt närhet till centralstationen och Jönköpings centrum som endast är några minuters bilresa bort. Tillsammans med Axamo flygplats och den välutvecklade tåg- och färjetrafiken i kommunen är Ljungarum och Jönköping ett väletablerat och mycket populärt läge för logistik och transport. Med 16 fastigheter och en samlad yta om cirka 50 000 kvm, är Corem en av de största fastighetsägarna i Ljungarum.



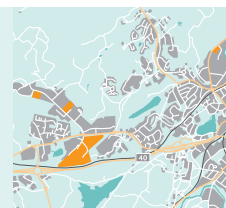
Öronlappen 8, Jönköping

FASTIGHETSBECKNING

Fjädern 3, Fjädern 4, Pantängen 19, Rotorn 1, Skruven 3

UTHYRBAR AREA

60 000 kvm

**RAMNASLÄTT, BORÅS**

Borås har järnväg i fyra riktningar och är en knutpunkt där fyra riksvägar möts. Dessutom finns Landvetter flygplats på cirka 25 minuters avstånd, vilket ger Borås ett strategiskt läge som gör att många företag väljer att etablera sig här. Corems fastighetsbestånd är samlat i Ramnaslätt industriområde invid Riksväg 40.

På fastigheten Skruven 3, har Corem uppfört sitt första Pro Stop, ett koncept med handelsplats specialiserad mot yrkesbutiker. Utvecklingen av handelsplatsen fortsätter under 2020 med etapp 3. På samma fastighet skapas också Sandlid Business Park. En tidigare Ericssonfabrik byggs om och skapar plats för fler företag och verksamheter. ICA är första tillkommande hyresgäst utöver Ericsson. Läs mer om Skruven 3 på sida 11.



Skruven 3, Borås

FASTIGHETSBETECKNING

Bredskär 1, Brämön 4, Kullen 5, Måseskär 5, Utlången 1

UTHYRBAR AREA

53 000 kvm

**HAMNEN, MALMÖ**

Malmöns hamnområde har en väletablerad industri, som funnits på plats sedan 50-talet. Godståg, containerfartyg och lastbilar möts här och två flygplatser finns inom 30 minuters avstånd. Det ger god tillgänglighet till logistikflöde både nationellt och internationellt. Ett antal av fastigheterna i området har industrispår för tågtransporter. Området har samtidigt snabb åtkomst till centralstationen och Malmö centrum. Exploatering av Norra Hamnen pågår, liksom ett flertal satsningar på infrastruktur vilket planeras förbättra läget ytterligare. Corem har de senaste åren expanderat sitt bestånd här och har även en markanvisning i Norra Hamnen.



Brämön 4, Malmö

Löplinan 7, Malmö

FASTIGHETSBETECKNING

Båtyxan 1, Fornminnet 6, Förbygeln 1, Gånggriften 3, Krukskärven 8, Löplinan 7, Nackremmen 1, Nackremmen 2, Nosgrimman 1, Sadelgjorden 1, Sadelknappen 3, Smörbollen 12, Stigladret 11, Stridsyxan 4, Stridsyxan 5, Stångbettet 15

UTHYRBAR AREA

72 000 kvm

**FOSIE/ELISEDAL, MALMÖ**

Malmö är Sveriges tredje största kommun, med goda kommunikationer och flera av Sveriges europavägar är sträckta förbi staden. Fosie och Elisedal, beläget på Malmöns södra sida, är fördelaktigt lokaliserade mellan Malmöns inre och yttre ringväg och utgör ett av de områden med bäst tillgänglighet och högst efterfrågan på verksamhetslokaler. Inom området bedrivs verksamheter av olika slag, både handel, lager/logistik samt lättindustri. Corems bestånd i området har under de senaste åren utökats och består idag av 16 fastigheter med 72 000 kvm ytor för lager och logistik.



Backa 21:8, Göteborg

HISINGS BACKA, GÖTEBORG

I Hisings Backa, norr om Göteborg, har Corem idag ett samlat fastighetsbestånd om åtta fastigheter med 64 000 kvm uthyrbar yta. Området ligger i ett stadsnära läge med direkt anslutning till E6. Marieholmstunneln, med påfart vid beståndet, beräknas vara färdigställd under 2020, vilket bidrar till ytterligare förbättrat kommunikationsläge och attraktivitet. Corems utveckling av området fortsätter, bland annat genom nybyggnation av ett Pro Stop, en handelsplats för yrkeshandeln, på fastigheten Backa 96:2 som vid färdigställandet kommer att inrymma ett flertal större hyresgäster.

FASTIGHETSBETECKNING

Backa 21:8, Backa 22:17, Backa 25:1, Backa 25:6,
Backa 30:4, Backa 96:2, Kärra 91:1,
Tingstadsvassen 30:2

UTHYRBAR AREA

64 000 kvm



MÖLNDAL, GÖTEBORG

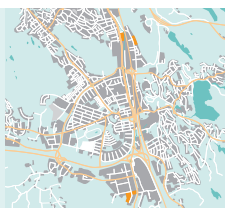
Åbro industriområde är mycket bra beläget intill E6/E20 och Söderlänken cirka 10 km söder om Göteborg. Området är en del av Mölndal som i helhet är ett väldigt expansivt område, precis utanför biltullarna och lättillgängligt med både bil och kollektivtrafik. Det centrala läget med direkt närhet till de stora trafiklederna är en av anledningarna till att området attraherar företag i många olika branscher.

FASTIGHETSBETECKNING

Kryptongasen 8, Neongasen 2, Spinnaren 1,
Törnrosen 2, Törnrosen 5

UTHYRBAR AREA

32 000 kvm



Kryptongasen 8, Göteborg



Bråta 2:136, Mölnlycke

MÖLNLYCKE, GÖTEBORG

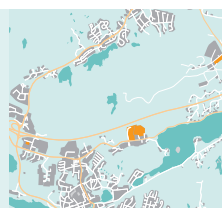
Mölnlycke är centralort i Härryda kommun strax sydöst om Göteborg. Corems bestånd är beläget i Bråta industriområde strax nordöst om centrala Mölnlycke vid Landvettersjön och nära riksväg 27 som ger anslutning till Mölnlycke, Göteborg och Borås. Goda kommunikationer både i form av kollektivtrafik och större vägar ger området ett ypperligt läge.

FASTIGHETSBETECKNING

Bråta 2:136, Bråta 2:150, Hålsås 1:17,
Kindbogården 1:107

UTHYRBAR AREA

50 000 kvm



ÖVERSIKT AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Corems fastighetsbestånd är fokuserat till utvalda platser i Sverige och Danmark, som är attraktiva logistiklägen och visar goda förutsättningar för tillväxt idag och i framtiden.

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av lager- och logistiklokaler med tillhörande kontorsdelar. Fastigheterna är belägna i goda logistiklägen i Sverige och Danmark och till hög grad samlade geografiskt i förvaltningsenheter.

Beståndet utökas och förädlas genom transaktioner och fastighetsutveckling. Fokus för investeringar är orter som bedöms ha framtida tillväxt och goda förutsättningar avseende lager och logistik.

Under året har beståndet renodlats geografiskt genom avyttring av 31 fastigheter belägna på 14 orter. Samtidigt har beståndet utökats genom förvärv av sju fastigheter i Stockholm och Göteborg.

Den 31 december 2019 fanns 162 fastigheter i beståndet med en uthyrbar area om 959 495 kvm och ett fastighetsvärde om 12 114 mkr. Hyresvärdet bedömdes uppgå till 912 mkr och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent.

Fastighetsbeståndet är uppdelat i fyra regioner; Stockholm, Syd, Väst och Småland.

Region Stockholm är Corems största. Med en uthyrbar area om 452 651 kvm och ett fastighetsvärde om 6 925 mkr finns cirka 57 procent av beståndets totala fastighetsvärde i regionen.

Region Väst, som omfattar Göteborg och Borås, är näst störst. Här finns ett samlat fastighetsvärde om 2 776 mkr fördelat på dess 228 556 kvm. En stor del av Corems nyutveckling sker här.

Malmö och Köpenhamn utgör tillsammans Region Syd, med huvuddelen av fastigheterna belägna i Malmö. Det samlade fastighetsvärdet i Region Syd är 1 514 mkr.

Småland är Corems minsta region sett till fastighetsvärde. Beståndet inom regionen är i huvudsak beläget i Jönköping och omfattar cirka 84 216 kvm till ett värde av 899 mkr. För fastighetsförteckning, se sid 116-120 samt Corems hemsida www.corem.se.

» *Fastigheter anpassade för verksamheter med höga krav på tillgänglighet, logistik och flexibilitet.*

959 495

UTHYRBAR AREA,
KVM

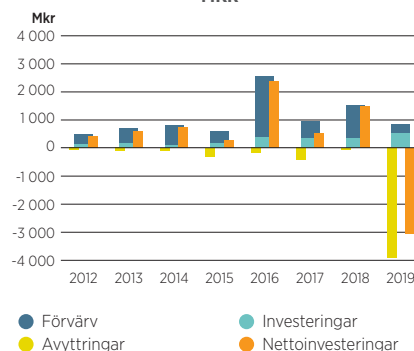
912

TOTALT HYRESVÄRDE,
MKR

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	2019			2018
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt per 1 januari	186	1 439 793	13 479	11 539
Förvärv	7	22 635	350	1 181
Ny-, till- och ombyggnation	0	-3 201	506	354
Avyttringar	-31	-499 732	-3 920	-65
Värdeförändringar	0	0	1 695	458
Valutaomräkningar	0	0	4	12
Totalt per 31 december	162	959 495	12 114	13 479

NETTOINVESTERINGAR, MKR



BESTÅNDETS FÖRDELNING PER REGION

Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i fyra geografiska regioner; Region Stockholm, Region Syd, Region Väst och Region Småland. Den tidigare Region Mälardalen/Norr har avvecklats med anledning av att samtliga fastigheter utom fyra

avyttrats per 5 juli 2019. I segmentstabellerna ingår de kvarvarande fyra fastigheterna från Region Mälardalen/Norr per 30 september 2019 och fortsättningsvis i Region Stockholm, medan föregående års jämförelsesiffror har lämnats intakta.

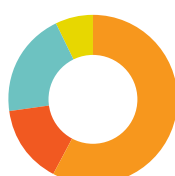
Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar och nettoförvärv	
	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Stockholm	484	384	-150	-109	333	275	69	72	-33	824
Syd	164	195	-41	-50	123	145	75	74	-1 177	269
Väst	174	160	-36	-29	138	131	79	82	246	190
Småland	91	110	-22	-26	70	84	76	76	-811	187
Mälardalen/Norr	48	116	-11	-18	37	98	78	84	-1 289	-1
Totalt	961	965	-260	-232	701	733	73	76	-3 064	1 469

Nyckeltal per geografiskt område	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vakans, kvm	
	2019 31 dec	2018 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec
Stockholm	89	82	6 925	6 121	532	490	91	91	58 449	58 077
Syd	26	37	1 514	2 371	133	206	92	92	21 093	36 163
Väst	26	25	2 776	2 267	179	181	92	94	26 217	14 182
Småland	21	28	899	1 405	68	123	88	90	13 172	29 721
Mälardalen/Norr	-	14	-	1 315	-	112	-	87	-	37 947
Totalt	162	186	12 114	13 479	912	1 112	91	91	118 931	176 090

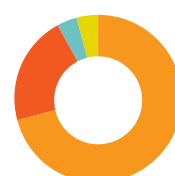
Uthyrbar area, kvm	Totalt		Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Stockholm	452 651	468 297	291 715	305 088	122 180	120 036	21 481	16 922	17 275	26 251
Syd	194 072	321 597	153 983	263 795	26 624	38 903	5 840	8 000	7 625	10 899
Väst	228 556	228 556	175 812	175 812	36 260	36 260	13 072	13 072	3 412	3 412
Småland	84 216	205 799	57 564	163 435	15 279	27 264	3 939	4 906	7 434	10 194
Mälardalen/Norr	-	215 544	-	164 281	-	36 182	-	7 960	-	7 121
Totalt	959 495	1 439 793	679 074	1 072 411	200 343	258 645	44 332	50 860	35 746	57 877
Andel av area, %	100	100	71	74	21	18	4	4	4	4

VERKLIGT VÄRDE, MKR

Stockholm, 57%
Syd, 13%
Väst, 23%
Småland, 7%

HYRESVÄRDE, MKR

Stockholm, 58%
Syd, 15%
Väst, 20%
Småland, 7%

FASTIGHETSTYP AREA, KVM

Logistik, 71%
Kontor, 21%
Handel, 4%
Övrigt, 4%

HYRESGÄSTER OCH AVTALSSTRUKTUR

Corems mål är att vara en långsiktig affärspartner till sina hyresgäster. Omfattande erfarenhet av logistikfastigheter, förståelse för kunders behov och ett bestånd som gör det möjligt att erbjuda hyresgäster olika lokalalternativ vid förändrade behov är den kombination som gör att målet nås.

HYRESVÄRDE OCH STÖRSTA HYRESGÄSTER

Vid årsskiftet hade Corem 674 unika hyresgäster som tillsammans tecknat 1 068 lokalhyresavtal. Corems hyresgäster återfinns inom en mängd olika branscher och sträcker sig från små familjeägda bolag till stora internationella koncerner.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick vid årsskiftet till 4,0 år (4,9) varav 34 procent av hyresavtalen förfaller 2024 eller senare. I jämförelse med föregående år har den genomsnittliga kontraktslängden förkortats, främst på grund av att det bland de fastigheter som avyttrats under året fanns ett antal där hyresgäster hyrde hela byggnaden på avtal med långa löptider.

Hyresvärdet på årsbasis bedömdes per 31 december 2019 uppgå till 912 mkr. Kontrakterade hyresintäkter vid samma tidpunkt uppgick till 830 mkr och ekonomisk uthyrningsgrad till 91 procent. Den enskilt största hyresgästen är Silex Microsystems med 4 procent av den kontrakterade hyran. De tre största hyresgästerna tillsammans står för 11 procent av den kontrakterade hyran, fördelat på 11 avtal och med en genomsnittlig kvarvarande kontraktslängd på 8,4 år.

ÅRETS UTHYRINGSARBETE OCH NETTOUTHYRNING

Uthyrningsarbetet sker både lokalt, genom 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 Corems bestånd ger goda och långa hyresgästrelationer.

Uthyrningsarbetet under året har varit framgångsrikt och nettouthyrningen under året uppgick till 52 mkr vilket är den högsta nettouthyrningen i Corems historia. Uthyrningar och omförhandlingar under året uppgick till 191 mkr, där 39 procent avsåg nyuthyrning och resterande var omförhandlade avtal. Årets uppsägningar uppgick till 139 mkr, där uppsägning för omförhandling/villkorsändring utgör 55 procent.

REGION STOCKHOLM

Årets största uthyrning finns i Region Stockholm och utgörs av uthyrning av 16 900 kvm till transportföretaget MTAB i fastigheten Veddesta 2:79 i Järfälla.

En uthyrning till Dahl, på 4 500 kvm i Veddesta 2:31, Järfälla, ett tioårigt grönt hyresavtal, genomfördes under årets första kvartal, med inflyttning i juni 2019.

Omförhandling och utökning av hyresavtal med Makita i Ringpärmen 6, Bredden i Stockholm genomfördes under det tredje kvartalet. Avtalet innebär en förlängning samt utökning av förhyrd yta från 4 000 kvm till 5 600 kvm. Hyresavtal med DHL Global Forwarding om 3 500 kvm i Märsta 21:42 omförhandlades under det tredje kvartalet.

REGION SYD

Under årets andra kvartal genomfördes uthyrning till Coop avseende 4 000 kvm kyllager i Måseskär 5, Malmö.

I fastigheten Sadelgjorden 1, Malmö, har hyresavtal tecknats med Candypeople på 8 000 kvm. Candypeople tillträdde lokalerna 1 januari 2020. Tillsammans med gjord uthyrning om 1 000 kvm till VS-gruppen innebär det att Sadelgjorden 1 är fullt uthyrd.

674

ANTAL
HYRESGÄSTER

1 068

ANTAL
HYRESAVTAL

4,0

GENOMSNIITTLIG
KONTRAKTSLÄNGD,
ÅR

String Furniture AB har förlängt och utökat sitt hyresavtal i fastigheten Kajan 37 i Limhamn. String Furniture, som tidigare hyrt 2 600 kvm expanderar med ytterligare 800 kvm och kommer nu hyra 3 400 kvm. Hyresavtalet börjar gälla från 1 april 2020.

REGION VÄST

Omförhandling och förlängning med Ericsson har gjorts avseende lokalerna i Skruven 3, Borås, vilken innebär att lokalerna som förhyrs uppgår till cirka halva den tidigare ytan. För del av den vakans som uppstår har hyresavtal tecknats med ICA avseende 6 700 kvm kontor, med inflyttning sommaren 2020.

Högbergs Rör har tecknat hyresavtal om 1150 kvm avseende nyuppförda lokaler på Skruven 3, där de gör Granngården sällskap i Pro Stop Borås etapp 3A.

I Göteborg gjordes under det tredje kvartalet en uthyrning till Ramudden AB, avseende 3 900 kvm i Backa 22:17. Uthyrning gjordes även till Witre i Kryptongasen 8 på 2 200 kvm.

Avseende Pro Stop Göteborg som uppförs på fastigheten Backa 96:2 har under året avtal tecknats med Wangeskogs Maskinuthyrning, Würth och Elektroskandia.

REGION SMÅLAND

Corem har tecknat ett hyresavtal med Bubs Godis AB avseende 12 900 kvm i Flahult 21:36. Det nya hyresavtalet sträcker sig till 2040 och innefattar ombyggnation av hyresgästens befintliga 9 500 kvm samt nybyggnation av 3 300 kvm. Läs mer om Bubs på sida 35.

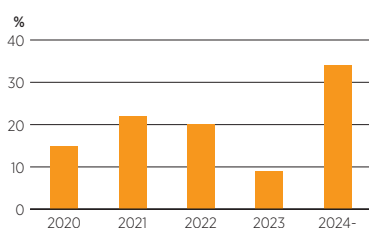
KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 31 DECEMBER 2019

Avtalsstorlek, Mkr	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt på årsbasis, Mkr	Andel, %
>3,0	63	439 841	447	54
2,0-3,0	35	88 139	86	10
1,0-2,0	87	129 780	124	15
0,5-1,0	107	79 598	77	9
<0,5	521	101 655	95	11
Lokalhyresavtal	813	839 013	829	100
Bostäder	3	175	0	0
Parkering etc	252	1 376	1	0
Totalt	1 068	840 564	830	100

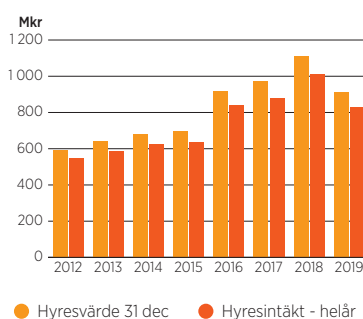
TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER 31 DECEMBER 2019

Hyresgäst	Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	Region	Andel intäkter, %	Antal avtal
Silex Microsystems	12,0	Stockholm	4,3	1
Bilia	4,2	Stockholm, Väst, Syd	3,7	8
PostNord	8,3	Stockholm, Småland	3,2	2
Finisar	7,1	Stockholm	3,0	2
Aritco Lift	8,8	Stockholm	2,3	1
DSV Solutions	7,0	Syd	2,0	1
Bring	0,6	Småland, Syd	1,8	2
ST Engineering Aerospace Solutions	1,8	Stockholm	1,6	1
Engelska Skolan	15,6	Stockholm	1,4	1
Webhallen	2,1	Stockholm	1,3	3
Övriga	2,2	Samtliga	75,4	1046
Total	4,0		100	1 068

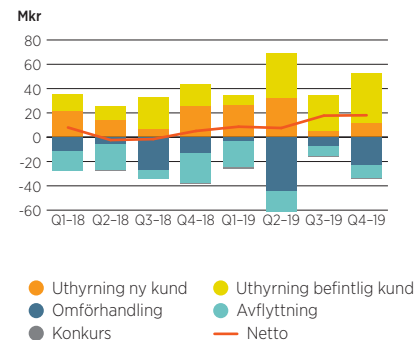
KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



HYRESVÄRDE OCH KONTRAKTERAD INTÄKT



NETTOUTHYRNING



NÖJDA KUNDER OCH LEVERANTÖRER MED KVALITET

Nöjda kunder som hyresgäster är en förutsättning för långsiktigt framgångsrik verksamhet och professionella leverantörer borgar för god kvalitet i utförda arbeten. Nära samarbete med både kunder och leverantörer är därför högt prioriterat inom Corem.

För att ha en god och långsiktig relation med hyresgästerna förvaltas Corems fastigheter av egen förvaltningspersonal, med lokala förvaltningskontor nära hyresgästerna.

Hyresgästerna har verksamheter med olika förutsättningar och behov, spridda mellan branscher, med skiftande marknadsförutsättningar och av olika storlek. Förvaltningsarbetet är därför baserat på att finnas nära kunderna i det dagliga arbetet och med god kännedom om den lokala utvecklingen och marknaden. Målet är att vara en långsiktig samarbetspartner till hyresgästerna även vid förändrade behov.

EN GEMENSAM KEDJA FÖR VÄRDESKAPANDE I SAMARBETE

Corems verksamhet baseras på en kontinuerlig process av förvaltning, fastighetsförädling och fastighetstransaktioner, vilket skapar värde både i den egna verksam-

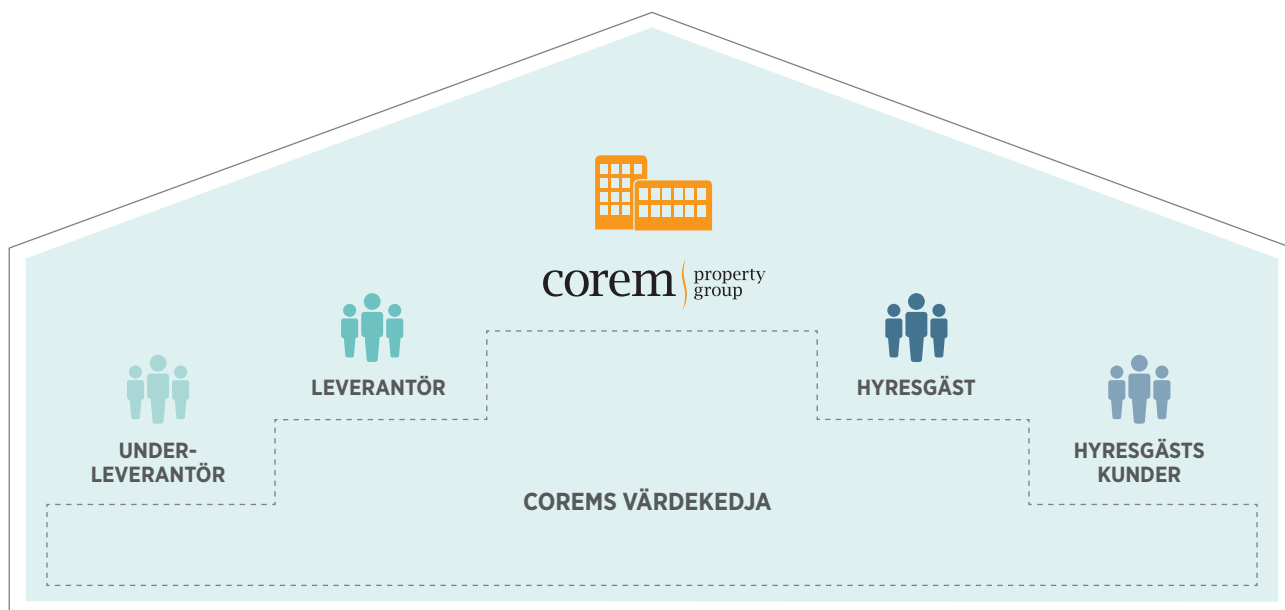
heten och för intressenter.

Nära kundsamverkan och god insikt i marknadsutvecklingen är båda komponenter som är nödvändiga för att förstå hyresgästers behov. Tillsammans med en omfattande erfarenhet ger det Corem möjlighet att tillhandahålla lokaler med de egenskaper som hyresgästen behöver för att driva sin verksamhet. Därigenom kan kunder utveckla sin verksamhet och i sin tur tillhandahålla tjänster till sina egna kunder på bästa sätt.

Corem förvaltar och utvecklar kontinuerligt fastigheterna inom beståndet, både i syfte att optimera dem ur miljösynpunkt, förbättra funktion och anpassa till förändrade behov. Förvaltning görs i egen regi och för ägande över många år, med ett långsiktigt perspektiv och investeringar som

skapar effekt över många år. En mängd tjänster som stödjer och kompletterar den egna verksamheten köps in från leverantörer, som har en viktig del i att kunna hålla hög kvalitet i utförda arbeten. Corem samarbetar med det lokala näringslivet och kommunerna på de orter fastigheterna är belägna för att ta del i aktuella utmaningar och bidra till näringslivets utveckling på orterna.

Samlat ger det en värdekedja där Corem är del i värdeskapandet hos såväl kunder som leverantörer. Affärsmodellen innebär att Corems fastighetsbestånd kontinuerligt förädlas och anpassas till rådande marknadsförutsättningar, i nära samarbete med både kunder, leverantörer och kommuner, för att fastigheterna i beståndet ska bidra och skapa värden för många år framåt.



CASE

**ÖKAD KUNDNÖJDHET
UNDER 2019**

Den dagliga dialogen kompletteras med en kundnöjdhetsundersökning, för att ge en mer övergripande bild av hyresgästernas förväntningar, behov och trivsel.

Resultatet visar ett övergripande NKI om 67, en ökning med tre enheter jämfört med föregående år. Ökningen är ett resultat av ett fokuserat arbete under året att höja kundnöjdheten, baserad i föregående års kundundersökning. Fortsatt fokus är att tillhandahålla kunder mer och snabbare information kring vad som händer i fastigheten. Det syns ett ökat intresse av hållbarhetsfrågor, exempelvis efterfrågan på laddningsstolpar vid fastigheterna och samarbeten kring energibesparing.

**INKÖP MED AFFÄRSETIK OCH
HÅLLBARHET SOM GRUND**

Corem köper årligen in en mängd varor och tjänster som stödjer och kompletterar den egna verksamheten. Det rör sig exempelvis om byggnads- och installationsarbeten, teknisk specialistkompetens samt konsulttjänster. Lokala leverantörer anlitas ofta. Det ger fördelar i det operativa, dagliga arbetet med möjlighet till snabbhet och flexibilitet samt bidrar också till god spridning av inköpen. Samtidigt ställer en stor mängd separata leverantörer krav på ett tydligt och enhetligt kravställande, för att säkerställa att avtalsnivåer är jämförbara och att samtliga avtal sluts på marknads-mässiga grunder.

Corems uppförandekod fungerar som ett komplement till kravställning vid inköp och för att underlätta vid beställning. Under året har den använts som bilaga i större leverantörsavtal samt i entreprenörsavtal. Uppförandekoden ska ge en mer enhetlig grund i samarbeten med externa partners och ger samtidigt en möjlighet att påverka i en positiv och hållbar riktning. Corem förväntar sig att alla leverantörer uppträder i enlighet med uppförandekoden.

Uppförandekoden, liksom möjlighet att rapportera misstänkta avvikelser mot den, finns summerad här, samt tillgänglig i sin helhet på Corems hemsida www.corem.se.

Rapporterade olyckor och tillbud inkluderar från och med 2020 såväl Corems egen verksamhet som entreprenader.

**BUBS VÄXER VIDARE INOM
COREMS BESTÅND**

BUBS är ett svenskt familjeföretag med bas i Jönköping som har tillverkat godis sedan 1992 och idag har en av Nordens modernaste godisfabriker.

Bubs har varit hyresgäster hos Corem sedan 2015, med 9 500 kvm i fastigheten Flahult 21:36. När Bubs nu har behov av att expandera sin verksamhet väljer de att göra det i samarbete med Corem. Under 2019 tecknade Bubs att teckna ett nytt tjugoårigt hyresavtal med Corem. Avtalet som sträcker sig till 2040 och avser 12 900 kvm. Hyresgästens befintliga 9 500 kvm byggs

om och samtidigt görs en utökning om 3 300 kvm genom nybyggnation i anslutning till befintliga lokaler. Projektet omfattar även en solenergianläggning om cirka 1 900 kvm för energiförsörjning. Ombyggnationen beräknas färdigställd kvartal 3 2020.

Genom möjligheten att anpassa och utöka lokalerna skapas förutsättningar för Bubs att växa vidare inom Corems fastighetsbestånd och samtidigt förlänga och utöka vårt redan mångåriga och goda samarbete.

AKTIVT MILJÖARBETE FÖR MINIMERAD MILJÖPÅVERKAN

Fastigheter påverkar miljön under alla delar av sin livscykel. Därför är ett miljöarbete som både inkluderar förvaltning, hur byggnationer uppförs och innovativa lösningar som innebär att befintliga byggnader anpassas och ges förlängt liv viktiga delar i hur Corem kan bidra till långsiktigt hållbart samhälle.

Tyngdpunkten i Corems miljöarbete ligger i hur fastigheterna förvaltas, och är där till stor del knutet till energiförbrukning och minskad användning av fossila bränslen. Vid nybyggnation ligger fokus på att byggnaden uppförs för resurssnålhet och med sunda material. Miljöinitiativ finns dock inom alla delar av Corems verksamhet, och innefattar också olika digitaliseringsmöjligheter som spar resor eller resurser.

MILJÖHÄNSYN VID NY-, TILL-, OCH OMBYGGNATION

Varje ny byggnad som uppförs innebär en klimatpåverkan för många år framåt. Därför arbetar Corem aktivt med att förädla och anpassa befintliga byggnader, i syfte att öka deras livslängd och samtidigt minska deras miljöpåverkan.

Vid nybyggnationer är det viktigt att sunda material, och material som producerats med hänsyn till miljön, används liksom att både byggnad och installationer utformas för att vara resurseffektiva.

MINSKADE UTSLÄPP AV KOLDIOXID OCH SIKTE PÅ ENDAST FÖRNYBAR ENERGI

Att minska de totala utsläppen av koldioxid är det övergripande mål som Corems miljöarbete strävar mot. Utsläpp som genereras inom Corems verksamhet kommer huvudsakligen från förbrukning av el och fjärrvärme. Mängden utsläpp beror dels på vilken typ av energi som köps och den mängd energi som förbrukas. Därför ska Corem välja miljövänliga energislag samt kontinuerligt minska energiförbrukning inom verksamheten.

FOSSILFRI ENERGI

Inga av Corems fastigheter skall använda olja som huvudvärmekälla senast till och med 2020 och under 2019 har de kvarvarande två oljepannorna i beståndet konverterats till fjärrvärme. I det fall en fastighet som förvärfvas använder olja som huvudvärmekälla är målet att konvertera sådana så snabbt som möjligt.

EPD - FÖRNYBAR EL

El som används i Corems förvaltning och drift ska vara miljömärkt med EPD (Environmental Product Declaration). Det innebär att elen tillverkas av vatten och är helt förnybar.

EPD är ett oberoende, verifierat och registrerat dokument som ger transparent och jämförbar information om produkters miljöpåverkan i livscykelperspektiv.

KONTINUERLIG ENERGI-EFFEKTIVISERING

Fokus på resurssnålhet och kontinuerligt minskat resursanvändande är högt prioriterat i förvaltningsarbetet.

Corems långsiktiga mål från 2016 är att nå 15 procents besparing i kWh/kvm till och med 2020. Energiförbrukning följs och analyseras dels för Corems totala påverkbara bestånd, samt analyseras per fastighet.

Arbetet mot målet består främst av långsiktiga förbättringar, investeringar i nya installationer, styrsystem och åtgärder som minskar fastigheternas miljöavtryck varaktigt och fortsätter förbättras på lång sikt. Investeringar i energieffektivisering och minskad miljöpåverkan görs löpande och under 2019 investerades 78 mkr i olika underhålls- och energibesparingsprojekt.

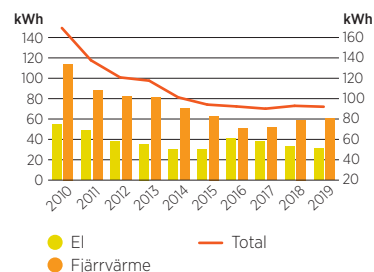
CERTIFIERING AV FASTIGHETER

Det finns ett flertal olika standarder för certifiering av fastigheter, med olika styrkor. De vanligaste är Green Building, BREEAM, Miljöbyggnad och LEED.

För Corem har ett viktigt syfte med certifiering av byggnader varit att stimulera det kontinuerliga arbetet med att genomföra energibesparingseffekter. Därför har certifiering gjorts enligt Green Building, en certifieringstyp som kräver att fastighetens energiförbrukning minskat med minst 25 procent inom en femårsperiod. Under de senaste åren har intresset för certifiering ökat starkt och inom Corem har arbetet med miljöcertifiering breddats under 2019 till att även innefatta certifiering enligt Miljöbyggnad och BREEAM In Use.

Ambitionen inför 2020 är att 30 av Corems befintliga fastigheter har nått en nivå där de kan certifieras.

FÖRBRUKNING ENERGI, PER KVM, PÅVERKBART BESTÅND



CASE

PROJEKT MED GOD EFFEKT

KULLEN 5

Ett flertal investeringar har under de senaste åren gjorts i Kullen 5, vilka givit en stor förbättring i energiförbrukning. Nytt styrsystem, fjärrvärmeväxlare och ny ventilation har installerats, och tillsammans med optimeringsarbete har åtgärderna minskat årsförbrukningen av energi med 31 procent jämfört med år 2013.

FLAHULT 21:36

Fastighetens 9 500 kvm byggs under 2020 om samt utökas med tillkommande 3 300 kvm. I samband med byggnationerna installeras vad som blir Jönköpingsregionens största solenergianläggning på taket. Anläggningen som är under uppförande består av 972 solcellsmoduler med en sammanlagd generatoryta om 1 889,9 m² för solceller. Den beräknade effekten är 316 kWp. När anläggningen tas i drift beräknas att koldioxidutsläpp om 150 232 kg/år undviks.

VEDDESTA 2:79

I samband med att del av Veddesta 2:79 anpassades för Aritco genomfördes ett antal investeringar i fastighetens teknik. Åtgärderna har både förbättrat inomhusmiljö, driftsäkerhet och minskat energiförbrukning. Bland annat har luftbehandlingsaggregat bytts ut, för recirkulationsfunktion styrd av co2 och temperatur i produktionshallen, KNX styrsystem för belysning uppdaterats, samt ett överordnat styrsystem som styr kyl/värme/luftflöden samt brandspjäll för hela fastigheten installerats. Även radiatorsystem har bytts ut, vilket förutom bättre optimerade systemtemperaturer är mer anpassat för en geoanläggning som planeras på fastigheten under 2020.

STRIDSYXAN 5

Sedan 2016 har Stridsyxan 5 utrustats med nytt styrsystem samtidigt som ny värmeväxlare installerats och ventilationen byggts om. Genom investeringarna har årsförbrukningen av fjärrvärme i fastigheten sänkts med 22 procent. Fastigheten har under samma period byggts ut med cirka 1 000 kvm, vilket innebär att den sänkta förbrukningen motsvarar minskning om 33 procent/kvm.



Kullen 5, Malmö



Stridsyxan 5, Malmö



Backa 25:1, Göteborg

PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems verksamhet då det gör det möjligt att möta hyresgästernas efterfrågan på lokaler och vidareutveckla beståndet. I takt med att avkastningskraven på fastigheter har sjunkit ger projekt- och fastighetsutveckling ofta högre avkastning än förvärv.

Med stor hyresgäster efterfrågan och stigande hyresnivåer, finns allt fler aktörer som vill investera i logistikfastigheter. Det leder till att konkurrensen om att förvärva fastigheter i goda lägen ökat. I kombination med att kunna möta hyresgästernas efterfrågan på ändamålsenliga lokaler har Corems projektverksamhet därför ökat i omfattning, med förädling av befintliga fastigheter liksom ny-, och tillbyggnation.

Projektverksamheten inkluderar nyproduktion och utbyggnad av befintliga fastigheter, anpassning och ombyggnation av lokaler i samband med uthyrning av vakanta ytor eller omförhandling av befintliga hyresavtal samt förvaltningsprojekt såsom underhållsåtgärder och energibesparande åtgärder. Investeringarna skapar värden i form av höjd standard vilket ökar fastigheternas attraktivitet hos hyresgästerna och i förlängningen ger mer nöjda hyresgäster,

det utvecklar områden, höjer hyror och sänker driftskostnader.

INVESTERINGAR OM 506 MKR I FÖRÄDLING OCH NYBYGGNATION

Corem har under 2019 investerat 506 mkr (354) i fastighetsbeståndet. Majoriteten av projekten är av förhållandevis begränsad storlek. Av de projekt som pågått under året har, sett till antal, 87 procent, haft en projektinvestering understigande 2 mkr.

Projekt över 25 mkr har under året varit sex stycken och fem pågår över årsskiftet 2019/2020. Projektvolymen för pågående större projekt uppgick vid årsskiftet till 779 mkr, varav 508 mkr är kvarvarande investering under 2020 och 2021. För att starta ett nybyggnadsprojekt har Corem som policy att hyresavtal ska finnas tecknat på byggnaden som ska uppföras, inga projekt startas på spekulation.

PÅGÅENDE PROJEKT 2020

VEDDESTA 2:79, JÄRFÄLLA

Om- och tillbyggnadsprojekt om 16 900 kvm till en miljöprofilerad modern lagerbyggnad i tre plan. Projektet innefattar rivning av del av befintligt föråldrat lager, följt av om- och tillbyggnad. Hyresgäst är MTAB som har tecknat ett 15 årigt avtal. Planerad inflyttning under andra kvartalet 2021.

BACKA 96:2, GÖTEBORG, PRO STOP BACKA

Nybyggnation av Pro Stop Backa, Göteborg, ett handelsområde för yrkesbutiker, där hyreskontrakt finns tecknade med K-Rauta, Din Bil, Elektroskandia, Wangeskogs Maskinuthyrning och Würth. Projektet kommer att färdigställas etappvis, med första inflytt under hösten 2020. Fullt utbyggt planeras området omfatta 22 500 kvm.

STÖRRE INVESTERINGSPROJEKT (ÖVER 25 MKR)

Fastighet	Beskrivning	Färdigställande	Kvm	Investering, mkr	
Stockholm, Lastkajen 3	Hyresgäst Anpassning Martin & Servera	Q4 2019	4 400		27
Summa färdigställda projekt			4 400		27
Fastighet	Beskrivning	Färdigställande	Kvm	Upparb. mkr	Beräknad inv., mkr
Stockholm, Veddesta 2:79	Om- och nybyggnation för MTAB	Q2 2021	16 900	30	219
Väst, Backa 96:2 Pro Stop	Nybyggnation Pro Stop Backa, Göteborg	Q4 2020/Q1 2021	22 500	184	375
Väst, Skruven 3 Pro Stop	Nybyggnation Pro Stop Borås	Q3 2020	3 750	31	49
Väst, Skruven 3	Hyresgäst Anpassning för Ica och Ericsson	Q3 2020	20 000	14	89
Småland, Flahult 21:36	Hyresgäst Anpassning Bubs, Jönköping	Q2 2020	3 400	12	47
Summa pågående projekt			66 550	271	779

**SKRUVEN 3, BORÅS,
PRO STOP BORÅS**

Vidareutveckling av Pro Stop Borås som öppnade etapp 1 och 2 omfattande sammanlagt 11 200 kvm under 2018 och nu byggs vidare med etapp 3A vilken omfattar nybyggnation av ytterligare 3 750 kvm. Största hyresgäst i etappen är Granngården, avtal är även tecknat med Högbergs Rör. Planerad inflyttning i etapp 3A under det tredje kvartalet 2020. Färdigutvecklat planeras Pro Stop Borås omfatta totalt 20 000 kvm.

**SKRUVEN 3, BORÅS
SANDLID BUSINESS PARK**

Projektet innebär att den tidigare single tenantfastigheten omvandlas till en multi tenant fastighet under namnet Sandlid Business Park. Ombyggnation görs för befintlig hyresgäst Ericsson samt hyresgästpassning av 6 700 kvm för ICA Bank, som ska flytta in med sina 500 medarbetare under sommaren 2020.

FLAHULT 21:36, JÖNKÖPING

Ombyggnation av 9 500 kvm och nybyggnation av 3 300 kvm för Bubs Godis AB som är befintlig hyresgäst. Bubs har i samband med projektet tecknat ett tjugofemårigt avtal med Corem. Projektet beräknas vara färdigställt under kvartal 2 2020.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT**LASTKAJEN 3, VÄSTBERGA**

Om- och tillbyggnadsprojekt om 4 400 kvm för Martin & Servera. Hyresgästen har flyttat in i de nya lokalerna under november 2019 och projektet är färdigställt.

BYGGRÄTTER

Corem har cirka 63 400 kvm detaljplanlagda byggrätter på egen mark och ett antal intressanta utvecklingsprojekt finns i fastighetsbeståndet. De idag detaljplanlagda byggrätterna avser primärt lager- och logistikanvändning.

Inom Corems bestånd finns ett flertal fastigheter belägna i storstadsregioner. Det innebär att det finns fastigheter som över tid sannolikt kan ändra karaktär till bostadsområden efter detaljplaneändring. Exempel på fastigheter med framtida bostadspotential är Instrumentet 13 och 18 i Hägersten, Veddesta 2:63 i Järfälla samt Sicklaön 356:1 i Nacka.

Per den 31 december 2019 utgjordes cirka 2 procent av fastighetsvärdet av byggrätter. Värdet av byggrätter beror bland annat av fastigheternas geografiska läge samt attraktivitet på hyresmarknaden.

I Norra hamnen i Malmö har Corem en markanvisning tecknad med kommunen om 30 000 kvm mark för lager- och logistikändamål.

» Ökande konkurrens om förvärv av fastigheter i bra lägen bidrar till att vi ökar vår projektverksamhet. Utveckling av befintliga fastigheter och byggrätter skapar goda värden över tid.

66 550

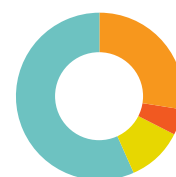
**PÅGÅENDE
NYPRODUKTION,
KVM**

506

**INVESTERING I FÖRÄDLING
OCH NYBYGGNATIONER 2019,
MKR**

BYGGRÄTTER

Fastighet	Kommun	Lokaltyp	Detaljplanlagd byggrätt, kvm BTA
Viby 19:32	Upplands Bro	Lager/logistik	4 000
Ringpärmen 2	Sollentuna	Lager/logistik	3 000
Märsta 15:7	Sigtuna	Lager/logistik	20 000
Kullen 5	Malmö	Lager/logistik	2 000
Stridsyxan 4	Malmö	Lager/logistik	2 000
Neongasen 2	Mölnadal	Lager/logistik	2 400
Veddesta 2:43	Järfälla	Lager/logistik	20 000
Jordbromalm 5:2 och 5:3	Haninge	Lager/logistik	5 000
Törnrosen 5	Mölnadal	Lager/logistik	3 000
Kryptongasen 8	Mölnadal	Lager/logistik	2 000
Total			63 400

**PROJEKTINVESTERINGAR
UNDER 2019, MKR**

- Hyresgästpassning, ombyggnation, 28 %
- Energibesparing, 5 %
- Underhåll, 11 %
- Nyproduktion (projekt över 25 mkr), 57 %

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Fastighetsbeståndet har under året renodlats geografiskt genom avyttring av 31 fastigheter på 14 orter. Parallellt har beståndet utökats med sju fastigheter i goda logistiklägen som kompletterar befintliga förvaltningsenheter.

Corems investeringsstrategi är att långsiktigt äga, förvalta och förädla fastigheter, som har en avkastning i enlighet med de finansiella målen. Corems fastighetstransaktioner görs främst med syfte att öka och renodla beståndet. Potentiella förvärv inom bolagets befintliga utvalda regioner söks löpande och för att identifiera framtida potentiella tillväxt-, utvecklings- och renodlingsmöjligheter analyseras regelbundet ekonomisk och geografisk marknadsutveckling. Avyttringsmöjligheter uppstår då avkastning understiger de fastställda kraven, då fastighetstypen inte ligger i bolagets fokus eller då det geografiska läget inte passar regionstrukturen. Genom noggrann affärsanalys som innefattar att långsiktig potential, fastighetens avkastning och möjliga synergieffekter med befintligt bestånd vägs samman, säkras att transaktionen kan generera avkastning över tid och att den följer investeringsstrategin.

FÖRVÄRV

Under året har sju fastigheter med en total uthyrbar area om 22 635 kvm förvärvats, till ett sammanlagt fastighetsvärde om 350 mkr. Samtliga förvärv har gjorts i goda

logistiklägen, i nära anslutning till befintligt fastighetsbestånd. Sex fastigheter har förvärvats i Stockholmsområdet och en i Göteborgsområdet.

Under första halvåret förvärvades tre fastigheter i Jordbro, södra Stockholm, via två separata transaktioner. Jordbromalm 5:2 och 5:3 samt Jordbromalm 6:11 har en sammanlagd uthyrbar area om drygt 10 300 kvm, varav mestadels lagerytor.

I Göteborgsområdet förvärvades fastigheten Törnrosen 5, en obebyggd fastighet med 4 000 kvm markareal som är belägen intill en av Corems befintliga fastigheter i Mölndal.

I Arlandastad, norra Stockholm, har lagerfastigheten Märsta 11:11 förvärvats. Fastigheten omfattar cirka 3 000 kvm uthyrbar area, som vid tillträdet var vakant.

Under det fjärde kvartalet förvärvades två fastigheter. Fastigheten Skälby 3:1321 är belägen i Veddesta och omfattar 3 650 kvm lager och kontor. Fastigheten förvärvades med initial ytmässig uthyrningsgrad om 93 procent.

I Västberga förvärvades den fullt uthyrd fastigheten Elektra 20, med 5 700 kvm lager- och butiksytor.

» **Förvärv görs med avsikt att långsiktigt äga, förvalta och förädla fastigheterna. Transaktionsarbetet fokuserar på tillväxt, renodling och värdeskapande.**

22 635

**FÖRVÄRVAD UTHYRBAR
AREA, KVM**

499 732

**AVYTTRAD UTHYRBAR
AREA, KVM**

TRANSAKTIONER

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighets- kategori	Uthyrbar area, kvm
Q1	Jordbromalm 5:2 och 5:3	Stockholm	Haninge	Logistik	6 200
Q2	Törnrosen 5	Göteborg	Göteborg	Mark	-
Q2	Märsta 11:11	Stockholm	Sigtuna	Logistik	2 960
Q2	Jordbromalm 6:11	Stockholm	Haninge	Logistik	4 133
Q3	Fastighetsportfölj	Se sida 41	Se sida 41	Blandad	-499 482
Q4	Hexagonen 2	Lund	Lund	Bostad	-250
Q4	Skälby 3:1321	Stockholm	Järfälla	Logistik	3 656
Q4	Elektra 20	Stockholm	Stockholm	Logistik	5 686
Totalt, netto transaktioner					-477 097



Utöver genomförda förvärv tecknades under det fjärde kvartalet avtal om förvärv av Ångmaskinen 5 i Länna Industriområde. Fastigheten har tillträtts per 3 februari 2020.

AVYTTRINGAR

Under årets tredje kvartal avyttrades en fastighetsportfölj om 30 fastigheter belägna på 13 orter i Sverige, vilket inneburit en geografisk renodling av beståndet. Fastigheterna har en total uthyrbar area om cirka 500 000 kvm och ett årligt hyresvärde om cirka 309 mkr.

Genom avyttringen lämnades tio orter; Falun, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Hudiksvall, Katrineholm, Kumla, Tranås, Uppsala och Västerås. Transaktionen genomfördes som en bolagsförsäljning till ett underliggande fastighetsvärde om 4 218 mkr, före avdrag för uppskjuten skatt. Frånträde ägde rum per 5 juli 2019.

De fastigheter som avyttrats är: Främby 1:33 i Falun, Näringen 4:3 i Gävle, Flygaren 21, Fogden 6, Fräsaren 4, Fyllinge 20:403, Fyllinge 20:466, Fällan 3 samt Halmstad 7:109 i Halmstad, Ackumulatören 2 & 8 och Nyhagshuset 5 i Helsingborg, Östanbräck 1:45 i Hudiksvall, Flahult 80:9 i Jönköping, Rådmannen 3 i Katrineholm, Transistorn 2 i Kumla, Rosersberg 11:37, Rosersberg 11:56 och Rosersberg 11:82 i Sigtuna, Bullagärdet 10, Hackspetten 21 och Stådet 3 i Tranås, Årsta 64:2 i Uppsala, Eneberga 3, Friledningen 11, Kompassen 7 och Kompassen 11 i Västerås, samt Grevaröd 1:64, Krysspricken 2 och Lådan 1 i Växjö.

Under årets sista kvartal avyttrades Hexagonen 2 i Lund, en bostadsfastighet om 250 kvm.

» Försäljningen bidrar till ökat fokus på Corems prioriterade orter och ligger i linje med Corems kommunicerade strategi; långsiktiga investeringar, fortsatta förvärv och utveckling av fastigheter fokuserat till bolagets prioriterade orter.

MARKNADSVÄRDERING

Samlat marknadsvärde för fastighetsportföljen uppgick till 12 114 mkr, motsvarande en värdeförändring om 1 695 mkr. Stark nettouthyrning, stigande hyresnivåer och sänkta avkastningskrav har haft en värdehöjande effekt.

Marknadsvärdet på Corems fastighetsportfölj uppgick till 12 114 mkr per den 31 december 2019. Värdeförändringen på det fastighetsbestånd som fanns i början av året samt för under året förvärvade fastigheter uppgick till 1 695 mkr. Av värdeförändringen är cirka 30 procent hänförligt till fastigheterna som avyttrats per 5 juli 2019. Stark nettouthyrning, stigande hyresnivåer, sänkta avkastningskrav samt värdehöjande investeringar har bidragit till den positiva värdeförändringen för året.

Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet i årsskiftesvärderingarna uppgick till 5,8 procent, en sänkning från 6,5 procent. Marknadens ökade intresse för investeringar i lager- och logistikfastigheter, har gett generellt sänkta avkastningskrav. För Corems del, har förutom marknadens sänkta avkastningskrav, ett geografiskt renodlat bestånd, investeringar i ny- och ombyggnationer och nytecknade långa hyresavtal haft positiv effekt och resulterat i ett för beståndet genomsnittligt sänkt avkastningskrav.

FASTIGHETS- OCH TRANSAKTIONSMARKNADEN

De sjunkande räntorna på statspapper och obligationer i kombination med en fortsatt god tillgång på kapital och låga finansieringskostnader har gynnat fastighetsmarknaden, och de senaste årens rekordstarka intresse för fastighetsinvesteringar har fortsatt även under 2019. Lager-, logistik- och industrifastigheter har sedan länge lämnat sin nischade existens som ett marginalsegment på fastighetsmarknaden och är numera ett väletablerat tillgångsslag där transaktions- och nybyggnationsvolymerna är på rekordnivåer. Intresset för att investera i lager-, logistik- och industrifastigheter har varit rekordstort under 2019. Som ett resultat har avkastningskraven fortsatt sjunka under året. En bidragande orsak till årets

rekordvolym inom segmentet är att det har genomförts flera stora portföljtransaktioner. De fem största affärerna har tillsammans utgjort 15 miljarder eller 48 procent av segmentets transaktionsvolym.

Spridningen i avkastningskrav mellan de bästa objekten och de sämre objekten inom segmentet lager-, logistik- och industrifastigheter är hög jämfört med inom andra segment. Den höga efterfrågan på fastigheter i segmentet i kombination med goda finansieringsmöjligheter har bidragit till att avkastningskraven rört sig nedåt och ligger på historiskt mycket låga nivåer. Årets lägsta noteringar ligger i intervallet 4,50 – 5,00 procent och avser då nyproducerade eller moderna anläggningar i attraktiva logistiklägen med hyresgäster kopplade till långa hyresavtal. För andra objekt kan direktavkastningskraven variera kraftigt beroende på exempelvis geografiskt läge, fastighetsstandard eller hyresgäst.

För ytterligare beskrivning av marknadsförutsättningar i Corems utvalda segment och regioner, se Marknads- och regionavsnitten på sidorna 6-8.

VÄRDERINGSMETOD

Corems fastighetsbestånd värderas varje kvartal, varav ett urval av fastigheterna värderas externt och resterande internt av auktoriserad fastighetsvärderare. Under 2019 har fastigheter motsvarande 99 procent av det samlade värdet externvärderats.

Externa värderingar har under 2019 utförts av Savills Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advisory 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.

» Intresset för att investera i logistikfastigheter har under 2019 varit rekordstort.

12 114

**MARKNADSVÄRDE,
MKR**

VERKLIGT VÄRDE PER REGION DEN 31 DECEMBER 2019

Region	Värde, mkr	Andel värde, %
Stockholm	6 925	57
Syd	1 514	12
Väst	2 776	23
Småland	899	7
Totalt	12 114	100

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 kostnader för den aktuella fastigheten
- › 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 cirka 2 procent av det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 december 2019.

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).

KALKYLRÄNTA

Från analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden samt restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan 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 5,5 till 9,6 procent per 31 december 2019. Vid värderingen av Corems samlade fastighetsportfölj, är avvikelser mellan den vägda genomsnittliga kalkylräntan för nuvärdeberäkning av driftnettona och motsvarande kalkylränta för restvärdet ytterst liten. Avrundat uppgår den vägda genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden till cirka 7,8 procent och för restvärde till cirka 7,9 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 cirka 5,8 procent per 31 december 2019.

DIREKTAVKASTNING OCH KALKYLRÄNTA

Region	Direktavkastningskrav (nom), %		Kalkylränta (nom)			
			Restvärde, %		Driftnetto och investering, %	
	låg	hög	låg	hög	låg	hög
Stockholm	4,65	7,40	6,74	9,55	5,48	9,55
Syd	5,65	7,31	7,76	9,46	6,10	9,46
Väst	5,50	7,25	7,50	9,40	7,50	9,40
Småland	5,50	7,45	7,61	9,60	7,61	9,60
Vägt genomsnitt	5,81		7,91		7,76	

KÄNSLIGHETSANALYS

Mkr	Förändring driftnetto, %		
	-5,0	+/-0	5,0
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter			
-0,5	478	1 141	1 803
+/-0	-606	0	606
+0,5	-1 518	-960	-402

Värdetidpunkt	31 december 2019	31 december 2018
Inflationsantagande, %	2	2
Kalkylperiod, år	10-20	10-15
Direktavkastning, %	4,65-7,45	4,95-8,16
Kalkylränta, %	5,48-9,60	5,97-10,30
Långsiktig vakans, %	Huvudsakligen 5-10	
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt	

LÅNGSIKTIGA OCH STABILA FINANSER FÖR FORTSATT UTVECKLING

Corem verkar inom en kapitalintensiv verksamhet. 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.

En väldiversifierad kapitalstruktur, flera kapitalkällor och en riskavvägd ränte- och kapitalbindning säkerställer en fortsatt finansiellt sund och framgångsrik utveckling av Corem samt ger avkastning på eget kapital enligt uppsatta mål.

Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som årligen beslutas av styrelsen. Finanspolicyns syfte är att ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas samt begränsa de risker som finns förknippade med bolagets finansiering. För att sprida risken analyserar och utvärderar Corem kontinuerligt möjligheterna att bredda sin finansieringsbas och antalet finansieringskällor.

STARK BALANSRÄKNING

Corems finansiella styrka har stärkts under året och i oktober annonserade Corem stärkta finansiella långsiktiga mål avseende soliditet 30 procent (tidigare 25) och räntetäckningsgrad 2,0 ggr (tidigare 1,5).

Under kvartal 1 2019 löstes en obligation på 200 mkr in och ersattes med mer förmånlig bankfinansiering. Efter avyttring i juli av ett större fastighetsbestånd med ett fastighetsvärde om 4,2 mdkr återbetalades räntebärande skulder som hade de avyttrade fastigheterna som säkerhet. Återstående likviditet har använts till fastighetsförvärv, investering i ny- och ombyggnation i befintliga fastigheter om 506 mkr för helåret och inlösen av ytterligare en obligation om 300 mkr. Överskottslikviditet har sedan placerats som kortsiktig placering i fastighetsaktier, noterade på nordiska börser.

11 556

BÖRSVÄRDE, NASDAQ
STOCKHOLM, MIDCAP,
MKR

7 231

ANTAL AKTIEÄGARE,
ST

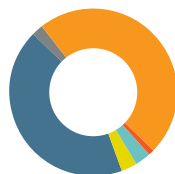
7 375

RÄNTEBÄRANDE SKULDER,
MKR

4 733

LÅNG- OCH KORTFRISTIG PLACERING
I FASTIGHETSBOLAGSAKTIER,
MKR

FÖRDELNING SKULDER,
MKR



- Eget kapital, 48%
- Leasingskuld, 1%
- Uppskjuten skatteskuld, 3%
- Derivat, 3%
- Räntebärande, 43%
- Ej räntebärande skulder, 2%

FÖRDELNING TILLGÅNGAR,
MKR



- Förvaltningsfastigheter, 71%
- Långsiktigt innehav i Klöver, 19%
- Kortfristiga placeringar, 9%
- Övriga tillgångar, 1%

FINANSVERKSAMHETENS STYRNING

Corems finansverksamhet styrs av en finanspolicy som minst årligen går igenom och 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 fungerar som en vägledning för finansfunktionen och hur finansiella transaktioner ska genomföras, utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, kapital och ränterisk. I finanspolicyen anges limiter för hantering av finansiella risker. 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 koncernledning.

GOD AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL ÖVER TID

Corems mål är att över tid uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan. För 2019 uppgick avkastning på eget kapital till 46,2 procent. Genomsnittlig avkastning över fem år uppgår till 30 procent.

Koncernens egna kapital fördelar sig på stamaktier serie A och serie B samt preferensaktier och uppgick per den 31 december 2019 till 8 172 mkr. Förändringen av det egna kapitalet under året beror på årets totalresultat och utdelning till aktieägarna.

Substansvärdet per stamaktie (Substansvärde (NAV)) uppgick till 22,74 kr, vilket motsvarar en ökning med 59 procent.

SOLIDITET, BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Den justerade soliditeten stärktes betydligt under året och uppgick till 53 procent på balansdagen. Justerad soliditet justerar eget kapital för värdet på derivat inklusive skatt och bokförd uppskjuten skatt på fastigheter. I beräkningen görs en belastning av uppskjuten skatt om 5 procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen.

Corems mål är att synlig soliditet, som anger relation mellan eget kapital och balansomslutning, långsiktigt ska uppgå till minst 30 procent. Målet har uppjusterats under 2019, från 25 procent. Den synliga soliditeten ökade jämfört med föregående år och uppgick till 48 procent.

Belåningsgraden uppgick den 31 december 2019 till 22 procent, vilket är en minskning med 36 procentenheter mot föregående år.

Räntetäckningsgraden är målsatt att långsiktigt uppgå till minst 2,0 ggr. Målet har uppjusterats under 2019, från 1,5 ggr. Per den 31 december 2019 uppgick räntetäckningsgraden till 2,8 ggr.

KREDITGIVARE

Corem finansierar sin verksamhet till 82 procent via nordiska banker och kreditinstitut och 18 procent via den svenska obligationsmarknaden. Upplåningen i bank har 2019 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 7 375 mkr. Upplåningskostnader uppgick till 20 mkr, vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen på 7 355 mkr. Räntebärande nettoskuld, där avdrag görs för räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel uppgick till 2 629 mkr. Räntebärande nettoskuld används för att belysa bolagets finansiella risk.

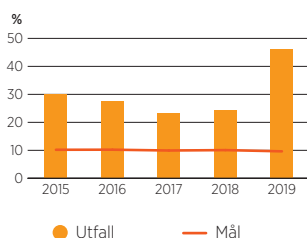
Corem hade per den 31 december 2019 disponibel likviditet om 1 001 mkr, varav 8 mkr i likvida medel och resterande i outnyttjade lånelöften och kreditlinor om 993 mkr.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER I KREDITINSTITUT, COVENANTER OCH SÄKERHETER

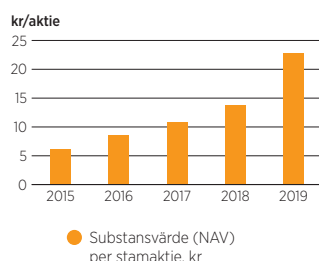
I flera av de låneavtal som Corem ingått finns åtaganden, covenant, som måste uppfyllas för att behålla lånen. Exempel på covenant är miniminivå för räntetäckningsgrad och maximinivå för belåningsgrad. Corem följer kontinuerligt upp att inga covenant riskerar att brytas och villkoren ligger väl inom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

Som säkerheter för de räntebärande skulderna har Corem lämnat aktier i dotterbolag, pantbrev i fastigheter, reverser, pant i noterade aktieinnehav samt löften om att upprätthålla sina covenant. Corem bedömer att dessa är i enlighet med marknadspraxis. Av Corems lån har 5 626 mkr pantbrev i fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet och 327 mkr av lånen har noterade aktier som säkerhet. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgår till 38 procent.

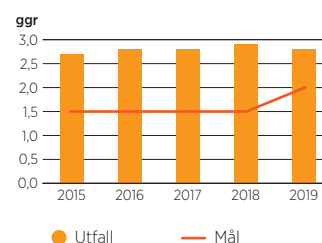
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



SUBSTANSVÄRDE (NAV), KR PER STAMAKTIE



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



Under året har Corem omförhandlat krediter i banker och kreditinstitut om 700 mkr. Bolaget har amorterat 3 090 mkr och tagit upp nya krediter om 469 mkr och utökat kreditramar med 200 mkr. Totalt hade bolaget 5 953 mkr i säkerställda skulder vid utgången av 2019. Samtliga krediter har upplånats hos befintliga kreditgivare.

OBLIGATIONSBLÅN

Corem hade på balansdagen två emitterade, ej säkerställda obligationslån om totalt 1 350 mkr. Obligationslånen diversifierar Corems finansieringsbas och ger ett ökat utrymme för såväl förvärv som investeringar i det befintliga beståndet.

Obligationerna löper till ränta enligt tabell sidan 47, utan räntegolv. Per årsskiftet hade de en viktad genomsnittlig återstående löptid om 1,8 år.

För det fall att bolaget avnoteras från Nasdaq har obligationsinnehavarna rätt att begära återbetalning till 101 procent. Obligationerna har finansiella åtaganden om att bolaget ska ha en soliditet om minst 20 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,25 ggr.

Under året har två obligationer om totalt 500 mkr, med marginal på 5 procent respektive 4,75 procent, lösts in.

Efter balandagen har Corem emitterat ett icke-säkerställt obligationslån om 1 000 mkr, med ett rambelopp om 2 000 mkr och med en löptid om 3 år på den nordiska marknaden. Lånet emitterades den 27 februari 2020 och löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 250 räntepunkter. Emissionslikviden kommer att användas för allmänna verksamhetsändamål och refinansiering av bolagets utestående obligation om 500 mkr som förfaller den 24 mars 2020. Till följd av fortsatt starkt investerarintresse har obligationslånet utökats ytterligare med 250 mkr. Obligationen emitteras på kurs 100.7312 procent av

nominellt belopp, motsvarande en rörlig ränta om Stibor 3m + 225 räntepunkter till förfall.

KREDITBINDNING

Bolagets mål är att den genomsnittliga kapitalbindningen ska uppgå till minst 1,5 år. Genomsnittlig kreditbindningstid uppgick vid årsskiftet till 2,2 år. Lånen löper med kredittider om 3 månader till 49 år.

GENOMSNIITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNING

Den genomsnittliga räntan uppgår till 3,40 procent. Ökningen med 0,24 procentenheter jämfört med föregående år beror på amortering av banklån med låg ränta i samband med avyttringen av en större fastighetsportfölj som genomfördes under året.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,4 år, 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.

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 71 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. Derivatens 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 -424 mkr. Värdeförändring under året uppgick till -17 mkr.

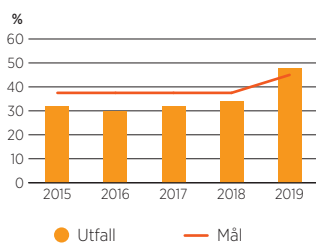
ÖVRIGA EJ RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Corems övriga skulder om 1 604 mkr består av upplupna kostnader, förskottsbetalda hyror, skatteskulder, leasingskulder, leverantörsskulder, beslutad utdelning till preferensaktieägarna samt derivat värderade till verkligt värde.

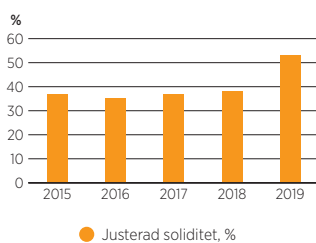
RISKER I FINANSHANTERINGEN OCH UPPFÖLJNING AV 2019 ÅRS FINANSIELLA MÅL

I Corems finanspolicy finns uppsatta mål. De uppsatta målen syftar till att uppnå en god relation mellan finansiell risk och avkastning. Corem är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framförallt utsätts Corem för finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk. 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. Under 2019 har de finansiella måltalen räntetäckningsgrad och soliditet stärkts och uppgår nu till 2,0 ggr (tidigare 1,5 ggr) respektive 30 procent (tidigare 25 procent). För ytterligare information om risker, se sid 61–63.

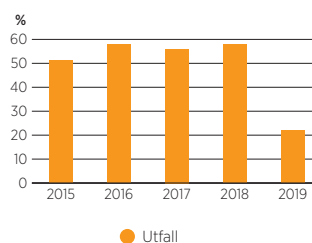
SOLIDITET,
%



JUSTERAD SOLIDITET,
%



BELÅNINGSGRAD,
%



FINANSIELLA MÅL / UTFALL

	Mål	31 dec 2019	Mål tom 2019-10	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2016
Avkastning på eget kapital, %	9,6	46,2	9,6	24,5	23,4	27,4
Soliditet, %	≥30	48	≥25	34	32	30
Räntetäckningsgrad, ggr	≥2,0	2,8	≥1,5	2,9	2,8	2,8
Kreditbindning, år	≥1,5	2,2	≥1,5	3,0	2,5	2,8
Räntebindning, år	≥1,5	3,4	≥1,5	2,1	3,0	3,2
Räntesäkrade skulder, %	≥50	71	≥50	60	54	49
Externfinansiering i lokal valuta, %	100	100	100	100	100	100

FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr

Räntebärande skulder 31 december 2018	9 294
Refinansiering lån i bank och kreditinstitut	700
Nyupptagna lån i bank och kreditinstitut	469
Obligationslån	-500
Amorteringar	-2 590
Valutakursförändringar	2
Räntebärande skulder 31 december 2019	7 375
Periodiserade upplåningskostnader	-20
Redovisade räntebärande skulder 31 december 2019	7 355

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2020	4 677	3,65	63	2 022	27
2021	-	-	-	2 629	36
2022	100	0,29	1	1 634	22
2023	475	2,88	7	418	6
2024	44	2,44	1	44	1
>2024	2 079	3,13	28	628	8
Totalt	7 375	3,40	100	7 375	100

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Belopp	31 dec 2019	31 dec 2018
Räntebärande skulder	7 375	9 294
Räntebärande tillgångar	-5	-5
Långfristigt aktieinnehav	-3 191	-1 427
Kortfristiga placeringar	-1 542	-
Likvida medel	-8	-14
Räntebärande nettoskuld	2 629	7 848

UTESTÅENDE OBLIGATIONER 31 DECEMBER 2019

Förfall, år	Belopp, mkr	Ränta
2020	500	STIBOR 3M +4,25%
2021	850	STIBOR 3M +4,35%
Totalt	1 350	

RÄNTEDERIVAT

Förfall, år	Ränte-swappar, mkr	Räntetak, mkr	Summa räntederivat, mkr	Marknadsvärde, mkr	Snittränta räntederivat, %	Strikepris räntetak, %
2020	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-
2022	100	2 060	2 160	0	0,29	1,75 - 2,5
2023	300	107	407	-25	2,81	1,75
2024	-	-	-	-	-	-
>2024	1 990	336	2 326	-399	2,63	2,0
Totalt	2 390	2 503	4 893	-424	3,02	2,0

LÅNGFRISTIGT AKTIEINNEHAV I KLÖVERN

Corem äger sedan november 2008 aktier i Klövern AB (publ), noterat på NASDAQ Stockholm Large Cap.

Klövern är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag och har som affärsidé att med närhet och engagemang erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner. Bolagets vision är att skapa attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle. Per den 31 december 2019 ägde Klövern 343 fastigheter till ett fastighetsvärde av 52 377 mkr. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Göteborg, Malmö, svenska regionstäder, Köpenhamn och New York.

Corems aktieinnehav uppgick per den 31 december 2019 till 9 500 000 stamaktier A och 129 400 000 stamaktier B. Detta motsvarar cirka 15 procent av de utestående rösterna i bolaget och cirka 15 procent av kapitalet i bolaget.

Innehavet har tidigare redovisats i de finansiella rapporterna som Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden men från den 1 juli 2019 har innehavet omklassificerats till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde och redovisas i resultaträkningen under värdeförändringar finansiella tillgångar och finansnetto. För ytterligare information om effekten av omklassificeringen se Not 11.

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Corem har under det andra halvåret 2019 placerat kapital kortfristigt i fastighetsbolsaktier noterade på nordiska börser.

Per årsskiftet uppgick marknadsvärdet till 1 542 mkr och bestod av aktier i Akelius-D, Castellum, Entra ASA, Kungsleden, Nyfosa, Pandox-B och SBB-D.

Syftet med placeringarna är att vara likvida tillgångar som kan realiseras när intressanta investeringsmöjligheter uppstår och ge bolaget en ytterligare riskspridning och flexibilitet.



NYCKELTAL, KLÖVERN

	2019	2018	2017	2016	2015
Antal fastigheter, st	343	426	405	431	415
Uthyrningsbar area, tkvm	2 542	2 969	2 900	2 943	2 872
Hyresvärde, mkr	3 819	4 063	3 507	3 386	3 182
Verkligt värde fastigheter, mkr	52 377	52 713	42 961	39 234	35 032
Direktavkastningskrav värdering, %	5,4	5,7	5,9	6,2	6,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	89	89	91
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,7	2,9	2,9	2,6
Justerad soliditet, %	43,5	37,4	38,5	36,7	35,8
Börsvärde, mkr	27 177	14 455	14 922	13 479	13 327

AKTIEINNEHAV 31 DECEMBER 2019

	Antal	Marknadsvärde, mkr
Långfristiga aktieinnehav		
Klövern stamaktie A	9 500 000 st	217
Klövern stamaktie B	129 400 000 st	2 974
Summa långfristiga aktieinnehav		3 191
Kortfristiga placeringar		
Akelius-D	10 438 546 st	199
Castellum	2 530 000 st	557
Entra ASA	3 243 011 st	497
Kungsleden	1 517 419 st	149
Nyfosa	699 096 st	57
Pandox-B	40 561 st	9
SBB-D	2 120 355 st	74
Summa kortfristiga placeringar		1 542
Summa aktieinnehav		4 733

FÖRDELNING TILLGÅNGAR, MKR



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 2019 till 379 338 880 aktier, fördelat på 33 003 043 stamaktier serie A, 342 735 837 stamaktier serie B samt 3 600 000 preferensaktier.

Corem är anslutet till Euroclear Sweden ABs 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 2019 till 759 mkr vilket ger ett kvotvärde per aktie om 2 kr.

ÅTERKÖP OCH ÖVERLÅTELSE AV AKTIER

Årsmötet 2019 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 2019 har inga aktier återköpts. Corem innehade per 31 december 2019 totalt 2 913 825 stamaktier av serie A och 8 555 550 stamaktier av serie B per 31 december 2019, återköpta till en genomsnittskurs om 8,63 kr per aktie.

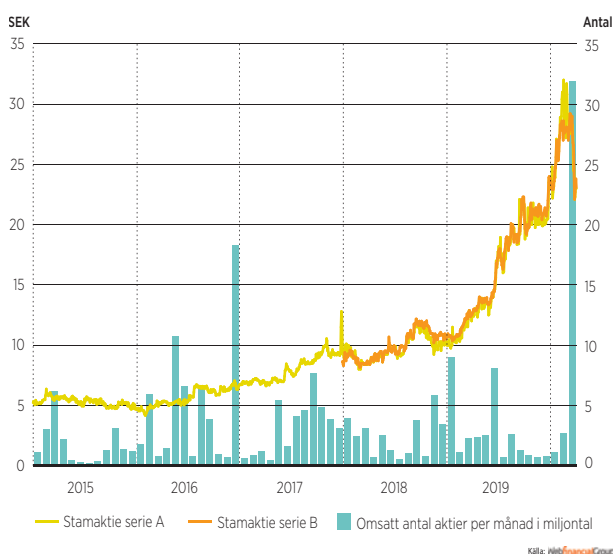
Efter rapportperiodens utgång har Corem återköpt totalt 20 000 000 stamaktier av serie B.

AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2019

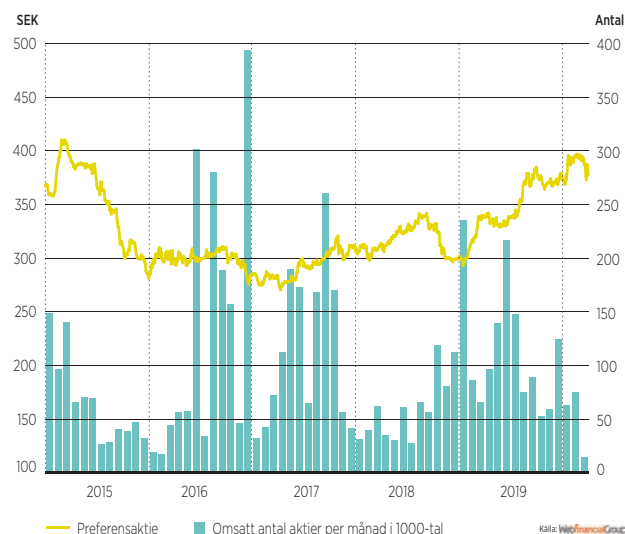
Marknadsplats: NASDAQ
Stockholm, Mid Cap

Börsvärde	11,6 mdkr
Antal aktieägare	7 231
Stamaktier serie A	
Antal	33 003 043
Stängningskurs	27,00 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktier serie B	
Antal	342 735 837
Stängningskurs	27,00 kr
ISIN	SE0010714287
Preferensaktier	
Antal	3 600 000
Stängningskurs	392,00 kr
ISIN	SE0010714311

KURSVÄRDE COREM STAMAKTIE SERIE A OCH B
28 NOVEMBER 2007 TILL 6 MARS 2020



KURSVÄRDE COREM PREFERENSAKTIE
9 MARS 2010 TILL 6 MARS 2020



YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information om aktien återfinns i förvaltningsberättelsen sida 56–60 samt i not 17.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under februari och augusti 2019 har begäran om omvandling gjorts för 635 959 stamaktier av serie A, vilka under mars och september omvandlats till stamaktier av serie B.

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare har ökat med 32 procent under året och uppgick per den 31 december 2019 till 7 231 (5 475). Antalet privatpersoner som var aktieägare i Corem uppgick vid årets slut till 6 742 (5 065) och antalet juridiska personer som var aktieägare i Corem uppgick till 489 (410).

UTDELNINGSPOLICY

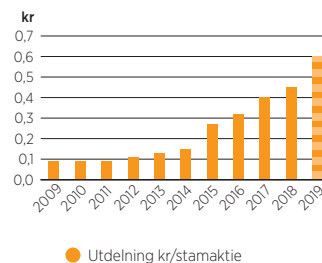
Corem ska långsiktigt dela ut lägst 35 procent av bolagets förvaltningsresultat, med avdrag för preferensaktieägarnas rätt till utdelning om 20,00 kr per preferens-

aktie och år. Under verksamhetsåret 2019 delade Corem ut 0,45 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarade en direktavkastning om 4,5 procent för stamaktie serie A, 4,2 procent för stamaktie serie B respektive 6,8 procent för preferensaktier per den 31 december 2018.

UTDELNING OCH DIREKT-AVKASTNING

Den föreslagna utdelningen 2020 om 0,60 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget en direktavkastning om 2,2 procent för stamaktie serie A och stamaktie serie B respektive 5,1 procent för preferensaktie per den 31 december 2019.

Utdelningsandelen avseende den föreslagna utdelningen på stamaktier uppgår till 63 procent (45) av förvaltningsresultatet, med avdrag för preferensaktieutdelning per den 31 december 2019.

UTDELNING PER STAMAKTIE, KR

För 2019 föreslagen utdelning, övriga år beslutad utdelning.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 2019

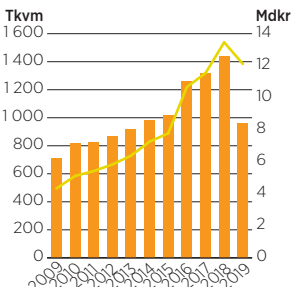
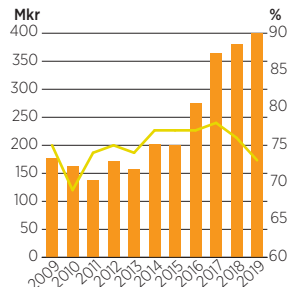
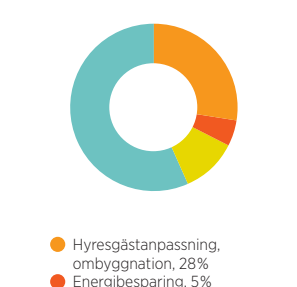
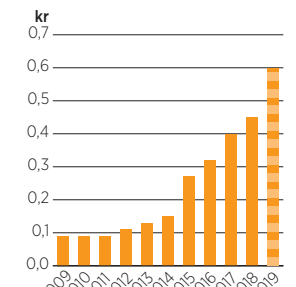
Aktieägare	Stamaktier av serie A	Stamaktier av serie B	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag ²	14 360 671	143 606 710	512 652	41,78%	45,05%
Gårdarke ²	5 785 959	49 424 479	47 355	14,57%	16,81%
Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	44 167 139	-	11,86%	8,23%
Citi Switz (as agent for clients)	1 570 374	15 705 740	-	4,55%	4,92%
Swedbank Robur fonder	951 000	9 032 273	-	2,63%	2,90%
Pomona Gruppen AB	749 999	7 499 990	-	2,17%	2,35%
UBS Switzerland AG, W8IMY	435 057	8 885 575	-	2,46%	2,07%
Patrik Tillman privat och via bolag	571 441	5 714 410	40 000	1,67%	1,80%
Livförsäkrings AB Skandia	721 119	4 234 338	-	1,31%	1,79%
Fjärde AP-Fonden	606 532	4 633 031	99 478	1,41%	1,69%
CBNY - Norges bank	691 664	2 650 165	-	0,88%	1,50%
Prior & Nilsson	205 772	5 342 907	-	1,46%	1,16%
Verdipapirfond Odin Ejendom	-	6 215 264	-	1,64%	0,97%
Allba Holding AB	234 321	1 367 000	117 500	0,45%	0,60%
Alfred Berg	144 599	2 120 618	-	0,60%	0,56%
Övriga aktieägare	2 223 323	23 580 648	2 783 015	7,54%	7,61%
Totalt antal utestående aktier	30 089 218	334 180 287	3 600 000	96,98%	100,00%
Återköpta aktier ¹⁾	2 913 825	8 555 550	-	3,02%	-
Totalt antal aktier	33 003 043	342 735 837	3 600 000	100,00%	100,00%

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.

ATT INVESTERA I COREM

Corem Property Group förvaltar och förädlar fastigheter i attraktiva logistikområden. Det långsiktiga målet är att vara ledande inom valda segment och geografiska områden, med god värdeutveckling som förser ägare med stadigt ökad avkastning.

 ETT FASTIGHETS- BOLAG MED TILLVÄXT	 MED EN STABIL GRUND I FOKUSERAD FÖRVALTNING	 I KONTINUERLIG UTVECKLING OCH FÖRÄDLING	 MED GOD AVKASTNING TILL ÄGARE
Corem har sedan bildandet aktivt utvecklat och utökat fastighetsbeståndet, främst genom förvärv av fastigheter. Tillväxten har skett i stadig takt och med bibehållen lönsamhet. Under 2019 har beståndet fokuserats geografiskt, med syfte att öka fokus på framtida tillväxtområden. Målet är att vara ledande inom fastigheter för citynära logistik inom utvalda orter, varför fortsatt tillväxt är en viktig del i Corems strategi. Rätt geografiskt läge och potential för förädling är nyckelfaktorer vid förvärv.	Corem äger och förvaltar cirka 960 000 kvm uthyrbar area, belägna i attraktiva lägen med bedömd tillväxtpotential. Med ett hyresvärde om 912 mkr och ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent utgör beståndet en trygg bas för verksamheten och en stabil grund för investeringar. Ett geografiskt samlat bestånd ger närhet till kunder och värdefulla synergier i förvaltningen. Corems proaktiva förvaltning har givit god avkastning sedan starten.	Förädling och utveckling av fastighetsbeståndet skapar ökade värden både i form av ökade fastighetsvärden, lägre driftkostnader och nöjdare kunder. Corem investerar löpande i förädling, under 2019 investerades 506 mkr i hyresgäst Anpassningar, nyproduktion, underhållsprojekt och energibesparingsåtgärder. Kontinuerliga investeringar i förädling och utveckling är viktigt för en långsiktigt god utveckling av bolaget och stark värdeutveckling av fastighetsbeståndet.	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. Sedan börsintroduktionen har utdelningen i kronor per aktie aldrig sänkts.
FASTIGHETSBESTÅNDETS AREA OCH VÄRDE/KVM  ● Uthyrbar area, tkvm — Fastighetsvärde, mkr	FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH ÖVERSKOTTSGRAD  ● Förvaltningsresultat, mkr — Överskottsgrad, %	PROJEKTINVESTERINGAR UNDER 2019, MKR  ● Hyresgäst Anpassning, ombyggnation, 28% ● Energibesparing, 5% ● Underhåll, 11% ● Nyproduktion över 25 mkr, 57%	UTDELNING KR/AKTIE  ● Utdelning kr/stamaktie För 2019 föreslagen utdelning

STYRELSE & REVISOR



JAN SUNDLING

Styrelseledamot
Invalid: 30 okt 2007

Född: 1947

Utbildning:
Sjökaptensexamen
samt högre företags-
ekonomisk utbildning
vid Frans Schartau.

Andra uppdrag:
Styrelseordförande i
Green Cargo AB, SIQ Ex-
cellence Center AB och
Jan Sundling i Ytterkvam
AB. Ledamot i Aditro
Logistics AB.

Oberoende i förhållande
till Bolaget, bolags-
ledningen. Oberoende i
förhållande till Bolagets
större aktieägare.

Innehav¹⁾:
Stamaktie A: 35 500,
stamaktie B: 355 000,
preferensaktie: 2 400.

PATRIK ESSEHORN

Styrelseordförande
Invalid: 16 dec 2008

Född: 1967

Utbildning:
Jur kand

Andra uppdrag:
Delägare och styrelse-
ordförande i Walthon
Advokatbyrå AB. Sty-
relseordförande i Tobin
Properties AB samt le-
damot i Patrik Essehörn
Advokat AB. Ledamot
och VD i EssehörnNor-
rman Advokat AB.

Beroende i förhållande
till Bolaget, bolags-
ledningen. Beroende i
förhållande till Bolagets
större aktieägare.

Innehav¹⁾:
Stamaktie A: 10 000,
stamaktie B: 100 000,
preferensaktie: 0.

RUTGER ARNHULT

Styrelseledamot
Invalid: 30 okt 2007

Född: 1967

Utbildning:
Civilekonom

Andra uppdrag:
VD och styrelsele-
damot i Klövern AB,
styrelseordförande i M2
Asset Management AB,
Arnia Holding AB och
styrelseledamot i Tobin
Properties AB.

Beroende i förhållande
till Bolaget, bolags-
ledningen. Beroende i
förhållande till Bolagets
större aktieägare.

Innehav¹⁾:
Stamaktie A: 14 360 671,
stamaktie B:
143 606 710, preferens-
aktie: 512 652

CHRISTINA TILLMAN

Styrelseledamot
Invalid: 21 apr 2010

Född: 1968

Utbildning:
Civilekonom

Andra uppdrag:
Styrelseordförande i
NF11 Holding AB, styre-
seledamot i YPO Guld
Service AB samt Volati
AB och Skofabriken
Kavat AB.

Oberoende i förhållande
till Bolaget, bolags-
ledningen. Beroende i
förhållande till Bolagets
större aktieägare.

Innehav¹⁾:
Stamaktie A: 571 441,
stamaktie B: 5 714 410,
preferensaktie: 40 150.

FREDRIK RAPP

Styrelseledamot
Invalid: 27 apr 2018

Född: 1972

Utbildning:
Civilekonom

Andra uppdrag:
VD Pomona-gruppen
AB, Styrelseordförande
i Xano Industri AB, Ar-
gynnis industrier AB samt
Svenska Handbollför-
bundet. Styrelseledamot
i Itab Shop Concept
AB, Ages Industri AB,
Pomona-gruppen AB
inkl. dotter/intressebolag,
PrimeKey Solutions AB,
Segulah AB.

Oberoende i förhållande
till Bolaget, bolags-
ledningen. Oberoende i
förhållande till Bolagets
större aktieägare.

Innehav¹⁾:
Stamaktie A: 749 999,
stamaktie B: 7 499 990,
preferensaktie: 0.

CARINA AXELSSON

Styrelseledamot
Invalid: 28 apr 2017

Född: 1965

Utbildning:
MBA Warwick University.

Andra uppdrag:
Kommunikationschef
Huawei Technologies
Sweden AB. Styrelsele-
damot i Ideella Fören-
ingen Företagsekono-
miska Institutet 1888.

Oberoende i förhållande
till Bolaget, bolags-
ledningen. Oberoende i förhållande
till Bolagets större
aktieägare.

Innehav¹⁾:
Stamaktie A: 0,
stamaktie B: 0,
preferensaktie: 0.

REVISOR ERNST & YOUNG AB

Katrine Söderberg,

Huvudansvarig revisor

Född: 1981

Auktoriserad revisor

Medlem i FAR

1) Ovanstående uppgifter avser innehav per den 31 december 2019 och avser eget, närståendes samt eget och närståendes bolags innehav.

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.

Innehav¹⁾:
Stamaktie A: 6 120,
stamaktie B: 54 900,
preferensaktie: 250.

JERKER HOLMGREN

Affärs- och Projekt
utvecklingschef

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.

Innehav¹⁾:
Stamaktie A: 4 000,
stamaktie B: 40 000,
preferensaktie: 0.

ANNA LIDHAGEN OHLSEN

Fastighetschef

Född: 1973

Utbildning: Civilingenjör/Fast-
ighetsekonom

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

Innehav¹⁾:
Stamaktie A: 0,
stamaktie B: 15 514,
preferensaktie: 0.

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.

Innehav¹⁾:
Stamaktie A: 1 000,
stamaktie B: 2 565,
preferensaktie: 30.

JESPER CARLSÖO

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 Aktieföretag, Nilocom Holding AB, Puppeeter Stockholm AB och Carlsöö & Co Communications AB.

Innehav¹⁾:
Stamaktie A: 3 250,
stamaktie B: 11 354,
preferensaktie: 100.

1) Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2019 och avser eget, närståendes samt eget och närståendes bolags innehav.





FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	56	Revisionsberättelse	100
Möjligheter och risker	61	Granskning av hållbarhetsrapport	103
Räkenskaper, koncern	64	Bolagsstyrning	104
Räkenskaper, moderbolaget	70	Flerårsöversikter	112
Noter	74	Nyckeltal	114
Hållbarhetsnoter, inklusive GRI-index	93	Definitioner	115
Års- och hållbarhetsredovisningens undertecknande	99	Fastighetsförteckning	116
		inbjudan till årsstämma, kalendarium	123

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 2019.

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. Som grund för verksamheten har Corem valt ut grundläggande strategier. Övergripande är hållbarhetsstrategin, 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 kontinuerlig förädling och fastighetsutveckling.

Corems övergripande målsättning är att bli ledande fastighetsbolag inom sitt segment och utvalda regioner. För att nå detta har följande målområden och mål valts ut:

- Förädling, tillväxt och utveckling.
- Proaktiv och kundfokuserad förvaltning.
- Sunda och stabila finanser med god avkastning till aktieägare.
- En attraktiv arbetsgivare med god affärsetik.
- Miljöhänsyn och resursbesparing.

Corems övergripande långsiktiga mål, att nås över tid, är att:

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter.
- Minska energiförbrukning i påverkbar bestånd om 15 procent 2016 – 2020.
- Kundnöjdhet minst 70 NKI.
- Medarbetarnöjdhet minst 75 NMI
- Räntetäckningsgrad om minst 2,0 gånger.
- Soliditet om minst 30 procent.
- Utdelningspolicy att över tid lämna utdelning om lägst 35 procent av bolagets förvaltningsresultat med avdrag för preferensaktiernas rätt till utdelning.

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet är indelat i fyra geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst samt Region Småland. Corems fastighetsvärde uppgick per den 31 december 2019 till 12 114 mkr (13 479) och bestod av 162 fastigheter (186) med en total uthyrbar area om 959 495 kvm (1 439 793).

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal, externt eller internt genom kassaflödesvärderingar. De interna värderingarna görs av en auktoriserad fastighetsvärderare. Under året har 99 procent av det samlade värdet externvärderats. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB, Cushman & Wakefield AB och Newsec Advisory A/S som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per 31 december 2019 uppgick till cirka 5,8 procent (6,5).

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Under 2019 har Corem förvärvat totalt sju fastigheter om totalt 22 635 kvm och till ett fastighetsvärde om 350 mkr. Avyttring har gjorts av 31 fastigheter, om totalt 499 732 kvm och ett nettofastighetsvärde om 3 920 mkr. Ytterligare information om transaktioner finns på sida 40-41.

KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV

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

HÅLLBARHETSARBETE

Hållbarhetsarbetet bedrivs som en integrerad del i den löpande verksamheten och omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Arbetet fokuseras inom fyra huvudsakliga målområden vilka valts ut som extra prioriterade: Ansvarsfulla affärer, Medarbetare, Kundnöjdhet samt Miljöhänsyn och Resursbesparing.

ANSVARSFULLA AFFÄRER

Nolltolerans mot korruption och givande/tagande av muta. Corem har en uppförandekod, vilken beskriver att Corem ska verka med god affärsetik och med sunda affärsmetoder, inkludera krav på miljöhänsyn, sund och säker arbetsmiljö och respekt för mänskliga rättigheter. Uppförandekoden gäller för samtliga medarbetare och ligger också till grund för leverantörsavtal som tecknas.

MEDARBETARE

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

KUNDNÖJDHET

Kundnöjdhet är en nyckelfaktor i en långsiktig förvaltning och något som arbetas med såväl i det dagliga som i form av regelbundna kundenkäter där Nöjd Kund Index mäts. Under 2019 genomfördes en kundundersökning som visade ett förbättrat NKI om 67 (64).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2019

Kvartal	FÖRVÄRVAT		AVYTTRAT		NETTOFÖRVÄRV	
	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr
1	6 200	73	–	–	6 200	73
2	7 093	73	–	–	7 093	73
3	–	–	-499 482	-3 914	-499 482	-3 914
4	9 342	204	-250	-6	9 092	198
Total	22 635	350	-499 732	-3 920	-477 097	-3 570

MILJÖHÄNSYN OCH RESURSBESPARING
Huvudsakligt fokus är kontinuerlig energibesparing, miljöcertifiering av fastigheter samt användande av sunda material, valda enligt BASTA eller Byggvarubedomningen. Corem bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd.

Långsiktiga hållbarhetsmål och strategier återfinns på sida 12-17 tillsammans med verksamhetens övriga strategier och mål. Corems hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2019 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 har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Sidorna 12-19, 34-37 samt 93-96 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 2019 enligt GRI Standards. GRI index återfinns på sidorna 97-98. Risker som identifierats inom hållbarhetsområdet finns beskrivna i avsnittet Möjligheter och risker på sidorna 61-63. Mer om Corems hållbarhetspolicy återfinns på sida 13. Information finns i Corems hållbarhetsredovisning samt på www.corem.se.

RESULTAT

Årets resultat efter skatt uppgick till 3 114 mkr (1 183), vilket med hänsyn tagen till utdelning till preferensaktieägarna, motsvarar 8,35 kr per stamaktie (3,05). Under året uppgick värdeförändringar fastigheter till 1 695 mkr (458), resultatandel från intressebolag till 148 mkr (499), värdeförändringar från finansiella placeringar 1 089 mkr (-) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med -17 mkr (12).

INTÄKTER

Koncernens intäkter uppgick till 961 mkr (965) för perioden, vilka har påverkats av beståndsförändringar 2018 och 2019, färdigställda projekt samt nyuthyrningar och omförhandlingar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 procent. Hyresintäkterna inkluderar reservering för befarade kundförluster om 2 mkr (2). Corem har en väl diversifierad intäktsbas med 674 unika hyresgäster, där de tre största hyresgäster-

na står för cirka 11 procent (10) av de totala hyresintäkterna. Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,0 år (4,9). Kontrakterad hyra per den 31 december 2019 uppgick till 830 mkr (1 012) och totalt hyresvärde på årsbasis till 912 mkr (1 112). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (91).

FASTIGHETSKOSTNADER OCH DRIFTSÖVERSKOTT

Fastighetskostnader uppgick till 260 mkr (232). Ökningen beror på att kostnader som vidarefaktureras har ökat i omfattning. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 7 procent, motsvarande 10 mkr. Nya redovisningsregler, IFRS 16, gör att tomt-rättsavgälder från och med 2019 redovisas som finansiell kostnad. Driftsöverskottet uppgick till 701 mkr (733) och överskottsgraden till 73 procent (76).

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 39 mkr (40).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 400 mkr (380).

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 148 mkr och avser sex månader 2019 (jämfört med 499 mkr helåret 2018) från aktieinnehav i det på NASDAQ Stockholm Large Cap noterade fastighetsbolaget 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.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -262 mkr (-313). Finansiella intäkter uppgick till 34 mkr (0) och består till 30 mkr av utdelning från aktieinnehavet i Klövern och 4 mkr av utdelning från andra aktieinnehav i noterade fastighetsbolag. Finansiella kostnader uppgick till 296 mkr (313), varav 283 mkr främst av räntekostnad från lån. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,40 procent (3,16). Från och med 2019 redovisas tomt-rättsavgälder enligt IFRS 16 som en finansiell kostnad, uppgående till 13 mkr (-).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

FASTIGHETER

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 1 695 mkr (458), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 695 mkr (458) och realiserade värdeförändringar till 0 mkr (0).

FINANSIELLA PLACERINGAR

Corem äger sedan 2008 aktier i Klövern, noterat på NASDAQ Stockholm Large Cap, ett innehav som sedan den 1 juli 2019 redovisas som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Utöver det har Corem kortfristigt placerat kapital i fastighetsbolagsaktier noterade på nordiska börser. Värdeförändringarna på samtliga finansiella placeringar uppgick till 1 089 mkr (-), där 919 mkr avser innehavet i Klövern och 170 mkr avser kortfristiga placeringar. Av värdeförändringarna var 30 mkr realiserade förändringar.

DERIVAT

Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick till -424 mkr (-407). Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Värdeförändringen på derivat under året uppgick till -17 mkr (12).

SKATT

Corem redovisar en total skatt om -201 mkr (-166) för perioden. Aktuell skatt uppgick till -8 mkr (-1) och uppskjuten skatt till -193 mkr (-165). Den löpande fastighetsrörelsen har belastats med en skatt om -51 mkr (1). Vidare avser -32 mkr (-3) uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till derivat samt -50 mkr (-111) till värdeförändringar fastigheter. En ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag innebar en uppskjuten skatt om -68 mkr (-79).

Uppskjuten skatt avseende omvärdering av underskottsavdrag med mera uppgick till 0 mkr (7). Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning omräknades den uppskjutna skatteskulden 2018 till den nya skattesatsen 20,6 procent, då Corem gör bedömningen att huvuddelen av uppskjuten skatteskuld kommer att realiseras till denna skattesats. Omräkningen innebar 2018 en positiv redovisningsmässig engångseffekt om 19 mkr.

LÅNGFRISTIGT AKTIEINNEHAV

Corem äger aktier i det noterade fastighetsbolaget Klövern AB. Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 december 2019 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B. Innehavet motsvarar cirka 15,1 procent av de utestående rösterna och 14,9 procent av kapitalet. 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.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 december 2019 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 7 375 mkr (9 294). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 8 mkr (14), räntebärande tillgångar om 5 mkr (5), långfristigt aktieinnehav (Klövern) 3 191 mkr (1 427) och kortfristiga placeringar 1 542 mkr (-) uppgick till 2 629 mkr (7 848). Av de räntebärande skulderna hade 5 626 mkr (6 953) fastigheter och/eller aktier i fastighetsägande bolag som säkerhet enligt gängse praxis på marknaden. Ytterligare 327 mkr (428) har noterade aktier som säkerhet. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgick på balansdagen till 38 procent (52).

Under året har ett obligationslån om 300 mkr samt ett obligationslån om 200 mkr förtidslöst på 100 procent av värdet. Genomsnittlig kreditbindningstid uppgick per den 31 december 2019 till 2,2 år (3,0).

Corem innehar derivat i form av ränteswappar 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 (3 227) och räntetak för 2 503 mkr (1 936). Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 71 procent (60) av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Förfallen på räntederivaten är mellan 2022 och 2031, genomsnittlig löptid på derivaten uppgår till 5,0 år. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 3,4 år (2,1) med beaktande av derivat. Den genomsnittliga räntenivån uppgick på balansdagen till 3,40 procent (3,16) inklusive derivatinstrument. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (2,9).

EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 8 172 mkr (5 302), vilket motsvarar 19,95 kr (12,07) per stamaktie, 251,67 kr (251,67) per preferensaktie samt Substansvärde (NAV) 22,74 kr (14,27) per stamaktie.

Per den 31 december 2019 uppgick den justerade soliditeten till 53 procent (38) och soliditeten till 48 procent (34).

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 467 mkr (448). Utdelning från aktieinnehav uppgick till cirka 64 mkr (58).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 3 064 mkr (-1 439) och kassaflödet från finansieringsverksamheten till -3 537 mkr (971). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 8 mkr (14). Likvida medel tillsammans med outnyttjade krediter om 993 mkr (390) innebär att den disponibla likviditeten uppgick till 1 001 mkr (404).

MODERBOLAGET

Moderbolag är det legala bolaget 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. Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 1 118 mkr (280). Omsättningen som till största del utgörs av intern koncernfakturerings uppgick till 96 mkr (93). Ränteintäkter och liknande resultatposter inkluderar bland annat utdelning från dotterbolag om 1 025 mkr (225).

Moderbolagets tillgångar uppgick till 4 493 mkr (4 203), varav likvida medel utgjorde 8 mkr (22). Eget kapital uppgick till 2 754 mkr (1 873).

ORGANISATION

Corem hade per den 31 december 2019 totalt 57 anställda (59), med fördelningen 19 kvinnor (20) och 38 män (39).

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna transaktioner består av debitering av förvaltningstjänster och koncernräntor.

REVISORER

Det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB, med auktoriserade revisorn Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor, är bolagets revisor sedan den 3 maj 2019. Bolagets revisor har under perioden mellan årsstämmorna 2019 och 2020 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod per den 31 december 2019 av 116 aktiebolag (128) och 21 kommandit- och handelsbolag (26), där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterföretagen.

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 sedan den 1 juli 2008 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 104-111.

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 52 samt i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 104-111.

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. Inför årsstämma 2020 avser styrelsen föreslå årsstämman att fatta beslut om riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning

till ledande befattningshavare i Corem, att gälla som längst för tiden intill slutet av årsstämman 2024.

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. Lön, ersättningar samt pensionspremier under 2019 framgår av not 4. 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.

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 föreslagen utdelning till stamaktieägarna. Avsatt belopp för 2019 uppgick till 2 066 tkr (1 639).

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Tillträde av Ängmaskinen 5 i Länna omfattande 2 623 kvm uthyrbar area har genomförts den 3 februari 2020, där avtal om förvärv tecknades under december 2019.

Corem har per 27 februari 2020 emitterat ett icke-säkerställt obligationslån om 1 000 mkr, vilket utökats med 250 mkr per samma datum. Obligationslånet har ett rambelopp om 2 000 mkr, löper med en ränta om 3m + 250 räntepunkter och löptid om 3 år. Lånet kommer bland annat användas för refinansiering av bolagets utestående obligation om 500 mkr som förfaller den 24 mars 2020.

Under mars har Corem återköpt 20 000 000 egna stamaktier av serie B till en summa om 480 mkr.

Under det första kvartalet 2020 har spridningen av coronaviruset skapat en ökande osäkerhet kring den framtida

konjunkturutvecklingen och Corem följer situationen noga. På grund av den höga grad osäkerhet om framtida utveckling kan den ekonomiska effekten för marknaden, och som följd för Corem, rimligen inte uppskattas för närvarande.

UTSIKTER FÖR 2020

Corem kommer under 2020 fortsätta att driva sin strategi med långsiktigt värdeskapande för aktieägarna genom tillväxt i utvalda regioner, liksom aktivt arbete med att förädla och utveckla beståndet. Det finns fortsatt efterfrågan på fastigheter inom Corems prioriterade segment, lager och logistik, och kundernas behov av strategiskt placerade lokaler med effektiva transporter och hållbara lösningar bedöms fortsätta.

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 efter begäran kan omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling kan göras under två tillfällen per år, under februari och augusti. Under februari och augusti har begäran om omvandling gjorts för 635 959 stamaktier (519 078) av serie A, vilka under mars och september omvandlats till serie B.

Totalt antal aktier per den 31 december 2019 uppgick till 379 338 880 aktier, varav 33 003 043 stamaktier serie A, 342 735 837 stamaktier serie B och 3 600 000 preferensaktier, samtliga med ett kvotvärde om 2 kr.

Det finns inga begränsningar i aktiernas överlåtelsebarhet på grund av bestämmelse i lag eller bolagsordning. För ytterligare information se sid 49–50 samt not 17.

ÄGARE

Antalet aktieägare per den 31 december 2019 uppgick till 7 231 (5 475) varav de tio största innehar 87,60 procent (84,30) av rösterna. Två (två) av dessa har ett innehav som, per den 31 december 2019, uppgick till 10 procent eller mer av bolagets röster.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Vid Corems årsstämma den 3 maj 2019 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 tio 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 kursintervallet. 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 återkommande årliga beslut på årsstämman 2011 – 2019 har Corem återköpt aktier. Under 2019 har dock inga aktier återköpts.

Per den 31 december 2019 ägde Corem 2 913 825 stamaktier av serie A samt 8 555 550 stamaktier av serie B, återköpta till en snittkurs om 8,63 kr per aktie. Sammanlagt värde uppgick till 310 mkr, baserat på börskurs per den 31 december 2019, och samtliga med kvotvärde om 2 kr. Detta motsvarar 3,0 procent (3,0) av totala antalet registrerade aktier och 5,6 procent (5,5) av röstvärdet. Efter årsskiftet har, fram till och med den 6 mars 2020, återköpts 20 000 000 egna stamaktier av serie B till en summa om 480 mkr. För ytterligare information se not 17.

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 om 0,60 kr (0,45) per stamaktie serie A och stamaktie serie B samt 20,00 kr per preferensaktie. Styrelsen föreslår vidare att utdelningsbeloppet per stamaktie ska delas upp i fyra utbetalningar om vardera 0,15 kr samt att utdelningsbeloppet per preferensaktie delas i fyra utbetalningar om vardera 5,00 kr.

Utdelningsandelen avseende den föreslagna utdelningen på stamaktier uppgår till 63 procent (45) av förvaltningsresultatet med avdrag för preferensaktieutdelning.

DIREKTAVKASTNING

Corems föreslagna utdelning 2019 om 0,60 kr per stamaktie serie A och stamaktie serie

B samt 20,00 kr per preferensaktie mot-svarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 2,2 procent (4,5) för stamaktie serie A, 2,2 procent (4,2) för stamaktie serie B, samt 5,1 procent (6,8) för preferensaktien av aktiekurs per den 31 december 2019.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

I förslag till vinstdisposition för räkenskaps-året 2019 föreslår styrelsen aktieägarna på årsstämman den 28 april 2020 att lämna utdelning med 0,60 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie. Därutöver föreslår styrelsen att aktieägarna på årsstämman bemyndigar styrelsen att avseende utdelning på stamaktierna fastställa avstämningsdag för samtliga aktieslag ska vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter.

Till årsstämmans förfogande står 1 995 588 439 kr enligt nedanstående förteckning:

Kronor

Balanserade vinstmedel	878 078 290
Årets resultat	1 117 510 149
Summa till årsstämmans disposition	1 995 588 439

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor

Utdelas till aktieägarna 20,00 kr per preferensaktie	72 000 000
Utdelas till aktieägarna 0,60 kr per stamaktie	206 561 703
Balanseras i ny räkning	1 171 026 736
Summa	1 995 588 439

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per den 6 mars 2020 det vill säga 344 269 505 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 Aktiebo-lagslagen (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 7,5 procent (8,8) och utdelningen på preferensaktier utgör 2,6 procent (3,8) av bolagets egna kapital och 2,5 procent (3,1) respektive 0,9 procent (1,4) av koncernens egna kapital per den 31 december 2019.

Corems uttalade mål för koncernens kapitalstruktur att soliditeten långsiktigt ska uppgå till minst 30 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.

Stockholm den 20 mars 2020
Styrelsen

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Corem ska skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att på ett hållbart sätt förvärva, förvalta, förädla och bygga fastigheter i logistikområden. Affärsmodellen bygger på en kontinuerlig process där grunden är förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet samt transaktioner för fortsatt tillväxt. 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. Risker så som de bedömdes vid årsskiftet 2019-2020 samt aktuell bevakning och hantering visas nedan.

MARKNADS- OCH AFFÄRSRISKER

Riskområde	S/K Risk	Hantering
KONJUNKTUR OCH MAKRO-EKONOMISKA FAKTORER	●● Lokala förändringar bedöms som låg effekt, men generell konjunkturnedgång som medium då den påverkar samtliga marknader.	➤ God lokalkännedom och kunskap om hur transaktionsmarknaden ser ut på de orter där vi verkar. Corem har fokus på att skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha förvaltningspersonal lokalt och därmed har nära kontakt och kunskap om marknaden och hyresgästers situation, samtidigt som en central uthyrningsfunktion borgar för en god helhetsbild avseende marknadsläget.
VÄRDE-FÖRÄNDRING FASTIGHETER	●● Corem redovisar fastighetsinnehavet till verkligt värde, vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Fastigheternas värde påverkas både av hur väl bolaget lyckas förädla och utveckla fastigheterna, förvaltnings- och uthyrningsarbetet i form av avtals- och hyresgäststruktur, samt av yttre faktorer som konjunktur och den lokala utbuds- och efterfrågebalansen. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan och av fastighetens unika risk.	➤ Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Samtliga fastigheter värderas externt en gång per år, något som sprids ut med cirka 25 procent av fastigheterna per kvartal. Bolaget har intern värderingskompetens i form av auktoriserad värderare med lång erfarenhet. Genom att vara aktiv på transaktionsmarknaden har vi god lokalkännedom och kunskap om hur transaktionsmarknaden ser ut på de orter där vi verkar. Detta kompletteras med kontinuerliga analyser av portföljens sammansättning med avseende på fastighetstyp och geografi. Projekt för driftsförbättring och förädling bedrivs kontinuerligt.
HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD	●● Corems resultat påverkas av ekonomisk uthyrningsgrad samt av eventuellt bortfall av hyresintäkter. Risken för svängningar i vakanser och bortfall av intäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Corem är beroende av att hyresgäster betalar sina avtalade hyror i tid för god likviditet. 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 ger möjlighet att erbjuda alternativa lokallösningar och ger ytterligare verktyg i att kunna möta eventuella problem.
DRIFT- OCH UNDERHÅLLS-KOSTNADER, TEKNISK STANDARD PÅ FASTIGHETER	●● Större kostnadsposter inom fastighetsförvaltning utgörs av taxebundna avgifter för framförallt 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. Tekniska problem kan innebära ökade kostnader för fastigheten och därmed påverka bolagets resultat negativt.	➤ Corem har genom att ha egen och aktiv förvaltning god kunskap om fastigheterna. Ett kontinuerligt underhållsarbete görs för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick, vilket minskar risken för 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 av beståndet. Större nybyggnads- och ombyggnadsprojekt startas först då det finns en hyresgäst. Samtliga Corems fastigheter är fullvärdesförsäkrade om något oförutsett skulle inträffa.
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 förädlingsprojekt och nybyggnadsprojekt. För att nybyggnadsprojekt ska startas måste det finnas ett hyresavtal med en hyresgäst. Större projekt genomförs på totalentreprenad mot fast pris för att minska risken för ökade kostnader. Fastighetsutvecklingskompetens inom bolaget säkerställer att projektet genomförs enligt plan och nöjda hyresgäster erhålls.
TRANSAKTION	●● Tillväxten av Corems fastighetsbestånd grundas i en aktiv transaktionsverksamhet. Vid förvärv finns risk att fastigheternas uthyrningsgrad ej utvecklas enligt förväntan, tekniska standard är sämre än gjorda bedömningar, 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 säkerställer förvärvs och avyttringsmöjligheter. Risker vid genomförande av transaktioner hanteras genom att ha bred och hög kunskap inom fastighetsverksamhet och vid varje förvärv genomföra sedvanlig Due Diligence.

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

Läs mer om Corems fastigheter: sid 20-43

OPERATIVA RISKER

Riskområde	S/K Risk	Hantering
MILJÖ	● Enligt miljöbalken kan fastighetsägaren bli skyldig att bekosta åtgärder på grund av föroreningskada eller miljöskada. 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 miljörisiker. Där oklarheter kvarstår begränsar Corem sin exponering genom att motparten får lämna marknadsmissiga miljögarantier. Corem utreder kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns inga identifierade miljökrav mot Corem.
MEDARBETARE	● Lika möjligheter är viktiga grundpelare avseende mänskliga rättigheter i Corems verksamhet, och ingen diskriminerande behandling får förekomma. Bedömningar och analyser utförs dock av människor och subjektiva beslut kan därför inte uteslutas. Corem har en relativt liten organisation vilket medför att enskilda medarbetare har hög inverkan på verksamheten. Löpande verksamhet liksom framtida utveckling beror i hög grad på individers 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 att personal väljer att sluta sin anställning kan Corem åsamkas sämre prestation eller ökade kostnader i form av rekryteringskostnader, upplärningstid eller liknande.	➤ Rekryteringsprocessen är utformad för att vara objektiv så att all rekrytering baseras på kvalifikation och lämplighet för rollen. Tydliga riktlinjer avseende likabehandling finns i policyer och uppförandekod, och all personal utbildas inom området. I takt med att Corem och dess organisation växer minskar beroendet av enskilda medarbetare. Corem arbetar löpande med system, interna regelverk och rutiner för att uppnå god intern kontroll och kvalitet i det arbete som utförs. Omsorg om personalen främjar viljan att stanna kvar och utvecklas inom bolaget, något som undersöks årligen genom såväl medarbetarsamtal som NMI-enkät. Tillsammans med aktiv kompetensutveckling och hög etik ger det en arbetsplats som också attraherar god kompetens vid vakanser.
IT OCH INFORMATIONSSÄKERHET	● Bolaget är beroende av IT-system för driften av både fastigheter och för administrationen. Avbrott som driftstopp, virusattacker eller andra störningar kan inträffa och kan då ha negativ inverkan på bolagets verksamhet, medarbetare eller hyresgäster. I det fall obehörig får åtkomst till bolagets system finns risk för förlust eller spridning av affärskritisk eller konfidentiell information.	➤ Bolaget har ett aktivt arbete kring IT-säkerhet och proaktiv drift av såväl nätverk, hårdvarumiljö och system samt tillämpliga rutiner. System underhålls kontinuerligt avseende information, i enlighet med bolagets policy för informationshantering och hantering av personuppgifter.
POLITISKA BESLUT; LAGAR OCH REGELVERK	● Corems verksamhet påverkas av politiska beslut, lagar och regelverk. Förändringar kan innebära förändrade 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 innebär exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, att utnyttja underskottsavdrag eller till avdragsrätt för räntekostnader, kan medföra att Corems framtida skattsituation förändras och därigenom även påverka resultatet.	➤ Corem följer löpande politiska beslut i form av förändringar i nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatt, skattelagstiftningen eller dess tolkning och försöker anpassa sig därefter i syfte att skapa en effektiv skattsituation. Corem anlitar skatteexpertis från flera olika välrenommerade firmor. I flertalet av Corems hyreskontrakt svarar hyresgästen för fastighetsskatt.
AFFÄRSETIK, ANSEENDE OCH VARUMÄRKE	● I alla delar av verksamheten finns risker som påverkar anseendet och som till stor del är kopplade till medarbetarnas agerande. Ett stort antal avtal tecknas årligen inom Corems verksamhet. Långa leverantörsled är svåra att kontrollera i detalj, vilket innebär att risk för att onödiga 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.	➤ Begränsning av dessa risker sker genom utbildning, gemensam uppförandekod och löpande arbete med att ha en gemensam företagskultur. Interna policies och riktlinjer vilka täcker relevanta områden. Från och med 2018 ska Corems uppförandekod inkluderas i entreprenörs- och större leverantörsavtal, i syfte att tillse att även entreprenörer och leverantörer arbetar på ett sätt som är i linje med Corems.

Läs mer om Hållbart företagande: sid 12-19, 34-37

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

FINANSIELLA RISKER

Riskområde	S/K Risk	Hantering
FINANSIERING OCH REFINANSIERING	● ● 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. 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 framtidsytande affärer.	› Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar i finanspolicyn bland annat genom att kreditbindningen för de olika krediterna ska vara fördelade över flera år i syfte att minska refinansieringsrisken vid kapitalförfall. 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. Kapitalbindningen ska genomsnittligt minst uppgå till 1,5 år.
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 ha en så låg ränta som möjligt.
VALUTA	● ● Corems ägande av fastigheter i Danmark medför en risk då fastigheternas intäkter och kostnader är denominerade 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.
NOTERADE INNEHAV	● ● Corem har ett långsiktigt innehav i aktier i det på NASDAQ Stockholm Large Cap noterade fastighetsbolaget Klövern AB (publ) samt kortfristiga placeringar i andra fastighetsbolagsaktier noterade på nordiska börser. Innehaven är i balansräkningen värderade till verkligt värde. En större nedgång i börskurs påverkar finansiella nyckeltal negativt och innehavens likviditet på börsen.	› Klövern är verksamt i en med Corem sektormässigt närliggande del av fastighetsmarknaden, men med ett värdemässigt mer diversifierat och större fastighetsbestånd. Storleken på aktieinnehavet medför att Corem innehar en styrelsepost, vilket ger Corem insikt i och möjlighet att aktivt påverka investeringsobjektet. Av dessa anledningar bedöms inte risken av innehavet vara större än risker i Corems egna verksamhet. Kortfristiga placeringar görs i noterade aktier tillhörande fastighetsbolag som bedöms ha en god potential och vara välskötta samt bedöms kunna avyttras inom en rimlig period. Då även de bolag vilka placeras i kortsiktigt är verksamma inom fastighetsbranschen bedöms Corems möjlighet att bedöma risk hos respektive investeringsobjekt vara god.

Läs mer om Finans: sid 44-48

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

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2019	2018
Intäkter	2, 3	961	965
Fastighetskostnader	3, 4, 6	-260	-232
Driftsöverskott		701	733
Central administration		-39	-40
Finansnetto	7	-262	-313
Förvaltningsresultat		400	380
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	11	148	499
Realiserade värdeförändringar fastigheter	10	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	10	1 695	458
Orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	11	919	-
Realiserade värdeförändringar kortfristiga placeringar	16	30	-
Orealiserade värdeförändringar kortfristiga placeringar	16	140	-
Värdeförändringar derivat	8	-17	12
Resultat före skatt		3 315	1 349
Skatt	9	-201	-166
Årets resultat		3 114	1 183
Övrigt totalresultat			
Poster som kan omföras till periodens resultat			
Omräkningsdifferenser m.m.		-8	16
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 106	1 199
Data per aktie (före och efter utspädning) ¹⁾			
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		364 269 505	364 727 545
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr ²⁾	18	8,35	3,05
Utdelning per stamaktie, för 2019 föreslagen utdelning och för 2018 beslutad utdelning, kr		0,60	0,45
Utdelning per preferensaktie, för 2019 föreslagen utdelning och för 2018 beslutad utdelning, kr		20,00	20,00

1) Justerat för den sammanläggning av aktier som genomfördes under januari 2018.

2) 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 961 mkr (965) för perioden, vilka har påverkats av beståndsförändringar 2018 och 2019, färdigställda projekt samt nyuthyrningar och omförhandlingar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 procent. Hyresintäkterna inkluderar reservering för befarade kundförluster om 2 mkr (2). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (91).

KOSTNADER

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 260 mkr (232). I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 7 procent, motsvarande 10 mkr. Nya redovisningsregler, IFRS 16, gör att tomträttsavgälder från och med 2019 redovisas som finansiell kostnad. Ökningen beror på att kostnader som vidarefaktureras har ökat i omfattning.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 39 mkr (40) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -262 mkr (-313). Finansiella intäkter uppgick till 34 mkr (0) och består till 30 mkr av utdelning från aktieinnehavet i Klövern och 4 mkr av utdelning från andra aktieinnehav i noterade fastighetsbolag.

Finansiella kostnader uppgick till 296 mkr (313), varav 283 mkr bestående främst av räntekostnad från lån. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,40 procent (3,16).

Från och med 2019 redovisas tomträttsavgälder enligt IFRS 16 som en finansiell kostnad, uppgående till 13 mkr (-).

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 148 mkr och avser sex månader 2019 (jämfört med 499 mkr helåret 2018) från 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 1 695 mkr (458), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 695 mkr (458) och realiserade värdeförändringar till 0 (0). Av värdeförändringen är cirka 30 procent hänförligt till fastigheterna som avyttrats per 5 juli 2019. I övrigt har sänkta avkastningskrav, stark nettouthyrning och stigande hyresnivåer haft en värdehöjande effekt.

FINANSIELLA PLACERINGAR

Corem äger sedan 2008 aktier i Klövern, noterat på NASDAQ Stockholm Large Cap, ett innehav som sedan den 1 juli 2019 redovisas som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Utöver det har Corem kortfristig placerat kapital i fastighetsbolagsaktier noterade på nordiska börser. Värdeförändringarna på samtliga finansiella placeringar uppgick till 1 089 mkr (-), där 919 mkr avser innehavet i Klövern och 170 mkr avser kortfristiga placeringar. Av värdeförändringarna var 30 mkr realiserade förändringar.

DERIVAT

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -17 mkr (12).

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -193 mkr (-165) samt aktuell skatt till -8 mkr (-1). Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning omräknades den uppskjutna skatteskulden 2018 till 20,6 procent, då Corem gör bedömningen att huvuddelen av uppskjuten skatteskuld kommer att realiseras till denna skattesats.

ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat uppgick till -8 mkr (16). Posten avser främst omräkningsdifferenser.

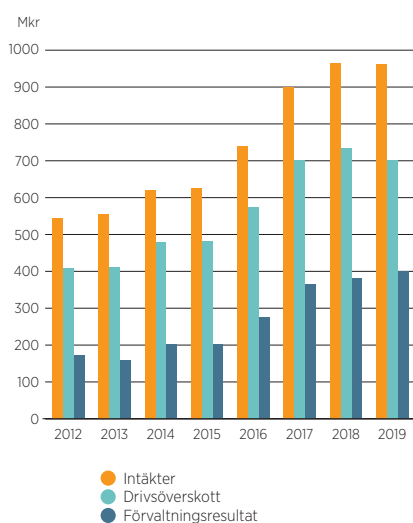
RESULTAT

Driftsöverskottet uppgick till 701 mkr (733). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (76). Den lägre överskottsgraden beror främst på att vidarefaktureringsgraden av kostnader till hyresgäst har ökat i omfattning.

I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 2 procent och överskottsgraden uppgick till 78 procent (78).

Förvaltningsresultatet uppgick till 400 mkr (380), en ökning med 5 procent.

FLERÅRSÖVERSIKT 2012-2019



RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	12 114	13 479
Nyttjanderättstillgångar	23	209	-
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	11	-	2 165
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	11	3 191	-
Övriga anläggningstillgångar	12	5	2
Summa anläggningstillgångar		15 519	15 646
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	6	12
Övriga fordringar	14	31	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	25	27
Kortfristiga placeringar	16	1 542	-
Likvida medel		8	14
Summa omsättningstillgångar		1 612	66
SUMMA TILLGÅNGAR	19	17 131	15 712
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Aktiekapital	17	759	759
Övrigt tillskjutet kapital		1 409	1 409
Omräkningsreserver mm		4	12
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 000	3 122
Summa eget kapital		8 172	5 302
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	5 264	7 574
Långfristiga leasingskulder	23	209	-
Uppskjuten skatteskuld	9	592	395
Derivat	19, 20	424	407
Övriga skulder		7	8
Summa långfristiga skulder		6 496	8 384
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	2 091	1 694
Leverantörsskulder		76	36
Aktuella skatteskulder		27	27
Övriga skulder	21	42	59
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	227	210
Summa kortfristiga skulder		2 463	2 026
Summa skulder	19	8 959	10 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 131	15 712

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

KOMMENTARER

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Corem har under 2019 förvärvat sju fastigheter samt avyttrat 31 fastigheter, med ett fastighetsvärde om 350 mkr respektive 3 920 mkr. Den totala uthyrbara arean hänförlig till förvärv och avyttringar uppgick till -477 097 kvm.

Corem har under perioden totalt investerat 506 mkr (354) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer.

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 1 695 mkr (458), varav 1 695 mkr (458) realiserade värdeförändringar och 0 mkr (0) realiserade värdeförändringar. Realiserade värdeförändringar beror på sänkta direktavkastningskrav, stark nettouthyrning samt stigande hyresnivåer.

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 december 2019 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B, motsvarande cirka 15 procent av de utestående rösterna och cirka 15 procent av kapitalet i bolaget. Från 1 juli 2019 är innehavet omklassificerat från Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde och redovisas i resultaträkningen under Värdeförändringar finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Innehavet uppgick per den 31 december 2019 till 3 191 mkr att jämföra med 2 165 mkr per den 31 december 2018, då innehavet redovisades enligt kapitalandelsmetoden.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Under andra halvan av 2019 har Corem placerat kapital kortfristigt i fastighetsbolsaktier noterade på nordiska börser.

Per årsskiftet uppgick marknadsvärdet till 1 542 mkr (-). Likvida medel per den 31 december 2019 uppgick till 8 mkr (14).

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET¹⁾

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 8 172 mkr (5 302), vilket motsvarar 19,95 kr per stamaktie (12,07), 251,67 kr per preferensaktie (251,67) samt Substansvärde (NAV) 22,74 kr per stamaktie (14,27). Per den 31 december 2019 uppgick den justerade soliditeten till 53 procent (38) och soliditeten till 48 procent (34).

Förändringen av det egna kapitalet beror på lämnad utdelning om -236 mkr samt periodens totalresultat om 3 106 mkr. Under 2019 har inga återköp av egna aktier skett.

SKATT

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. 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 1 117 mkr (1 384). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 230 mkr (285).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 december 2019 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 7 375 mkr (9 294). Upplåningskostnader uppgick till 20 mkr (26), vilket innebar räntebärande skulder i balansräkningen om 7 355 mkr (9 268). Den minskade skulden är hänförlig till amorteringar till följd av en större avyttring av fastigheter genomförd i juli 2019.

Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 8 mkr (14), räntebärande tillgångar om 5 mkr (5), långfristigt aktieinnehav 3 191 mkr (1 427) samt kortfristiga placeringar 1 542 mkr (-), uppgick till 2 629 mkr (7 848).

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 2,2 år (3,0). Belåningsgraden uppgick till 22 procent (58).

ÖVRIGA SKULDER INKLUSIVE DERIVAT

Per den 31 december 2019 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -424 mkr (-407). 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 detsamma. Största posterna, utöver derivat, är leverantörsskulder om 76 mkr (36), skuld till preferensaktieägare om 36 mkr (36) samt förutbetalda hyror om 124 mkr (145).

¹⁾ Nyckeltal per aktie har justerats med avseende på definition av preferenskapital, vilket i sin tur påverkar nyckeltalen Eget kapital per stamaktie samt Substansvärde (NAV) per stamaktie.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Antal	Kvm	2019 Värde, mkr	2018 Värde, mkr
Totalt per den 1 januari	186	1 439 793	13 479	11 539
Förvärv	7	22 635	350	1 181
Ny-, till- och ombyggnation	-	-3 201	506	354
Avyttringar	-31	-499 732	-3 920	-65
Orealiserade värdeförändringar	-	-	1 695	458
Valutaomräkningar	-	-	4	12
Totalt per den 31 december	162	959 495	12 114	13 479

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		701	733
Central administration		-39	-40
Avskrivningar		1	0
Erhållen ränta, utdelningar mm		64	59
Erlagd ränta mm		-275	-300
Tomträttsavgälder		-13	-
Betald inkomstskatt		-7	-1
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	28	432	451
Förändring av kortfristiga fordringar		-13	-19
Förändring av kortfristiga skulder		48	16
Kassaflöde från den löpande verksamheten		467	448
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-506	-354
Förvärv av fastigheter		-350	-1 181
Avyttring av fastigheter		3 920	59
Förändring övriga anläggningstillgångar		0	37
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 064	-1 439
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	29	-236	-218
Återköp egna aktier		-	-19
Lösen av räntederivat		-	-69
Kortfristiga placeringar		-1 372	-
Upptagna lån		2 741	4 381
Amorterade lån		-4 670	-3 104
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		-3 537	971
Årets kassaflöde		-6	-20
Likvida medel vid årets början		14	34
Likvida medel vid årets slut		8	14

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver m.m	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2018	759	1 409	-4	2 176	4 340
Totalresultat januari-december 2018	-	-	16	1 183	1 199
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	-	-	16	1 183	1 199
Återköp av egna aktier	-	-	-	-19	-19
Utdelning till stamaktieägare, 0,40 kr per aktie ¹⁾	-	-	-	-146	-146
Utdelning till preferensaktieägare, 20,00 kr per aktie ¹⁾	-	-	-	-72	-72
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-237	-237
Utgående eget kapital 31 december 2018	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 ²⁾	-	-	-	-72	-72
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-236	-236
Utgående eget kapital 31 december 2019	759	1 409	4	6 000	8 172

1) Justerat för den sammanläggning av aktier som genomfördes under januari 2018.

2) Därav utbetalas 18 mkr i januari och 18 mkr i april 2020.

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning	2	96	93
Kostnad sålda tjänster		-67	-54
Bruttoresultat		29	39
Central administration	4,5,6	-39	-40
Rörelseresultat		-10	-1
Resultat från avyttring av kortfristiga placeringar	16	38	-
Räntetäkter och liknande resultatposter	7	1182	376
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-85	-93
Resultat före skatt		1 125	282
Skatt	9	-7	-2
Årets resultat		1 118	280

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

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Mkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	12	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	333	332
Andelar i intresseföretag	11	-	489
Övriga finansiella anläggningstillgångar	12	492	-
Fordringar på koncernföretag	27	2 468	3 325
Uppskjuten skattefordran	9	21	28
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 314	4 174
Summa anläggningstillgångar		3 315	4 175
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5	4
Kortfristiga placeringar	16	1 162	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3	2
Summa kortfristiga fordringar		1 170	6
Kassa och bank		8	22
Summa omsättningstillgångar		1 178	28
SUMMA TILLGÅNGAR		4 493	4 203
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		-540	-584
Årets resultat		1 118	281
Summa fritt eget kapital		1 995	1 114
Summa eget kapital		2 754	1 873
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		849	1 346
Summa långfristiga skulder		849	1 346
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		824	920
Leverantörsskulder		5	1
Övriga skulder	21	39	41
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	22	22
Summa kortfristiga skulder		890	984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 493	4 203

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 24.

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

Mkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 125	282
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde		8	-71
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	28	1 132	211
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-2	-2
Förändring av rörelseskulder		2	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 132	212
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		-4	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4	0
Finansieringsverksamheten			
	28		
Förändring lån koncernföretag		857	-337
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-236	-218
Återköp av egna aktier		-	-19
Kortfristiga placeringar		-1 162	-
Erhållna och lämnade koncernbidrag		-	79
Upptagna lån		-	1 367
Amorterade lån		-601	-1 069
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 142	-197
Årets kassaflöde		-14	15
Likvida medel vid årets början		22	7
Likvida medel vid årets slut		8	22

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2018	759	1 417	-347	1 829
Återköp av egna aktier	-	-	-19	-19
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-146	-146
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-72	-72
Årets resultat	-	-	280	280
Utgående eget kapital 31 december 2018	759	1 417	-303	1 873
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-164	-164
Utdelning till preferensaktieägare ¹⁾	-	-	-72	-72
Årets resultat	-	-	1 118	1 118
Utgående eget kapital 31 december 2019	759	1 417	578	2 754

1) Därav utbetalas 18 mkr i januari och 18 mkr i april 2020.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER INNEHÅLL

Not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper	75
Not 2	Intäkternas fördelning	79
Not 3	Segment	79
Not 4	Anställda och personalkostnader	80
Not 5	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	81
Not 6	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	81
Not 7	Finansnetto	82
Not 8	Värdeförändringar, derivat	82
Not 9	Skatter	82
Not 10	Förvaltningsfastigheter	83
Not 11	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde / Resultatandelar och innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	85
Not 12	Övriga anläggningstillgångar	85
Not 13	Kundfordringar	85
Not 14	Övriga fordringar	86
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86
Not 16	Kortfristiga placeringar	86
Not 17	Eget kapital	86
Not 18	Resultat per aktie	87
Not 19	Finansiella instrument per kategori	87
Not 20	Finansiella risker och finanspolicy	88
Not 21	Övriga kortfristiga skulder	89
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89
Not 23	Nyttjanderättstillgångar / Leasingskulder	90
Not 24	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	90
Not 25	Närstående	90
Not 26	Andelar i koncernföretag	91
Not 27	Långfristiga fordringar på koncernföretag	91
Not 28	Kassaflödesanalys	91
Not 29	Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	92
Not 30	Händelser efter balansdagen	92

Skruvén 3, Borås

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 2019 består av moderbolaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 mars 2020. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 28 april 2020.

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 rapportering 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 föranleds 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 2019

IFRS 16 LEASINGAVTAL

Standarden har ersatt IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar från och med 1 januari 2019. Standarden kräver att leasetagare redovisar 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 tomrätter samt i mindre omfattning för arrenden, lokaler, fordon och kontorsutrustning. En skuld och motsvarande tillgång på cirka 214 mkr har bokförts i ingående balans 1 januari 2019. Se vidare not 23.

Redovisningsprinciper för leasegivare är i stort sett oförändrade och bedöms inte påverka Corems redovisning som hyresvärd.

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

ÄNDRINGAR AV IFRS 3 RÖRELSEFÖRVARV

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. Ändringarna ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2020 eller senare. Corem har hittills klassificerat samtliga genomförda förvärv som tillgångsförvärv och bedömer att den typ av förvärv som företaget gör även fortsättningsvis kommer att klassificeras som tillgångsförvärv.

Övriga 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 FÖRVARV

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 rörelseför-

Noter

värv, 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 förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. 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 eventualförpliktelser. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

UTLÄNDSK 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. Intäkt- 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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer från transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE / 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 realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget utom då det gäller realiserade 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.

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 enligt IFRS 16.

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 beslutsfattaren (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 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 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 ränteintäkter 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.

Ränteintäkter och räntekostnader för fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Ränteintäkter 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 baseras 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. Värde 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

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är 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.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

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 effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåller enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar

av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

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 effektivräntemetoden.

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 objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar 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, avtalstillgångar 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 innehåller 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 fastig-

Noter

heter/tomträtter varje kvartal. För 2019 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 MATERIELLA TILLGÅNGAR

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.

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.

LEASING ENLIGT IAS 17 (T.O.M. 2018)

Leasingavtal där Corem är leasetagare klassificerades antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificerades som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter betraktades som operationella leasingavtal. Corem har ett mindre antal leasingavtal klassificerade som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften kostnadsfördes över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet.

LEASING ENLIGT IFRS 16

Från och med 1 januari 2019 tillämpar Corem de nya reglerna för leasingredovisning enligt IFRS 16.

Leasegivare

Corems hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter redovisas fortsatt som operationella leasingavtal.

Leasetagare

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 leasingsskulden redovisas i resultaträkningen. Leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta, dels som amortering av leasingsskulden. Förändringar i leasingavtalet kan medföra en omvärdering av skulden och en justering av tillgångens redovisade värde.

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 värde 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 skulden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse 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 driftsöverskott, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat. Orealiserade 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, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

DOTTERFÖRETAG

Andelar i dotterföretag värderas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden. 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 nedskrivnings-prövning av andelarna.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Maskiner och inventarier i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

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 i RFR 2 och redovisar fortsatt leasingavtal som operationella.

2**INTÄKTERNAS FÖRDELNING**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter från uthyrning av lokaler	961	965	-	-
Fakturerings av koncerninterna tjänster	-	-	96	93
Summa	961	965	96	93

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 har avvecklats med anledning av att samtliga fastigheter utom fyra, med en totalyta om cirka 10 655 kvm, avyttrades per 5 juli 2019. I tabellerna nedan ingår de kvarvarande fyra fastigheterna från och med 30 september 2019 i Region Stockholm. Föregående års siffror har lämnats intakta. Hyresintäkter och fastighetskostnader är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment. Övriga intäkts- 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, sida 22-23, 30-31 samt sida 40-41.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar och nettoförvärv, mkr	
	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Stockholm	484	384	-150	-109	334	275	69	72	-33	824
Syd	164	195	-41	-50	123	145	75	74	-1 177	269
Väst	174	160	-36	-29	138	131	79	82	246	190
Småland	91	110	-22	-26	69	84	76	76	-811	187
Mälardalen/Norr	48	116	-11	-18	37	98	78	84	-1 289	-1
Totalt	961	965	-260	-232	701	733	73	76	-3 064	1 469

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning se sid 116-120 eller www.corem.se)

	Uthyrbar area, kvm		Logistik, kvm		Kontor, kvm		Handel, kvm		Övrigt, kvm	
	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Stockholm	452 651	468 297	291 715	305 088	122 180	120 036	21 481	16 922	17 275	26 251
Syd	194 072	321 597	153 983	263 795	26 624	38 903	5 840	8 000	7 625	10 899
Väst	228 556	228 556	175 812	175 812	36 260	36 260	13 072	13 072	3 412	3 412
Småland	84 216	205 799	57 564	163 435	15 279	27 264	3 939	4 906	7 434	10 194
Mälardalen/Norr	-	215 544	-	164 281	-	36 182	-	7 960	-	7 121
Totalt	959 495	1 439 793	679 074	1 072 411	200 343	258 645	44 332	50 860	35 746	57 877
Andel, %	100	100	71	74	21	18	4	4	4	4

Not 3 forts.

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH UTHYRINGSGRAD PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Kontrakterad hyra, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vakans, kvm	
	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Stockholm	89	82	6 925	6 121	484	444	91	91	58 449	58 077
Syd	26	37	1 514	2 371	122	189	92	92	21 093	36 163
Väst	26	25	2 776	2 267	164	170	92	94	26 217	14 182
Småland	21	28	899	1 405	60	111	88	90	13 172	29 721
Mälardalen/Norr	–	14	–	1 315	–	98	–	87	–	37 947
Totalt	162	186	12 114	13 479	830	1 012	91	91	118 931	176 090

4

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2019	män, %	2018	män, %
Moderbolaget	59	67	57	66

Samtliga anställda inom koncernen är anställda i moderbolaget. Medelantalet anställda under året var 59 (57) och vid årsskiftet hade koncernen och moderbolaget 57 (59) anställda, med fördelningen 19 kvinnor (20) och 38 män (39). Samtliga anställda finns i Sverige.

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2019		2018	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	44,4	20,6	41,1	18,8
varav pensionskostnad ¹⁾	–	5,0	–	4,9
Koncernen totalt	44,4	20,6	41,1	18,8
varav pensionskostnad ¹⁾	–	5,0	–	4,9

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

KÖNSFÖRDELNINGEN BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2019	varav kvinnor	2018	varav kvinnor
Styrelseledamöter	6	2	6	2
VD och ledande befattningshavare	5	3	6	3

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

	2019		2018	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	5,1	39,3	4,7	36,4
varav tantiem o.d. ¹⁾	0,9	1,3	0,7	1,4
Koncernen totalt	5,1	39,3	4,7	36,4
varav tantiem o.d. ¹⁾	0,9	1,3	0,7	1,4

1) Av de totala kostnaderna för tantiem om 0,9 mkr (0,7) avser 0,9 mkr (0,7) 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 3 maj 2019 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 310 000 kr till styrelsens ordförande och 170 000 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. Under 2019 har vice VD tillika transaktionsansvarig slutat per september 2019.

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 2019.

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 2019 utgick en avsättning om 2 066 tkr (1 639).

Not 4 forts.

STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES FÖRMÅNER

	2019				2018			
	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	307	-	96	403	300	-	94	394
Rutger Arnhult	168	-	53	221	165	-	52	217
Jan Sundling	168	-	27	195	165	-	27	192
Carina Axelsson	168	-	53	221	165	-	52	217
Christina Tillman	168	-	53	221	165	-	52	217
Fredrik Rapp	168	-	53	221	110	-	35	145
VD, Eva Landén	3 966	805	1 441	6 212	3 592	845	1 334	5 771
Andra ledande befattningshavare 4 (5), varav rörlig ersättning utgör 1,3 mkr (1,4)	8 979	1 541	3 195	13 715	8 782	1 822	3 201	13 805
Summa	14 092	2 346	4 971	21 409	13 444	2 667	4 847	20 958

5

ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Revisionsuppdrag	2,0	1,5	1,9	1,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,3	0,5	0,3	0,5
Skatterådgivning	0,2	-	0,2	-
Övrig konsultation	0,2	0,0	0,2	0,0
Summa arvoden till revisorer	2,7	2,0	2,6	1,9

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 skatterådgivning. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterat till skatter, moms och personalbeskattning. Allt annat är övrig konsultation.

6

RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	2019	2018
Fastighetskostnader ¹⁾		
El, fjärrkyla och värme	105	86
Köpta tjänster för förvaltning	33	27
Reparationer och underhåll	23	18
Fastighetsskatt	31	27
Tomträttsavgäld och arrenden ²⁾	2	15
Personalkostnader	38	34
Avskrivningar	0	0
Övriga fastighetskostnader	28	25
Summa fastighetskostnader ⁴⁾	260	232
Central administration ^{3,4)}	39	40

1) Fastighetskostnaderna 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	
	2019	2018	2019	2018
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	0	0	0	0
Ränteintäkter, dotterföretag	-	-	92	14
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	0	0	92	14
Räntekostnader lån ¹⁾	-283	-313	-85	-93
Räntekostnader, dotterföretag	-	-	0	0
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-283	-313	-85	-93
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	0	0	0	0
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar från koncernföretag	-	-	-	-
Utdelningar från tillgångar värderade till verkligt värde	30	-	-	-
Utdelningar från kortfristiga placeringar	4	-	4	-
Utdelningar från dotterföretag	-	-	1 025	225
Utdelningar från övriga finansiella tillgångar/Intrasseföretag ²⁾	-	-	61	58
Koncernbidrag	-	-	-	79
Summa	34	0	1 090	362
Kostnader avseende leasingavtal ³⁾	-13	-	-	-
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	-262	-313	1 097	283

1) Inklusive periodiserade upplåningskostnader om 13 mkr (17) samt aktiverade räntekostnader om 2 mkr (3). Av de 262 mkr avser 71 mkr 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.

3) Corem tillämpar IFRS 16 från och med 1 januari 2019. Resultaträkningen har påverkats då tom-trättsavgifter omklassificerats från Fastighetskostnader till Finansnetto. Se även not 23.

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

	2019	2018
Derivatinstrument		
Vinster/förluster på räntederivat	-17	12
Summa	-17	12

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

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Dessa förluster är inte tidsbegränsade och rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot framtida skattemässiga vinster. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till 1 117 mkr (1 384), varav cirka 0 mkr (0) ej är värderade. Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 230 mkr (285) och i moderbolagets balansräkning till 21 mkr (28).

Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad). Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till drygt 4,0 mdkr (5,0) och den temporära skillnaden uppgår till cirka 8,1 mdkr (8,4). Med beaktande av förvärvade temporära skillnader uppgår beloppet till cirka 4,3 mdkr (3,3).

Inga uppskjutna skattefordringar för temporära skillnader utöver derivat har redovisats per den 31 december 2019.

Riksdagen har den 14 juni 2018 beslutat om förändringar i inkomstskattelagen gällande beskattningsreglerna för företag. Lagändringen trädde i kraft 1 januari 2019 och begränsar avdragsrätten för ränteavdrag för negativt räntenetto till 30 procent av skattemässigt EBITDA. Corem påverkas initialt av förändringen genom en snabbare förbrukningstakt av befintliga underskottsavdrag.

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. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

REDOVISAD I RESULTATET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	-8	-1	-	-
Summa aktuell skatt	-8	-1	-	-
Uppskjuten skatt				
Under året utnyttjat/aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	-	-7	0
Värdeförändringar finansiella placeringar och derivat	-32	-3	-	-
Löpande förvaltningsresultat	-43	2	-	-
Värdeförändringar och temporära skillnader fastigheter	-50	-111	-	-
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga koncernbidragsmöjligheter och direktavdrag	-68	-79	-	-
Omvärdering underskottsavdrag mm	0	7	-	-
Omräkning till ny beslutad skattesats 20,6%	-	19	-	-2
Summa uppskjuten skatt	-193	-165	-7	-2
Totalt redovisat skatt	-201	-166	-7	-2

Not 9 forts.

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Koncernen	2019	2018
Resultat före skatt	3 315	1 349
Nominell skatt 21,4% (22%) på resultat före skatt	-709	-297
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	0	0
Ej avdragsgilla räntekostnader, netto	-47	-
Underskottsavdrag	0	7
Omräkning till 20,6%	26	38
Värdeförändringar fastigheter	300	-17
Resultat från innehav enligt kapitalandelsmetoden	31	103
Resultat från finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	196	-
Övriga justeringar	2	0
Redovisad effektiv skatt	-201	-166

Moderbolaget	2019	2018
Resultat före skatt	1 126	282
Nominell skatt 21,4% (22%) på resultat före skatt	-241	-62
Omräkning till 20,6%	9	2
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	225	58
Redovisad effektiv skatt	-7	-2

REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN
UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR /SKATTESKULDER

Koncernen	2019	2018
Derivat	87	84
Underskottsavdrag	230	285
Skattefordringar	317	369
Skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde avseende fastigheter	-879	-759
Kortfristiga placeringar	-27	-
Periodiseringsfonder etc.	-3	-5
Skatteskulder	-909	-764
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen	-592	-395
Moderbolaget	2019	2018
Underskottsavdrag	21	28
Skattefordringar	21	28

10

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

Koncernen	2019	2018
Totalt per den 1 januari	13 479	11 539
Förvärv	350	1 181
Ny-, till- och ombyggnation	506	354
Avyttringar	-3 920	-65
Värdeförändringar	1 695	458
Omräkningsdifferenser	4	12
Totalt per den 31 december	12 114	13 479

Under 2019 har 31 fastigheter och till ett fastighetsvärde om 3 920 mkr avyttrats, samt sju fastigheter förvärvats, till ett fastighetsvärde om 350 mkr. Avyttringarna har gjorts i syfte att renodla beståndet geografiskt och avseende fastighetstyp. Förvärv är belägna i Corems utvalda segment och i geografisk anslutning till befintligt bestånd. Under 2019 har totalt 506 mkr investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

Per den 31 december 2019 uppgick det samlade marknadsvärdet på Corems fastighetsportfölj till 12 114 mkr (13 479). Värdeförändringen för fastighetsbeståndet inklusive de fastigheter som förvärvats under året uppgick till 1 695 mkr. Sänkta avkastningskrav, stark nettouthyrning, stigande hyresnivåer samt värdehöjande investeringar i befintligt bestånd har sammantaget genererat 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 5,81 procent.

Väsentliga åtaganden

Corem har följande väsentliga åtaganden gällande förvärv och avyttring av förvaltningsfastigheter: Bolaget har förvärvat en fastighet i Länna, Stockholm omfattande 2 623 kvm uthyrbar area. Affären kommer genomföras som ett bolagsförvärv och tillträde har genomförts i februari 2020.

Corem har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt. De flesta är mindre underhålls- och hyresgästpassningsprojekt. Vid årsskiftet fanns fem större pågående investeringsprojekt, dvs projektvolym över 25 mkr. Projekten avser om- och nybyggnation samt hyresgästpassning, där den återstående investeringen var 509 mkr och total projektvolym 779 mkr.

Värderingsmetod

Corems fastighetsbestånd värderas varje kvartal, varav ett urval av fastigheter värderas externt. Under 2019 har fastigheter motsvarande 99 procent av det samlade värdet externvärderats.

Externa värderingar har under 2019 utförts av Savills Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advisory 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 jämte 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 kostnader för den aktuella fastigheten

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 cirka 2 procent av det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 december 2019.

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 sedan 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 5,5 till 9,6 procent per 31 december 2019. Vid värderingen av Corems samlade fastighetsportfölj, är avvikelser mellan den vägda genomsnittliga kalkylräntan för nuvärdeberäkning av driftnettona och motsvarande kalkylränta för restvärdet ytterst liten. Avrundat uppgår den vägda genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden till cirka 7,8 procent och för restvärde till cirka 7,9 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 den 31 december 2019 uppgår till cirka 5,81 procent (6,46).

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Värdetidpunkt	31 dec 2019	31 dec 2018
Inflationsantagande, %	2,00	2,00
Kalkylperiod, år	10-20	10-15
Direktavkastning, %	4,65-7,45	4,95-8,16
Kalkylränta, %	5,48-9,60	5,97-10,30
Långsiktig vakans, %	Huvudsakligen 5-10	
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt	

KÄNSLIGHETSANALYS

Värdepåverkan vid förändrat driftnetto och/eller direktavkastningskrav, mkr

	Förändring driftnetto, %		
	-5,0	+/-0	+5,0
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter			
- 0,5	478	1 141	1 803
+/- 0	-606	0	606
+ 0,5	-1 518	-960	-402

De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Skattemässigt restvärde

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per den 31 december 2019 till 3 974 mkr (5 004).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER - PÅVERKAN PÅ ÅRETS RESULTAT

Koncernen, mkr	2019	2018
Intäkter	961	965
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-260	-232
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som ej genererat hyresintäkter under perioden	0	0
Värdeförändringar fastigheter	1 695	458

TAXERINGSVÄRDEN ¹⁾

Koncernen, mkr	2019	2018
Taxeringsvärden byggnader	3 244	3 582
Taxeringsvärden mark	1 418	1 369
Summa taxeringsvärde	4 662	4 951

1) Avser enbart de svenska fastigheterna, då andra regler föreligger i Danmark beträffande fastighetstaxering.

NYCKELTAL PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vägt avkastningskrav, %	
	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Stockholm	6 925	6 121	452 651	468 297	532	490	91	91	5,66	6,28
Syd	1 514	2 371	194 072	321 597	133	206	92	92	6,32	6,62
Väst	2 776	2 267	228 556	228 556	179	181	92	94	5,84	6,42
Småland	899	1 405	84 216	205 799	68	123	88	90	6,08	6,71
Mälardalen/Norr	-	1 315	-	215 544	-	112	-	87	-	6,75
Totalt	12 114	13 479	959 495	1 439 793	912	1 112	91	91	5,81	6,46

11

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE / RESULTATANDELAR OCH INNEHAV REDOVISADE ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Corem äger sedan november 2008 aktier i det på NASDAQ Stockholm Large Cap noterade bolaget Klövern AB, ett fastighetsbolag som erbjuder sina kunder attraktiva kommersiella lokaler och utvecklar bostäder i tillväxtregioner. Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per 31 december 2019 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B. Det motsvarar 15,1 procent av de utestående rösterna och 14,9 procent av kapitalet i bolaget. Innehavet har

tidigare redovisats i de finansiella rapporterna som Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden. Från den 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 och finansnetto. Beskrivning, se nedanstående tabell.

Koncern	30 jun 2019	Omklassificering 1 jul 2019	Utdelningar	Omvärdering till verkligt värde	31 dec 2019
Balansräkning					
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	2 295	-2 295	-	-	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	2 295	-	896	3 191
Resultaträkning					
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	148	-	-	-	148
Finansnetto (utdelning)	-	-	30	-	30
Värdeförändringar finansiella tillgångar inklusive omföring från Övrigt totalresultat	-	-	-	919	919

Moderbolaget

I moderbolaget redovisas innehavet från och med 1 juli 2019 som Övriga finansiella anläggningstillgångar, se not 12.

12

ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	10	9	6	6
Förvärvade inventarier	0	1	0	0
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde	10	10	6	6
Avskrivningar				
Ingående balans	-8	-7	-5	-5
Årets avskrivningar	0	-1	0	0
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	0	0	0	0
Utgående avskrivningar	-8	-8	-5	-5
Bokfört värde	2	2	1	1

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående balans	0	0	0	0
Omklassificering från Andelar i intresseföretag	-	-	489	-
Förvärvade tillgångar	3	0	3	0
Bokfört värde	3	0	492	0

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	2019	2018
Ej förfallet	4	5
1-30	0	3
31-90	1	0
91-	4	12
Förväntade kreditförluster	-3	-8
Summa	6	12

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 om 31 mkr (13) inkluderar bland annat ännu ej reglerade köpeskillingar.

15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förutbetalda tomrättsavgifter och arrenden	4	4	-	-
Övriga poster	21	23	3	2
Summa	25	27	3	2

16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Under andra halvåret 2019 har bolaget placerat kapital i fastighetsbolags-aktier noterade på nordiska börser. Per årsskiftet uppgick marknadsvärdet i koncernen till 1 542 mkr och bestod av 10 438 546 st Akelius-D, 2 530 000 st Castellum, 3 243 011 st Entra ASA, 1 517 419 st Kungsleden, 699 096 st Nyfosa, 40 561 st Pandox-B och 2 120 355 st SBB-D.

Del av aktieinnehavet ägs av moderbolaget och redovisas där till anskaffningsvärde.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Realiserad värdeförändring	30	-	38	-
Örealiserad värdeförändring	140	-	-	-
Summa	170	-	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 förvärva 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 som likvid i samband med eventuella förvärv eller för finansiering av fastighetsinvesteringar. Under 2019 har inga aktier återköpts.

Utdelning

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2019 aktieägarna på årsstämman den 28 april 2020 att besluta om utdelning med 0,60 kr (0,45) per stamaktie av serie A och stamaktie serie B samt 20,00 kr (20,00) per preferensaktie. Därutöver föreslår styrelsen att utdelningsbeloppet per stamaktie ska delas upp i fyra utbetalningar om vardera 0,15 kr samt att utdelningsbeloppet per preferensaktie delas i fyra utbetalningar om vardera 5,00 kr. Avstämningsdagar för samtliga aktieslag föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter.

Till årsstämmans förfogande står 1 995 588 439 kr. Styrelsens förslag innebär att vinstmedlen disponeras så att 72 000 000 kr utdelas till preferensaktieägare, motsvarande 20,00 kr per preferensaktie, 206 561 703 kr utdelas till stamaktieägare, motsvarande 0,60 kr per stamaktie, och 1 717 026 736 kr balanseras i ny räkning. För ytterligare information se förvaltningsberättelse sida 56-63.

Förändring av eget kapital

Specifikation över förändring av Eget kapital återfinns i Rapport över förändringar i Eget kapital för koncernen på sid 69 respektive Förändringar i Eget kapital i moderbolaget på sid 73.

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
Vid årets slut	2019	33 003 043	342 735 837	3 600 000	379 338 880	2,00	758 677 760

Not 17 forts.

Återköp och avyttringar av egna aktier	År	Antal			Totalt antal
		Stamaktier A	Stamaktier B	Preferens-aktier	
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
Antal återköpta egna aktier vid årets slut	2019	2 913 825	8 555 550	-	11 469 375
Totalt antal utestående aktier vid årets slut	2019	30 725 177	333 544 328	3 600 000	367 869 505

1) 2013 återköpta 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 stamaktier till ett snittpris om 8,57 samt 2018 stamaktier till ett snittpris om 8,89 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 8,35 kr (3,05) har baserats på årets resultat 3 114 mkr (1 183) med avdrag för preferensaktieägarnas andel av resultatet om 72 mkr (72) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier uppgående till 364 269 505 under 2019 respektive 364 727 545

under 2018. Resultat per preferensaktie uppgår till 20,00 kr per aktie och år. Antalet aktier är justerat för den sammanläggning av aktier som genomfördes under januari 2018. 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 2019				Koncernen 31 december 2018			
	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	-	50	50	50	-	38	38	38
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	3 191	-	3 191	3 191	-	-	-	-
Kortfristiga placeringar	1 542	-	1 542	1 542	-	-	-	-
Likvida medel	-	8	8	8	-	14	14	14
Summa	4 733	58	4 791	4 791	-	52	52	52
Finansiella skulder								
Derivatinstrument, nivå 2	424	-	424	424	407	-	407	407
Upplåning	-	7 375	7 375	7 375	-	9 294	9 294	9 294
Leverantörsskulder	-	76	76	76	-	36	36	36
Övriga skulder	-	49	49	49	-	68	68	68
Upplupna kostnader	-	103	103	103	-	67	67	67
Summa	424	7 603	8 027	8 027	407	9 465	9 872	9 872

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 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 tillgänglig 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 observerbara marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. Corem har inga instrument i denna kategori. Corem har inte utfört 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 har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom för likvida medel där motparten har kreditriskbetyget 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. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ledning. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen.

Corems riskexponering 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 sid 44-48 samt i avsnittet Möjligheter och risker på sid 61-63.

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.
- soliditeten över tiden ska vara minst 30 procent.
- rätetäckningsgraden 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
Avkastning på eget kapital, %	≥10	46,2
Soliditet, %	≥30	48
Räntetäckningsgrad, ggr	≥2,0	2,8
Kreditbindning, år	≥1,5	2,2
Räntebindning, år	≥1,5	3,4
Räntesäkrade skulder, %	≥50	71
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 8 368 mkr (9 684), inklusive outnyttjade krediter om 993 mkr (390), löper med kredittider om 3 månader till 49 år. Koncernens genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,2 år (3,0).

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. Varje månad 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 2019 till 8 mkr (14).

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 räntexponering 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 rätetakt. Vid årsskiftet hade Corem 7 (8) swapavtal om 2 390 mkr (3 227) och 7 (5) rätetakt om 2 503 mkr (1 936). Förfallen på derivaten är mellan 2022 och 2031.

Per den 31 december 2019 var 71 procent (60) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 3,4 år (2,1), beaktande av derivat. Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2019 var 3,40 procent (3,16). En ökning av Stibor 3M med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,7 procentenhet, vilket motsvarar cirka 49 mkr i årliga räntekostnader. En förändring av marknadsräntan påverkar även direktavkastningskravet och därmed även fastigheternas verkliga värde.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 7 375 mkr (9 294). Räntebärande nettoskuld, där avdrag görs för räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel uppgick till 2 629 mkr (7 848). Värdet på derivatportföljen uppgick till -424 mkr (-407). Värdeförändringar derivat i årets resultat uppgick till -17 mkr (12). 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 sid 44-48.

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 rätetäckningsgrad 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, 2019

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2020	4 677	3,65	63	2 022	27
2021	-	-	-	2 629	36
2022	100	0,29	1	1 634	22
2023	475	2,88	7	418	6
2024	44	2,44	1	44	1
>2024	2 079	3,13	28	628	8
Totalt	7 375	3,40	100	7 375	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 8 226 mkr (10 417) över återstående löptider.

LIKVIDITETSFLÖDEN PER 31 DECEMBER 2019

År	Krediter			Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
	IB	Amortering	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

LIKVIDITETSFLÖDEN PER 31 DECEMBER 2018

År	Krediter			Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
	IB	Amortering	UB			
2019	9 294	-1 605	7 689	-202	-68	-1 875
2020	7 689	-2 259	5 430	-143	-67	-2 469
2021	5 430	-3 349	2 081	-80	-67	-3 496
2022	2 081	-1 198	883	-40	-67	-1 305
2023	883	-279	604	-15	-60	-354
>2023	604	-604	-	-84	-230	-918
Totalt		-9 294		-564	-559	-10 417

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Corems resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Valutarisken är mycket 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	
	2019	2018	2019	2018
Momsskuld	-	17	3	4
Skuld till preferensaktieägare	36	36	36	36
Övriga skulder	6	6	0	1
Summa	42	59	39	41

22

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna räntekostnader	19	24	4	4
Förutbetalda hyror	124	145	-	-
Upplupna driftskostnader	27	25	-	-
Övriga poster	57	16	18	18
Summa	227	210	22	22

23

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR / LEASINGSKULDER

Övergång till redovisning enligt IFRS 16

Redovisningsprinciper för leasegivare är i stort sett oförändrade och någon justering av redovisade belopp för Corem som hyresvärd har inte krävts. Corem tillämpar den nya standarden IFRS 16 Leasingavtal från 1 januari 2019. Corem har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden och har inte tillämpat standarden retroaktivt. Vid införandet av IFRS 16 har Corem per den 1 januari 2019 redovisat 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 2019 års utgång hade Corem 35 fastigheter upplåtna med tomträtt, där totala utbetalningar 2019 uppgick till 13 mkr.

Nyttjanderättstillgångar	Tomträtts- avtal	Arrenden	Hyres- avtal	Total
Anskaffningsvärde				
Per 1 januari 2019	204	6	4	214
Avgående/tillkommande	-2	-	-	-2
Per 31 december 2019	202	6	4	212
Ackumulerade avskrivningar				
Per 1 januari 2019	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-2	-1	-3
Per 31 december 2019	0	-2	-1	-3
Redovisad tillgång per 31 december 2019	202	4	3	209
Leasingskulder				
Per 1 januari 2019	204	6	4	214
Avgående/tillkommande	0	0	0	0
Per 31 december 2019	204	6	4	214
Amortering				
Per 1 januari 2019	-	-	-	-
Årets amortering	-2	-2	-1	-5
Per 31 december 2019	-2	-2	-1	-5
Redovisad Leasingskuld per 31 december 2019	202	4	3	209

Avtalade framtida tomträttsavgälder	2019	2018
Avtalade tomträttsavgälder år 1	13	13
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och 5	37	41
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	25	34
Summa	75	88

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.

Tabellen nedan visar framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt.

LÖPTIDER FÖR COREMS HYRESAVTAL PER DEN 31 DECEMBER 2019

År	Antal avtal	Hyresintäkt, mkr	Andel, %
2020	258	129	15
2021	202	180	22
2022	199	166	20
2023	90	74	9
2024-	64	280	34
	813	829	100
Bostäder	3	0	0
Parkering	252	1	0
Totalt	1 068	830	100

24

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	6 107	7 265	-	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	2 748	2 179	-	-
Pantsatta aktier i noterade företag	3 191	1 427	489	489
Summa ställda säkerheter	12 046	10 871	489	489
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	-	-	5 626	6 953
Summa eventualförpliktelser	-	-	5 626	6 953

Pantsatta aktier i dotterföretag anges till dotterföretagens andel av koncernens nettotillgångar. Pantsatta aktier i noterade företag är i koncernen upptagna till marknadsvärde och till bokfört värde 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 innehar 41,8 procent (41,8) av kapitalet och 45,1 procent (44,6) av rösterna i moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Näst största aktieägare per 31 december 2019 är Gårdarke AB med 14,6 procent av kapitalet och 16,8 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 förvaltnings tjänster och debitering av koncernräntor.

Ett entreprenadavtal tecknades i juni 2017 med Wästbygg AB, som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult, avseende uppförande av Pro Stop Borås etapp 1 och 2. Hyresgästerna flyttade in under sista kvartalet 2018 och projektet avslutades under första kvartalet 2019. Under 2019 har avtal tecknats med Wästbygg avseende uppförande av Pro Stop Backa, Göteborg, samt avseende uppförande av Pro Stop Borås etapp 3A. Transaktioner med Wästbygg uppgick under 2019 till 200 mkr (63).

Därutöver har Coremkoncernen under 2019 köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

MODERBOLAGET

Långfristiga fordringar på dotterföretag, netto, uppgår per 31 december 2019 till 2 468 mkr (3 325) och kortfristiga fordringar till 0 mkr (0).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 45,75 procent (45,75) av kapitalet och 49,34 procent (48,90) av rösterna i företaget. För ytterligare information se sid 52-53. 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

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	332	332
Förvärv	0	-
Aktieägartillskott	1	-
Summa	333	332

Från 1 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 116 aktiebolag (128) och 21 kommandit- och handelsbolag (26).

MODERBOLAGETS INNEHAV AV AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Andel i %	Bokfört värde 31 dec 2019
Corem AB	556731-4231	Stockholm	100	332
Meroc Kapitalförvaltning AB	556855-7598	Stockholm	100	1
Summa				333

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 marknads-mässiga avkastningskrav tillämpats i enlighet med metoder och antaganden beskrivna under not 10.

27

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

	2019	2018
Ingående balans	3 325	2 989
Tillkommande/avgående fordringar	-857	336
Reversfordringar	-	-
Summa	2 468	3 325

28

KASSAFLÖDESANALYS

RÄNTOR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Erhållen ränta	0	0	93	15
Erlagd ränta	-275	-300	-77	-87
Summa	-275	-300	16	-72

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Moderbolaget	2019	2018
Av- och nedskrivning på materiella och immateriella anläggningstillgångar	0	0
Justering för erlagda räntor	8	8
Erhållna koncernbidrag	-	-79
Summa	8	-71

29

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA
TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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

Moderbolag	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

Koncernen	2017-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2018-12-31
			Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	
Långfristiga räntebärande skulder	5 572	1 976	6	20	7 574
Kortfristiga räntebärande skulder	2 391	-699	-	2	1 694
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	7 963	1 277	6	22	9 268

Moderbolaget	2017-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2018-12-31
			Periodisering låneomkostnader		
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	995	343	8		1 346
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	963	-45	2		920
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 958	298	10		2 266

Koncernens samt moderbolagets räntederivat är ej kassaflödespåverkande.

30

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Tillträde av Ångmaskinen 5 i Länna omfattande 2 623 kvm uthyrbar area har genomförts den 3 februari 2020, där avtal om förvärv tecknades under december 2019.

Corem har per 27 februari 2020 emitterat ett icke-säkerställt obligationslån om 1 000 mkr, vilket utökats med 250 mkr per samma datum. Obligationslånet har ett rambelopp om 2 000 mkr, löper med en ränta om 3m + 250 räntepunkter och löptid om 3 år. Lånet kommer bland annat användas för refinansiering av bolagets utestående obligation om 500 mkr som förfaller den 24 mars 2020.

Under mars har Corem återköpt 20 000 000 egna stamaktier till en summa om 480 mkr.

Under det första kvartalet 2020 har spridningen av coronaviruset skapat en ökande osäkerhet kring den framtida konjunkturutvecklingen och Corem följer situationen noga. På grund av den höga grad osäkerhet om framtida utveckling kan den ekonomiska effekten för marknaden, och som följd för Corem, rimligen inte uppskattas för närvarande.

HÅLLBARHETSNOTER

INNEHÅLL

Not 1	Information om hållbarhetsredovisningen
Not 2	Intressenter
Not 3	Väsentlighetsanalys
Not 4	Ledning och styrning av hållbarhetsarbetet
Not 5	Ekonomisk utveckling
Not 6	Kundnöjdhet
Not 7	Affärsetik och antikorrupcion
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 rapporten avser samtliga bolag i Corem Property Group koncernen. Fastighetsverksamheten bedrivs i Sverige och Danmark, med 96 procent av fastigheternas area i Sverige. Avgränsningar avseende specifika målområden anges vid respektive indikator. Information som ligger till grund för redovisningen har samlats genom kund- och medarbetarenkäter, redovisningssystem, energiledningssystem samt genom interna rapporteringsprocesser.

Hållbarhetsrapport enligt ÅRL

Corems hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2019 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering och utgörs av sidorna 12-19, 34-37 samt 93-96. De utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen. Information om hållbarhetsarbetet kan även hittas på www.corem.se. Datum för senaste hållbarhetsrapport var 21 mars 2019, vilken omfattade januari-december 2018 och inkluderades i Corems Årsredovisning 2018.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER COREMS UPPFYLLANDE AV REDOVISNINGSKRAVEN AV REDOVISNINGSKRAVEN ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN.

Område	Uppllysning	Sida
Övergripande	Affärsmodell, strategier och mål	12-17
Miljö	Policy, Risker och riskhantering, Mål och resultat relaterat till området	13-14, 16, 36-37, 95
Personal och sociala förhållanden	Policy, Risker och riskhantering, Mål och resultat relaterat till området	13-14, 16-19, 95-96
Respekt för mänskliga rättigheter	Policy, Risker och riskhantering, Mål och resultat relaterat till området	13-14, 16-19, 95-96
Motverkande av korrupcion	Policy, Risker och riskhantering, Mål och resultat relaterat till området	13-14, 16, 34-35, 94

GRI Standards

Redovisning för 2019 görs enligt GRI Standards, nivå Core. Alla GRI indikatorer avser GRI standards 2016 utom GRI 403-9 som refererar till år 2018. Den senaste redovisningen gjordes avseende 2018 och återfinns inkluderad i Corems Årsredovisning avseende 2018. GRI index återfinns på sidorna 108-109.

Förändringar i hållbarhetsredovisningen

Under 2019 har en genomgång av indikatorer gjorts vilket lett till mindre förändringar i vilka indikatorer som rapporteras på. Indikator 302-1 har tillkommit inom område Energi liksom 305-2 inom område Utsläpp. Inom Hälsa och Säkerhet har 403-9 tillkommit som indikator, vilket ersatt tidigare egen indikator EI-3. Indikatorer 404-1 samt 404-3 avseende kompetensutveckling har utgått. Arbetssätt avseende dessa områden beskrivs fortfarande i rapporten men inkluderas ej som indikatorer.

Ingen information i tidigare rapport har reviderats.

Försiktighetsprincipen

Corem tillämpar försiktighetsprincipen genom att hållbarhetsrisker finns integrerade som ett riskslag bland övriga verksamhets- och affärsrisker och som sådant utgör en del i det årliga arbetet med riskanalys och affärsplanering.

2

INTRESSENTER

Hyresgäster, leverantörer, samhälle, medarbetare, ägare, kreditgivare och styrelse är intressenter till Corems verksamhet. De påverkas alla av Corems verksamhet alternativt påverkar Corems verksamhet av intressenten. En nära, operativ kontakt finns med samtliga intressentgrupper. För att även få en samlad bild av långsiktiga förväntningar och krav finns också dialogtillfällen samt genomförs enkäter enligt nedan.

Intressentdialog

Intressenters prioritering och krav gällande frågor som rör social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet är en viktig grund i Corems arbete med hållbarhet. För att få en tydlig bild genomförs regelbundet intressentdialoger. En sådan intressentdialog påbörjades under 2019, och kommer fortsätta under 2020 för att ligga till grund för lång- och kortsiktiga mål inom hållbarhetsarbetet framåt. Jämfört med den senaste dialogen som genomfördes 2016 har ett generellt ökat intresse för hållbarhetsrelaterade frågor kunnat ses hos samtliga intressentgrupper. Affärsetik och antikorrupcion värderas fortsatt generellt högst och ses liksom ekonomisk hållbarhet, transparens och goda arbetsvillkor som hygienfaktorer och självklarheter i hur verksamheten bedrivs. Inom ekologisk hållbarhet fokuseras främst på förnybar energi, ett område som ökat mycket starkt, resursbesparing och miljöcertifiering av fastigheter. En ökad förväntan på att hållbarhetsrapportering inkluderar fler steg i värdekedjan kan också ses, och då främst hos investerare.

De områden som lyfts som särskilt viktiga av respektive grupp syns i tabell nedan.

Intressent	Dialogtillfällen	Nyckelområden som lyfts som mest väsentliga
Hyresgäster	Löpande i förvaltning Kundenkät (år)	Energibesparing, materialval, hälsa och säkerhet, affärsetik/antikorrupcion.
Medarbetare	Medarbetarenkät (år) Medarbetarsamtal Företagskonferens	Affärsetik/antikorrupcion, ekonomisk utveckling, energibesparing, materialval, arbetsvillkor, kompetensutveckling.
Ägare/Investare	Bolagsstämma Finansiella rapporter Aktieägarträffar	Affärsetik/antikorrupcion, ekonomisk utveckling, transparens, hälsa och säkerhet, miljöcertifiering.
Kreditgivare	Löpande avstämningar Finansiella rapporter	Affärsetik/antikorrupcion, ekonomisk utveckling, transparens, energibesparing, miljöcertifiering.
Leverantörer	Löpande i förvaltning	Hälsa och säkerhet, affärsetik/antikorrupcion, ekonomisk utveckling, materialval.

3

VÄSENTLIGHETSANALYS

Corems hållbarhetsarbete grundas i att bidra till samhällets målsättningar inom hållbar utveckling och att kunna bedriva verksamheten på ett konkurrenskraftigt sätt, för att utvecklas positivt över tid. Arbetet fokuseras inom fyra övergripande hållbara målområden; ansvarsfulla affärer, medarbetare, kundnöjdhet samt miljöhänsyn och resursbesparing. Valet av dessa områden grundar sig i en väsentlighetsanalys, där intressenters prioritering av hållbarhetsrelaterade frågor har vägts samman med externa mål, verksamhetens möjlighet att påverka och de övriga mål och strategier som påverkar. Väsentlighetsanalysen genomfördes inom ledningsgruppen samt med styrelsen. Den analys som genomförts under året resulterade i att samma fyra målområden som tidigare kvarstår, dock med viss justering av faktiska mål inom dem.

4

LEDNING OCH STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Corems hållbarhetsmål är integrerade med övriga affärs- och verksamhetsmål och utgör en naturlig del i det årliga arbetet med övergripande riskanalys och affärsplanering. 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 medarbetare är delaktiga. För miljörelaterade mål och initiativ finns en miljöstyrgrupp, som driver och samordnar bolagets miljöarbete och följer upp arbetet mot de miljömål som satts. Inom gruppen drivs miljörelaterade initiativ och förslag till utveckling inom området tas fram. Gruppen bevakar löpande ny teknik och annan utveckling inom miljöområdet och informerar övriga medarbetare om det arbete som görs. Corem har en dedikerad energigrupp inom förvaltningen som har fokus på optimering, resursbesparing och kontroll av energiförbrukningen i fastighetsbeståndet. Frågor relaterade till arbetsmiljö, hälsa och säkerhet behandlas i en arbetsmiljögrupp som innehåller representanter från såväl HR, förvaltning och drift.

Policyer och styrdokument

Till grund för arbetet med hållbarhet ligger tillämpliga lagar och regelverk liksom interna riktlinjer, mål och policyer. Risker som identifierats inom hållbarhetsområdet finns beskrivna i avsnittet Möjligheter och risker på sidorna 59–61. Corems hållbarhetspolicy innefattar social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet samt 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 en lista av bolagets policyer, se bolagsstyrningsrapport sida 110.

Externa initiativ

Corem tillämpar de tio principerna som utgör FN:s Global Compact i sin verksamhet. Även Sveriges miljömål och de globala målen i Agenda 2030 har använts som grund för hållbarhetsarbetet och de mål som satts. Under respektive fokusområde beskrivs vilka av de Globala Målen Corem ser vara de där verksamheten har störst möjlighet att påverka, och arbetar för att bidra till att uppnå.



Utvalda hållbarhetsmål

Corems hållbarhetsarbete fokuseras inom fyra övergripande hållbara målområden; ansvarsfulla affärer, medarbetare, kundnöjdhet samt miljöhänsyn och resursbesparing.

Ansvarsfulla affärer

Målområdet innefattar att sunna affärsmetoder alltid ska användas inom Corems verksamhet. Det följs upp genom mål inom utbildning i antikorrupktion och affärsetik samt ekonomisk utveckling.

Medarbetare

Det är genom sina medarbetare Corem når långsiktig framgång. Målområdet följs upp genom mål inom Hälsa och säkerhet (såväl tillbud och sjukvård), Nöjd Medarbetarindex samt indikatorer avseende jämställdhet och mångfald.



Kundnöjdhet

Nöjda kunder är nödvändigt för att lyckas i affärsverksamheter. Området mäts genom kundnöjdhet, och där mätning av Nöjd Kund Index.

Miljöhänsyn och resursbesparing

Miljöhänsyn och ständig förbättring är ett av de hållbarhetsområden där Corem kan ha störst inverkan på den globala utvecklingen. Målområdet följs upp genom mål avseende Energibesparing, Fossilfri energi och Certifiering av fastigheter.



Till grund för målen inom miljöhänsyn och resursbesparing finns de globala målen för hållbar utveckling; att till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten i energieffektivitet samt att till 2030 väsentligen öka andelen förnybar energi i den globala energimixen.

Corems långsiktiga mål avseende miljö sattes 2016 och avsåg då en tidsperiod till och med 2020. Under de senaste fem åren har mycket förändrats, både i tekniska möjligheter och kundernas behov. Samtidigt har intressenters prioritering av hållbarhetsrelaterade frågor ökat starkt, och främst mot att skynda på omställningen till förnybar energi. Det övergripande intresset av hållbarhetsfrågor förändrats, globala mål och initiativ tillkommit. Även Corems bestånd per utgången av 2019 ser annorlunda ut än när de tidigare långsiktiga målen sattes. Sammantaget gör dessa faktorer att Corems hållbarhetsmål på såväl kort och lång sikt kommer arbetas igenom under 2020.

Medlemskap

Under 2018 har Corem varit medlemmar i:

- Sweden Green Building Council
- Energinätverk Sverige
- Energi & Miljötekniska föreningen
- EGN nätverk, Miljö, Hållbarhet Stockholm

5

EKONOMISK UTVECKLING

Sunda finanser och en lönsam verksamhet är förutsättningar för att bedriva och utveckla verksamheten över tid. Corem verkar inom en kapitalintensiv marknad, 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.

SKAPAT EKONOMISKT VÄRDE

	2019	2018	2017
Intäkter	961	965	900
Resultatandel från intressebolag	148	499	346
Värdeförändringar fastigheter	1695	458	347
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	1072	12	62
	3876	1934	1655

DISTRIBUERAT EKONOMISKT VÄRDE

	2019	2018	2017
Drift, leverantörer	234	212	184
Löner, medarbetare	65	60	51
Utdelning, ägare	236	218	192
Skatt, samhället	201	166	182
Kreditgivare	262	313	301
Behållet ekonomiskt värde	3 114	1 183	937

6

KUNDNÖJDHET

Årets kundenkät genomfördes i samarbete med Evimetrix. Den skickades till 375 hyresgäster, vilket motsvarar cirka 54 procent av Corems hyresgäster. Urvalet baserade sig på att hyresgästen varit kund hos Corem under mer än ett år, samt vilken typ av lokal kunden hyr.

	2019	2018	2017
Kundnöjdhet	67	64	65

7

AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION

Corem ska använda sunda principer för hur bolagets verksamhet bedrivs, med antikorrupcion som en naturlig grund. Förutom policyer och interna regelverk finns en uppförandekod som gäller i hela Corems verksamhet.

Utbildning gällande uppförandekoder och policyer

Alla medarbetare inom Corem ska ha god kunskap om innehåll och betydelse av Corems policyer och uppförandekod. Utbildning ingår i det 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 uppföljning av HR-funktionen. Under 2019 har 100 procent (100) av nyanställd personal utbildats. 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 upplevd tillgänglighet och förståelighet av policyer.

Fall av misstänkt korruption, visselblåsning

Corems uppförandekod, liksom möjlighet att rapportera misstänkta avvikelser mot den, är tillgänglig i sin helhet på Corems hemsida www.corem.se. Där kan misstanke rapporteras anonymt av såväl medarbetare som externa. Medarbetare har även möjlighet att rapportera misstanke till valfri chef, HR, VD eller styrelsens ordförande. Inkomna rapporter utreds av neutral part.

	2019	2018	2017
Rapport av misstänkt korruption	0	0	0

8

ENERGIFÖRBRUKNING

Förbrukning av el och fjärrvärme mäts genom energiledningssystemet Mestro, dit fastigheter där Corem är innehavare av abonnemangen ska vara kopplade. I systemet kan förbrukningen följas såväl i detalj som genom jämförande nyckeltal över tid. Arbetet med att koppla fastigheter till systemet pågår kontinuerligt, exempelvis efter gjorda förvärv. Per 31 december 2019 finns 133 fastigheter kopplade till Mestro med en total uthyrbar area om 630 749 kvm vilket motsvarar 66 procent av Corems uthyrbara area.

Energiförbrukning rapporteras för totalt påverkligt bestånd, vilket innebär de fastigheter där Corem är innehavare av abonnemangen, har varit i Corems ägo hela kalenderåret och som finns kopplade till Mestro.

För 2019 visar utfallet en total elförbrukning om 31,0 kWh/kvm och total förbrukning av fjärrvärme om 60,2 kWh/kvm.

Tidigare år har även motsvarande siffror för ett bestånd jämförbart med 2016 rapporterats men detta har ej beräknats för 2019, då måttet inte längre anses relevant med tanke på de avyttringar som gjort. Istället bryts förbrukningen från och med 2019 ned så att den visar andel av förbrukningen som är hyresgästers verksamhetsel och som sådan vidaredebiteras till hyresgäst. En anledning till den nya nedbrytningen är den starkt ökande volymen av energi som vidarefaktureras till kund, vilken gör att nedbrytning är nödvändig för jämförbarhet. Indelning i hyresgästel respektive fastighetsel har inte gjorts i tidigare rapporter.

302,1 Energiförbrukning i verksamheten

	2019	2018	2017	2016
El, total förbrukning, kWh	45 989 056	23 100 000	24 454 926	24 351 460
- varav fastighetsel	16 912 029	23 100 000	24 454 926	24 351 460
- varav hyresgästers verksamhetsel	29 077 027	/	/	/
Fjärrvärme, kWh	24 167 312	33 500 000	29 361 141	29 077 118
Totalt kWh	70 156 368	56 600 000	53 816 067	53 428 578

CRE1 Energiintensitet i byggnader

	2019	2018	2017	2016
El kWh/kvm	31,0	33,2	38,0	40,6
Fjärrvärme kWh/kvm	60,2	59,0	51,4	50,9
Totalt kWh/kvm	91,3	92,2	89,4	91,6

9

UTSLÄPP

Emissionsfaktorer från respektive leverantör av el och fjärrvärme läggs in i energiledningssystemet Mestro, varifrån rapporter av utsläpp tas ut.

Rapportering av utsläpp enligt 305.2, dvs motsvarande GHG scope 2) görs enligt samma urval som rapportering av energiförbrukning, dvs samtliga fastigheter där Corem står som innehavare av abonnemangen och som finns i Mestro. Någon fördelning på egen förbrukning och sådan energi som vidaredebiteras till hyresgäst görs inte vad gäller utsläpp.

305,2 Utsläpp (motsvarar scope 2)

	2019	2018	2017
CO ₂ , kg market based	8 548	/	/
CO ₂ , kg location based	12 973	/	/

CRE3 Växthusgasutsläppsintensitet i byggnader

	2019	2018	2017
Antal kvm	630 749	/	/
CO ₂ , kg/kvm	14	/	/

10

MILJÖCERTIFIERING AV BYGGNADER

Det finns ett flertal olika standarder för certifiering av fastigheter, med olika styrkor. Ett viktigt syfte med att certifiera byggnader har för Corem varit att stimulera det kontinuerliga arbetet med att genomföra energibesparingseffekter. Corem har därför huvudsakligen arbetat med certifiering enligt Green Building för befintliga byggnader, en certifieringstyp som kräver att fastighetens energiförbrukning minskat med minst 25 procent inom en femårsperiod. Under 2019 har arbetet med miljöcertifiering breddats och därför har Corem under året börjat arbeta med certifiering även enligt Miljöbyggnad och BREEAM In Use. Corem har vid utgången av 2019 totalt 16 certifierade fastigheter. Ambitionen inför 2020 är att 30 av Corems befintliga fastigheter har nått en nivå där de kan certifieras. Målet har justerats med anledning av den större avyttring av fastigheter som gjordes under 2019.

CRE8, Typ och antal av hållbarhets-/miljöcertifieringar

	2019	2018	2017
Certifierade fastigheter	16	18	17

Uppföljning av kraven vid nybyggnationer görs genom löpande projektrapporter och utgör del i slutdokumentation. Likaså ställs krav på en miljöplan för projekten, för att säkerställa minsta möjliga påverkan på miljön.

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

I fall av tillbud eller olycka som sker inom Corems verksamhet rapporteras det till arbetsmiljögruppen av närmaste chef eller respektive medarbetare. För entreprenader såsom byggnadsprojekt avtalar Corem så att arbetsmiljö- och samordningsansvaret ligger hos entreprenören, som även leder arbetet. I fall av tillbud eller olycka inom en entreprenad rapporteras det vidare till Corem. Uppdelning görs ej per region, personalkategori och kön på grund av organisationens storlek.

Olyckor och tillbud	2019	2018	2017
Tillbud, antal	0	1	1
Olyckor, antal	0	0	1

EI-2 Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro om 5,45 procent (3,78) varav 1,0 procent är korttidsfrånvaro.

	2019	2018	2017
Korttidsfrånvaro	1,00	1,13	-
Total sjukfrånvaro	5,45	3,78	3,21

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

Samtliga anställda är heltidsanställda, varför uppdelning av anställning avseende heltid/deltid ej görs. Inhyrning av personal görs under exempelvis ledigheter, längre sjukdom eller rekryteringsperioder. Enhet är antal anställda.

	2019	2018	2017
Tillsvidareanställda	57	59	52
Visstidsanställda	7	5	5
Inhyrda	7	7	7

Fördelning avdelningar	2019	2018	2017
VD, ledning och stödfunktioner	14%	15%	15%
Fastighetsförvaltning	65%	65%	64%
Ekonomisk förvaltning	21%	20%	21%

405-1, Mångfald inom Corem

Fastighetsbranschen har länge haft som en utmaning att nå jämn könsfördelning, då det är relativt få kvinnor som söker sig till området fastighetsteknik och därför sällan funnits bland de sökande. Under de senaste åren märks dock en positiv trend att fler kvinnor söker sig till branschen. För Corem uppgår andelen kvinnor till 33 procent totalt och på chefspositioner uppgår andelen kvinnor till 35 procent. I ledningsgruppen finns 3 kvinnor och 2 män, och i styrelsen finns 2 kvinnor och 4 män.

Samtliga anställda	2019	2018	2017
Kvinnor	19	20	18
Män	38	39	34
Totalt	57	59	52
Under 30 år	4	3	1
30-50 år	33	33	31
Över 50 år	20	23	20
Totalt	57	59	52

Medelålder inom Corem uppgick per 31 december till 46 år (46).

Styrelse och företagsledning	2019	2018	2017
Män	6	7	6
Kvinnor	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.

Samtliga anställda	2019	2018	2017
Utländsk bakgrund	19	17	-
Svensk bakgrund	81	83	-

Nöjd Medarbetar Index

Frågorna i den undersökning som genomfördes under 2019 berörde arbetsmiljö, arbetsuppgifter, kommunikation, kompetensutveckling, ledning och övergripande trivsel.

	2019	2018	2017
Nöjd Medarbetar Index	84	84	82

Resultatet visade ett samlat NMI (Nöjd Medarbetarindex) om 84, jämfört med 2017 års NMI om 82, vilket visar att bolagets anställda trivs mycket bra på Corem. Det förbättringsområde som lyftes i undersökningen var främst ökad kommunikation och information mellan de geografiskt åtskilda kontoren.

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

ORGANISATIONSPROFIL

201-1	Organisationens namn	Corem Property Group AB
102-2	Varumärken, produkter och tjänster	Fastighetsförvaltning och utveckling av lager- och logistikfastigheter. Se även sid 0-1, 20-21.
102-3	Organisationens huvudkontor	Riddargatan 13C, Stockholm
102-5	Verksamhetsländer	Sida 93
102-6	Marknader	Sida 6-11
102-7	Organisationens storlek	Sida 0-1
102-8	Personalstyrka	Sida 18-19, 80 samt 95-96.
102-9	Leverantörskedja	Sida 34-35
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	Sida 2-3
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	Sida 93
102-12	Externa initiativ	Sida 94
102-13	Medlemskap	Sida 94

STRATEGI OCH ANALYS

102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	Sida 4-5
--------	--------------------------------------	----------

ETIK OCH INTEGRITET

102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	Sida 13, 109-111
--------	---	------------------

STYRNING

102-18	Styrningsstruktur	Sida 93-94, 104-107
102-24	Tillsättning av styrelse	Sida 104-107
102-25	Hantering av intressekonflikter	Sida 107, 109-111

INTRESSENTENGAGEMANG

102-40	Intressentgrupper	Sida 34, 93
102-41	Andel som omfattas av kollektivavtal	Sida 96
102-42	Identifiering och val av intressentgrupper	Sida 34, 93
102-43	Tillvägagångssätt för kommunikation med intressenter	Sida 34, 93
102-44	Frågor som lyfts av intressenter samt hantering av dessa	Sida 93

REDOVISNINGSPROFIL

102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	Sida 93
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	Sida 93-94
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	Sida 94
102-48	Reviderad information	Sida 93
102-49	Väsentliga förändringar	Sida 93
102-50	Redovisningsperiod	Januari - December 2019.
102-51	Datum för senaste redovisning	21 mars 2019
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 96
102-55	GRI-index	Sida 96-97
102-56	Extern bestyrkande	Sida 103

Not 12 forts.

ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR**GRI 201 EKONOMISK UTVECKLING**

103-1-3	Styrning avseende ekonomisk utveckling	Sida 94
201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	Sida 94

GRI 205 ANTIKORRUPTION

103-1-3	Styrning avseende anti-korruption	Sida 13, 94-95
205-3	Antal fall av korruption	Sida 95
EI-1	Egen indikator: Kommunikation och utbildning gällande uppförandekod och policyer	Sida 95

GRI 302 ENERGI

103-1-3	Styrning avseende energiförbrukning	Sida 36, 95
302-1	Energiförbrukning inom verksamheten	Sida 95
CRE1	Energiintensitet i byggnader	Sida 95

GRI 305 UTSLÄPP

103-1-3	Styrning avseende utsläpp	Sida 36, 95
305-2	Utsläpp	Sida 95
CRE3	Växthusgasutsläppsintensitet i byggnader	Sida 95

GRI 403 HÄLSA OCH SÄKERHET

	Styrning avseende hälsa och säkerhet	Sida 96
403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	Sida 96
403-2	Identifiering av faror, risker och händelseutredning	Sida 62
403-3	Hälsövård	Sida 18-19
403-4	Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor	Sida 18-19, 94, 96
403-5	Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	Sida 18-19
403-6	Främjande av medarbetares hälsa	Sida 18-19
403-7	Förhindrande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplad till affärsrelationer	Sida 94, 96
403-9	Olyckor och tillbud	Sida 96
EI-2	Egen indikator: Sjukfrånvaro	Sida 96

GRI 405 MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER

103-1-3	Styrning avseende social hållbarhet	
405-1	Mångfald	Sida 96

CRE PRODUKTANSVAR

103-1-3	Styrning avseende certifiering av byggnader	Sida 95
CRE8	Typ och antal av hållbarhets-/miljöcertifieringar	Sida 95

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 12-19, 34-37, samt 93-96, och hållbarhetsredovisningen enligt Global Reporting Initiative, GRI, se GRI-index sidorna 97-98.

Stockholm den 20 mars 2020

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Carina Axelsson
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Jan Sundling
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Eva Landén
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
och koncernredovisning har avgivits den 20 mars 2020

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 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 55-99 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 2019 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 2019 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 104-111. 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 utformats 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.

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i Rapport över finansiell ställning, uppgick den 31 december 2019 till 12 114 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Rapport över totalresultat, uppgick till 1 695 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. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen i avsnitt Förvaltningsberättelse under rubriken Fastighetsbestånd på sidan 56, i not 1 på sidan 75 samt i not 10 på sidorna 83-84.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod, modell, och indata i de internt och externt upprättade värderingarna. Vi har med stöd av vår interna fastighetsvärderingsspecialist granskat bolagets modell för fastighetsvärdering och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat indata, beräkningar i värderingsmodellen och antaganden på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Urval har gjorts utifrån kriterierna risk och storlek. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med företagsledningen. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. 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 1-54 och 112-123. 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 2019 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 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.

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 fortlöpande 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 försummelse 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 3 maj 2019 och har varit bolagets revisor sedan år 2012.

Stockholm den 20 mars 2020

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 2019. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till de områden som hänvisas till i GRI index på sidorna 97-98, varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 93.

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 93 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 20 mars 2020
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Charlotte Söderlund
Auktoriserad revisor

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) är ett svenska 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 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 2019 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. Sedan Corem bildades har bolaget kontinuerligt genomfört fastighetsförvärv och fastighetsutvecklingsprojekt samtidigt som fastighetsportföljen utvecklats med god uthyrningsgrad och förbättrad överskottsgrad. Sedan 2008 har bolaget ägt en större

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Q1			Q2			Q3			Q4		
JAN	FEB	MARS	APRIL	MAJ	JUNI	JULI	AUG	SEP	OKT	NOV	DEC
› Styrelse- utvärdering			› Styrelsens årliga genomgång av policies och styrande dokument.			› Strategimöte med styrelse och bolags- ledning. › Prognos avseende året.			› Budget inför kommande år.		
› Bokslut avseende före- gående år och boksluts- kommuniké. › Ärenden inför års- stämma, samt förslag till vinstdisposition. › Uppföljning av satta affärsplanmål.			› Rapport avseende kvartal 1. › Uppföljning av satta affärsplanmål. › Årsstämma och konsti- tuerande styrelsemöte.			› Halvårsrapport. › Uppföljning av satta affärsplanmål.			› Affärsplan och mål inför kommande mål, baserade på strategi. › Rapport avseende kvartal 3. › Uppföljning av satta affärsplanmål.		

aktiepost i det på Nasdaq noterade fastighetsbolaget Klövern. I juli 2019 avyttrades en större portfölj med fastigheter i syfte att renodla beståndet geografiskt och fokusera på prioriterade regioner och fastighetssegment. Affären gav goda finansiella möjligheter för framtida, fortsatta investeringar i förvärv och fortsatt utveckling av bolaget. Under årets tredje och fjärde kvartal har bolaget placerat likviditet i noterade fastighetsaktier på nordiska börser i syfte att vara likvida tillgångar som kan realiseras när investeringsmöjligheter uppstår. Per den 31 december 2019 innefattade fastighetsportföljen 959 495 kvm till ett värde om 12 114 mkr. Balansomslutningen på bolaget uppgick vid samma tidpunkt till 17 131 mkr. Vid förvärv ligger fokus på fastigheter i Corems utvalda regioner, där förvärven ger en god synergi med befintligt bestånd och geografiska lägen i tillväxt med goda egenskaper för citynära logistik.

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.

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.

ÄGARE

Vid årets slut hade Corem 7 231 aktieägare (5 475). De i rösträtt tre största ägarna var Rutger Arnhult via bolag med 41,8 procent (41,8) av kapitalet och 45,1 procent (44,7) av rösterna, Gårdarke AB med 14,6 procent (13,8) av kapitalet och 16,8 procent (15,2) av rösterna och Länsförsäkringar fondförvaltning med 11,9 procent (9,9) av kapitalet och 8,2 procent (7,0) av rösterna.

AKTIER

Under februari och augusti 2019 har begäran om omvandling gjorts för 635 959 stamaktier av serie A, vilka under mars och september 2019 omvandlats till stamaktier av serie B.

Det totala antalet aktier uppgick per den 31 december 2019 till 379 338 880, varav 33 003 043 stamaktier av serie A, 342 735 837 stamaktier av serie B och 3 600 000 preferensaktier. Kvotvärdet är 2,00 kr för samtliga aktier. Stängningskursen var per balansdagen 27,00 kr (10,00) per stamaktie av serie A, 27,00 kr (10,70) per

stamaktie av serie B och 392,00 kr (294,00) per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 11 556 mkr (5 055).

Under året har Corem inte återköpt några egna aktier. Per 31 december 2019 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 48-49 samt Corems webbsplats, www.corem.se.

BOLAGSSTÄMMA

ÅRSSTÄMMA

Corems ordinarie årsstämma 2019 ägde rum fredagen den 3 maj 2019 i Stockholm. Vid stämman närvarade 43 (35) aktieägare, personligen eller genom ombud, och dessa representerade 64,8 procent (79,4) av rösterna. Till stämmans ordförande valdes Patrik Essehorn.

Vid stämman deltog förutom styrelseordförande Patrik Essehorn, styrelseledamöterna Rutger Arnhult, Carina Axelsson, Fredrik Rapp, Jan Sundling och Christina Tillman samt bolagets revisor under 2018, Ernst & Young genom huvudansvarig revisor Mikael Ikonen.

Beslut på årsstämma

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

- › Antalet styrelseledamöter uppgår fortsatt till sex. Omval av ledamöter Patrik Essehorn, Jan Sundling, Rutger Arnhult, Christina Tillman, Carina Axelsson samt Fredrik Rapp.
- › Patrik Essehorn omvaldes till styrelseordförande.
- › Antalet revisorer ska fortsatt vara en. Omval av Ernst & Young AB, där Katrine Söderberg har utsetts till huvudansvarig.
- › Utdelning av 0,45 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

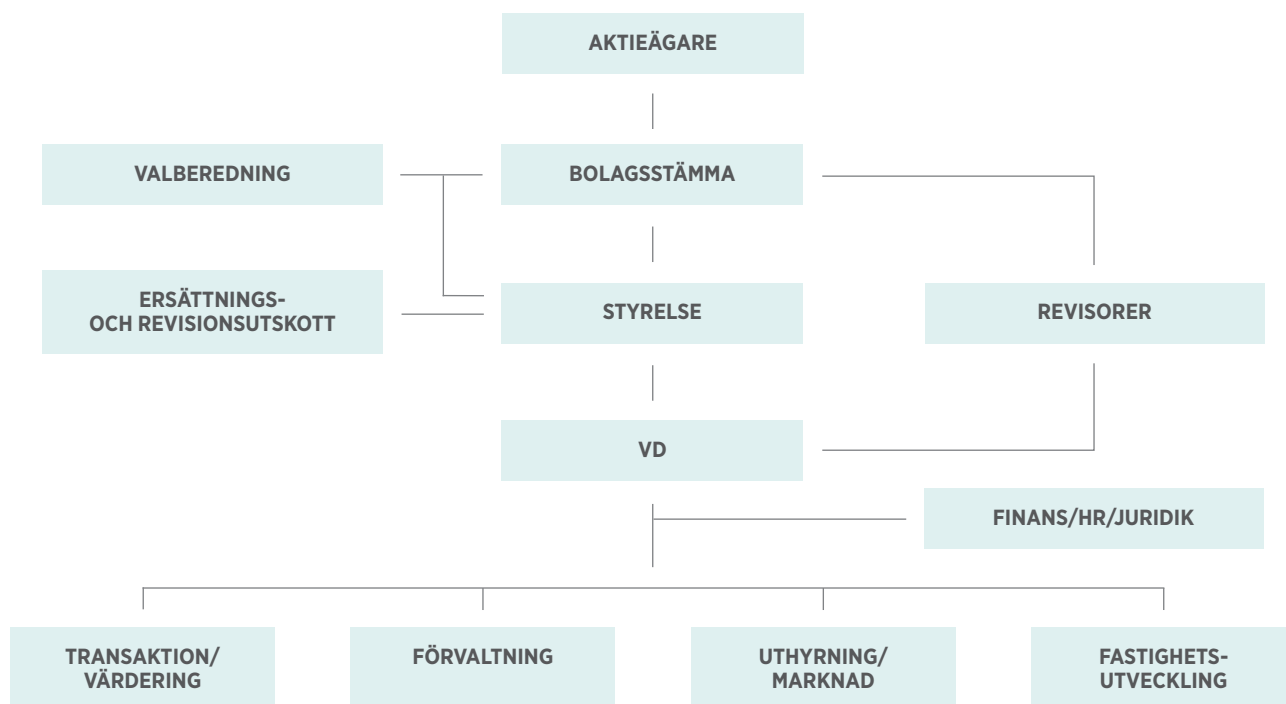
Årsstämman 2019 beslutade att valberedningen skall utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de tre största ägarna i bolaget per den 31 augusti 2019. I det fall tillfrågad aktieägare ej önskar utse ledamot till valberedningen ska den nästföljande största aktieägaren 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.

STYRINGSSTRUKTUR COREM



VALBEREDNING INFÖR ÅRSSTÄMMA 2020

Valberedningen inför årsstämma 2020 består av Mia Arnhult (Rutger Arnhult via bolag), Lars Höckenström (Gårdarike AB), Sofia Aulin (Länsförsäkringar fondförvaltning) samt styrelsens ordförande Patrik Essehorn. Valberedningens sammansättning meddelades på Corems webbplats den 26 september 2019.

Valberedningen representerar 70,08 procent av aktieägarnas röster per den 31 december 2019. 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 2020 haft X 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 2019 var två styrelseledamöter kvinnor och fyra 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 2019 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 2019 och 2020 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen.

MKR	2019	2018
Revisionsuppdraget Ernst & Young AB	2,0	1,5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget Ernst & Young AB	0,3	0,3
Skatterådgivning	0,2	0,2
Övrig konsultation Ernst & Young AB	0,2	0,0
Totalt	2,7	2,0

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 2019, samtliga omvalda från 2018. 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 52.

MÅNGFALDSPOLICY FÖR STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen i Corem ska som helhet 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 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 ledamöts bedömda beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägarna framgår av nedanstående tabell "Styrelsens sammansättning". Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav per 31 december 2019 till 173 558 923 aktier, varav 15 727 611 stamaktier av serie A, 157 276 110 stamaktier av serie B samt 555 202 preferensaktier. Inneheten motsvarar 45,75 procent (45,75) av kapitalet och 49,34 procent (48,90) av rösterna.

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.

ERSÄTTNINGSGRÄNS ÖVERSKOTT OCH REVISIONSGRÄNS ÖVERSKOTT

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.

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	24	23
Patrik Essehorn	2008	Ordförande	1967	Svensk	Nej	Nej	24	24
Carina Axelsson	2017	Ledamot	1965	Svensk	Ja	Ja	24	22
Fredrik Rapp	2018	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	24	24
Jan Sundling	2007	Ledamot	1947	Svensk	Ja	Ja	24	22
Christina Tillman	2010	Ledamot	1968	Svensk	Ja	Nej	24	24

- 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 styrelsen kontinuerligt uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om Corem.
- Ta ansvar för kontakter med ägarerna i ägarfrågor och förmedla synpunkter från ägarerna 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 24 (15) 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 kvartalsvis. 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 vinstdisposition, 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 den avyttring och renodling som genomförts under året, pågående projekt, framtida förvärv och tillväxt, finansiering, affärsplan samt inriktning för hållbarhetsarbete.

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt och en årlig systematisk och strukturerad utvärdering genomförs skriftligen vilken har sammanställts och presenterats till valberedningen. Utfallet 2019 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 be-

handla 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

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, 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 2019 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

Under 2019 har Transaktionschef tillika Vice VD slutat. Ytterligare information om koncernledningen finns på sida 53.

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.

ERSÄTTNINGAR

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Nedanstående principer för ersättning till ledande befattningshavare i Corem fastställdes vid årsstämma 2019 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 2019 uppgick arvudet till 310 000 kr till styrelsens ordförande och 170 000 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 styrelse-

ledamöter 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 2019 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 2019 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, 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 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.

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 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. Även interna policyer, riktlinjer och manualer är 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

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Tkr	2019				2018			
	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrik Essehorn	307	–	96	403	300	–	94	394
Rutger Arnhult	168	–	53	221	165	–	52	217
Fredrik Rapp, från 27 april 2018	168	–	53	221	110	–	35	145
Jan Sundling	168	–	27	195	165	–	27	192
Carina Axelsson	168	–	53	221	165	–	52	217
Christina Tillman	168	–	53	221	165	–	52	217
VD, Eva Landén	3 966	805	1 441	6 212	3 592	845	1 334	5 771
Andra ledande befattningshavare 4 (5), varav rörlig ersättning utgör 1,3 mkr (1,4) ¹⁾	8 979	1 541	3 195	13 715	8 782	1 822	3 201	13 805
Summa	14 092	2 346	4 971	21 409	13 444	2 667	4 847	20 958

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 bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. Corem använder hemsidan 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.

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.

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 affärsplanarbete identifieras såväl affärs- och hållbarhetsrisker löpande och åtgärder föreslås samt utförs.

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, Krishanteringspolicy, Arbetsmiljöpolicy, Policy för personuppgiftsbehandling, Informationspolicy, Insiderpolicy, Hållbarhetspolicy och Policy för godkännande av icke-revisionstjänster.

Ett viktigt 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.

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.

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.

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.
Närståendepolicy	Innehåller riktlinjer avseende upphandling och tillhandahållande av tjänster till närstående bolag, för att säkerställa att sådana affärer är marknadsmässiga. Med närstående bolag avses bolag där ett närstående ägande finns.
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 metod för Corems systematiska arbetsmiljöarbete, liksom ansvarsområden avseende arbetsmiljö.
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 .
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. Hållbarhetspolicyen inkluderar bland annat personalpolicy, miljöpolicy samt etiska regler.

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 till-

lämpar 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 sid 61-63.

Stockholm den 20 mars 2020

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Carina Axelsson
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Jan Sundling
Styrelseledamot

Christina Tillman
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 räkenskapsåret 2019 på sidorna 104-111 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 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. Upplýsningar 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 20 mars 2020
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING

Mkr	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter	961	965	900	740	626
Fastighetskostnader	-260	-232	-199	-166	-145
Driftsöverskott	701	733	701	574	481
Central administration	-39	-40	-36	-32	-41
Finansnetto	-262	-313	-301	-266	-239
Förvaltningsresultat	400	380	364	276	201
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	148	499	346	344	325
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	3	2	10
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 695	458	344	496	255
Värdeförändring finansiella placeringar	1 089	-	-	-	-
Värdeförändringar derivat	-17	12	62	-101	114
Resultat före skatt	3 315	1 349	1 119	1 017	905
Skatt	-201	-166	-182	-102	-105
Årets Resultat	3 114	1 183	937	915	800
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferenser m.m.	-8	16	4	4	-7
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 106	1 199	941	919	793
Resultat per stamaktie, kr	8,35	3,05	2,33	2,14	1,82

BALANSRÄKNING

Mkr	2019	2018	2017	2016	2015
Förvaltningsfastigheter	12 114	13 479	11 539	10 667	7 776
Nyttjanderättstillgångar	209	-	-	-	-
Innehav redovisat enligt kapitalandelsmetoden	-	2 165	1 714	1 395	1 460
Finansiella tillgångar värdera till verkligt värde	3 191	-	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-	54
Övriga anläggningstillgångar	5	2	2	11	2
Summa anläggningstillgångar	15 519	15 646	13 255	12 073	9 292
Övriga tillgångar	62	52	64	38	38
Kortfristiga placeringar	1 542	-	-	-	-
Likvida medel	8	14	34	7	40
Summa omsättningstillgångar	1 612	66	98	45	78
Summa tillgångar	17 131	15 712	13 353	12 118	9 370
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 172	5 302	4 340	3 671	3 011
Räntebärande långfristiga skulder	5 264	7 574	5 572	5 222	4 783
Långfristiga easingskulder	209	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	592	395	230	55	-
Derivat	424	407	493	555	454
Övriga långfristiga skulder	7	8	4	4	3
Summa långfristiga skulder	6 496	8 384	6 299	5 836	5 240
Räntebärande skulder	2 091	1 694	2 391	2 307	877
Övriga skulder	372	332	323	304	242
Summa kortfristiga skulder	2 463	2 026	2 714	2 611	1 119
Summa skulder	8 959	10 410	9 013	8 447	6 359
Summa eget kapital och skulder	17 131	15 712	13 353	12 118	9 370

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2019	2018	2017	2016	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	467	448	440	411	338
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 064	-1 439	-559	-2 039	-264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 537	971	146	1 595	-82
Årets kassaflöde	-6	-20	27	-33	-8
Likvida medel vid årets början	14	34	7	40	48
Likvida medel vid årets slut	8	14	34	7	40

NYCKELTAL

	2019	2018	2017	2016	2015
Fastighetsrelaterade					
Fastigheternas verkliga värde, mkr	12 114	13 479	11 539	10 667	7 776
Direktavkastningskrav värdering, %	5,8	6,5	6,6	6,7	7,1
Hyresvärde, mkr	912	1 112	972	917	696
Uthyrbar area, kvm	959 495	1 439 793	1 316 233	1 260 173	1 016 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	90	92	92
Ytmässig uthyrningsgrad %	88	88	88	89	88
Överskottsgrad, %	73	76	78	77	77
Antal fastigheter, st	162	186	169	165	133
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	46,2	24,5	23,4	27,4	29,9
Justerad soliditet, %	53	38	37	35	37
Soliditet, %	48	34	32	30	32
Räntebärande nettoskuld, mkr	2 629	7 848	6 466	6 314	4 116
Belåningsgrad, %	22	58	56	58	51
Belåningsgrad fastigheter, %	46	51	52	54	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,9	2,8	2,8	2,7
Genomsnittlig ränta, %	3,40	3,16	3,65	3,70	4,01
Genomsnittlig räntebindning, år	3,4	2,1	3,0	3,2	4,1
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,2	3,0	2,5	2,8	3,2
Aktierelaterade ¹⁾					
Resultat per stamaktie, kr	8,35	3,05	2,33	2,14	1,82
Resultat per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	22,74	14,27	11,35	8,98	6,43
Eget kapital per stamaktie, kr	19,95	12,07	9,37	7,36	6,45
Eget kapital per preferensaktie, kr	251,67	251,67	251,67	251,67	247,15
Utdelning per stamaktie, kr ⁴⁾	0,60	0,45	0,40	0,32	0,27
Utdelning per preferensaktie, kr ⁴⁾	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie serie A, kr ²⁾	27,00	10,00	10,10	6,73	5,18
Aktiekurs per stamaktie serie B, kr ²⁾	27,00	10,70	9,26	-	-
Aktiekurs per preferensaktie, kr ²⁾	392,00	294,00	304,00	284,00	288,00
Antal utestående stamaktier, st ³⁾	364 269 505	364 269 505	366 374 305	375 738 853	403 653 036
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ³⁾	364 269 505	364 727 545	371 837 353	394 097 875	403 655 896
Antal utestående preferensaktier, st ³⁾	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 305 660

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 2019 föreslagna utdelning och för övriga år beslutad utdelning.

Definitionen av Räntebärande nettoskuld har förändrats avseende aktieinnehav. Nyckeltal per aktie har justerats med avseende på definition av preferenskapital, vilket i sin tur påverkar nyckeltalen Eget kapital per stamaktie samt Substansvärde (NAV) per stamaktie. Historiska siffror är justerade för påverkade nyckeltal.

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 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 hemsidan.

Avkastning på eget kapital – Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med snittet av ingående och utgående kapital. Anges för att belysa avkastning på ägarnas 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.

Disponibel likviditet – Tillgängliga likvida medel samt utnyttjade kreditfaciliteter. Anges för att belysa kortfristig betalningsförmåga.

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 soliditet – Eget kapital justerat för värdet på derivat inklusive skatt 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, kortfristiga och långfristiga 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.

Räntetäckningsgrad¹⁾ – 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.

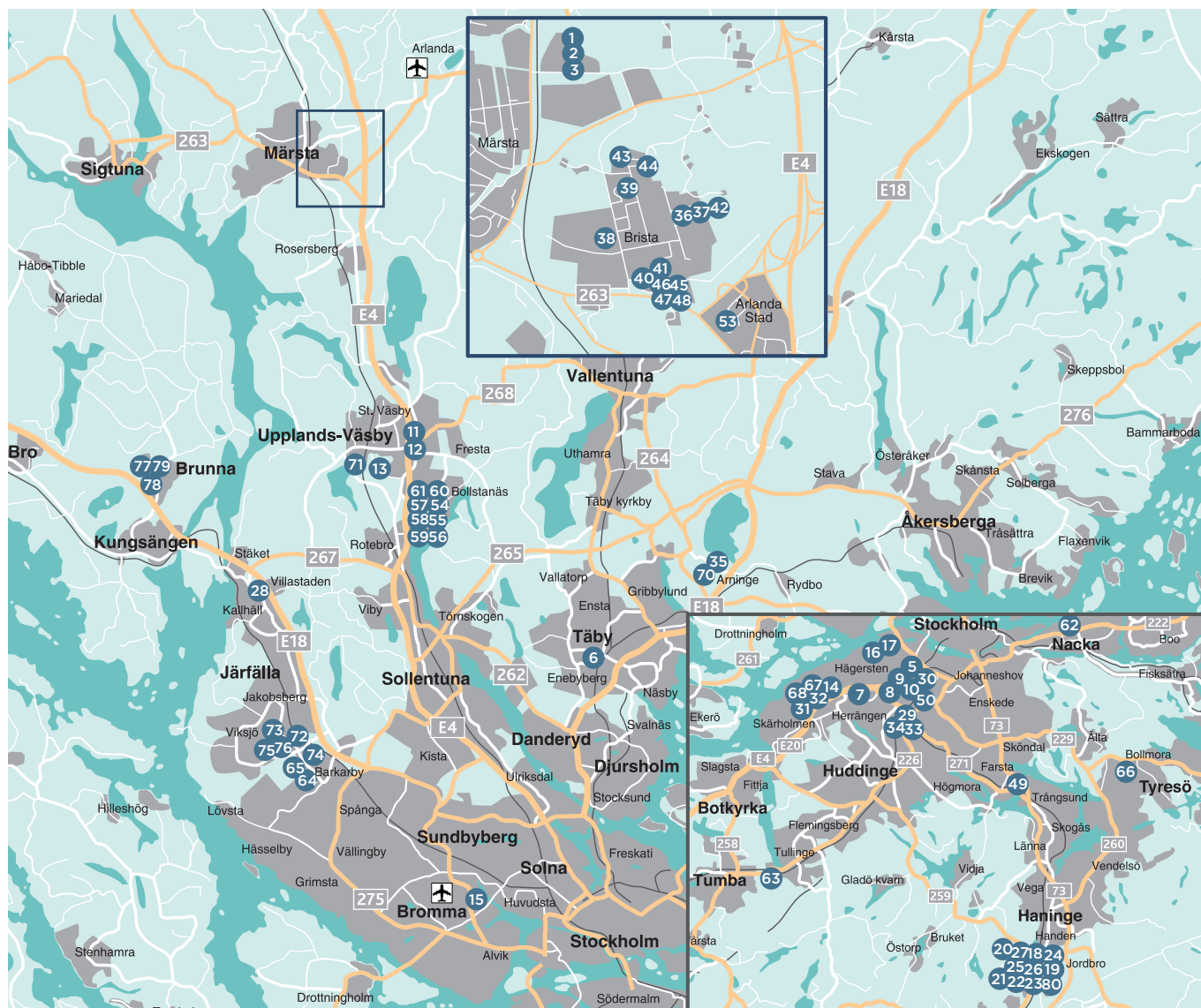
Ytmässig uthyrningsgrad – Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

Årshyra – Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad – Driftsoverskott i procent av intäkter. Används för att belysa intjänning i förvaltningsverksamheten.

1) Exklusive tomträttsavgäld. Andel av intresseföretags förvaltningsresultat till och med 30 juni 2019.

REGION STOCKHOLM



UTHYRBAR AREA, KVM

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM	LOGISTIK	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
1	Broby 11:6	Sigtuna	Östra Bangatan 18	Äganderätt	587	355			942
2	Broby 12:6	Sigtuna	Östra Bangatan 2 A	Äganderätt	674	326			1 000
3	Broby 12:9	Sigtuna	Östra Bangatan 2 B	Äganderätt	958	293	291		1 542
4	Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgatan 2	Äganderätt	2 510	86	1 056	201	3 853
5	Dagskiftet 2	Stockholm	Elektravägen 20, 22	Tomträtt	8 176	3 874			12 050
6	Dahlia 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	2 101	3 937			6 038
11	Glädjen 1:51	Upplands Väsby	Truckvägen 14	Äganderätt	900	2 314			3 214
12	Glädjen 1:52	Upplands Väsby	Truckvägen 16	Äganderätt	515	741			1 256
13	Hammarby-Smedby 1:435	Upplands Väsby	Travgatan 92	Äganderätt	341	768			1 109

UTHYRBAR AREA, KVM

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÅTELSE-FORM	LOGISTIK	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
14	Hällsättra 3	Stockholm	Stensättravägen 5	Tomträtt	7 913	1 430	1 007		10 350
15	Induktorn 37	Stockholm	Ranhammarsvägen 26	Tomträtt	6 150	535			6 685
16	Instrumentet 13	Stockholm	Instrumentvägen 12-14	Äganderätt	967	1 489			2 456
17	Instrumentet 18	Stockholm	Instrumentvägen 10	Äganderätt	2 041	1 149			3 190
18	Jordbromalm 5:2, 5:3	Haninge	Lagervägen 1	Äganderätt	6 200				6 200
19	Jordbromalm 6:11	Haninge	Rörvägen 10	Äganderätt	3 568	565			4 133
20	Jordbromalm 6:18	Haninge	Lagervägen 36	Äganderätt	10 037	1 139			11 176
21	Jordbromalm 6:62	Haninge	Lagervägen 14, Armaturvägen 3F	Äganderätt	1 996	458			2 454
22	Jordbromalm 6:64	Haninge	Armaturvägen 3B	Äganderätt	480	516			996
23	Jordbromalm 6:65	Haninge	Armaturvägen 3C	Äganderätt	142	868			1 010
24	Jordbromalm 6:66	Haninge	Dåntorpsvägen 3	Äganderätt	271	232	644	375	1 522
25	Jordbromalm 6:67	Haninge	Armaturvägen 3D	Äganderätt	406	587			993
26	Jordbromalm 6:68	Haninge	Armaturvägen 3E	Äganderätt	316	509		163	988
27	Jordbromalm 6:89	Haninge	Lagervägen 5A-5D	Äganderätt	7 106	2 153	841		10 100
28	Kallhäll 9:36	Järfälla	Galgbacken 3	Äganderätt	3 968	1 182			5 150
29	Konsumenten 3	Stockholm	Varuvägen 7	Tomträtt	6 704	3 177		256	10 137
30	Lastkajen 3	Stockholm	Upplagsvägen 34, 38	Tomträtt	10 310	1 302		40	11 652
31	Lillsättra 1	Stockholm	Storsätragränd 5	Tomträtt	4 024	2 901			6 925
32	Lillsättra 3	Stockholm	Storsätragränd 3	Tomträtt	8 210	215		29	8 454
33	Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14	Tomträtt	7 294	611			7 905
34	Magasinet 7	Stockholm	Varuvägen 15	Tomträtt	6 376	129			6 505
35	Mallen 3	Täby	Mallslingan 1, Tillverkarvägen 8	Äganderätt	1 095	262			1 357
36	Märsta 11:11	Sigtuna	Generatorgatan 1	Äganderätt	2 775	185			2 960
37	Märsta 11:14	Sigtuna	Generatorgatan 3, 5	Äganderätt	2 359	955			3 314
38	Märsta 15:7	Sigtuna	Bristagatan 13	Äganderätt	15 183	1 652		740	17 575
39	Märsta 21:22	Sigtuna	Maskingatan 17	Äganderätt	1 966	1 381			3 347
40	Märsta 21:34	Sigtuna	Söderbyvägen 1	Tomträtt	1 142	2 719	2 606	575	7 042
41	Märsta 21:42	Sigtuna	Söderbyvägen 3	Äganderätt	2 027	5 289			7 316
42	Märsta 21:46, 21:47	Sigtuna	Generatorgatan 7, 9	Äganderätt	130	2 189			2 319
43	Märsta 21:50	Sigtuna	Maskingatan 29	Äganderätt	2 666	1 231		741	4 638
44	Märsta 21:53	Sigtuna	Kabelgatan 8	Äganderätt	95	365			460
45	Märsta 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt	872				872
46	Märsta 24:11	Sigtuna	Söderbyvägen 12, Pionjärvägen 25	Tomträtt	191	559	577		1 327
47	Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt	520	544		21	1 085
48	Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt	117	922		102	1 141
49	Mörtö 6	Stockholm	Frykdalsbacken 20	Tomträtt	1 071	1 501			2 572
50	Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 36	Tomträtt	4 963	5 737		208	10 908
51	Nickeln 2	Hallstahammar	Södra gårdesvägen 4	Tomträtt	965	21	762		1 748
52	Norsen 12	Hedemora	Gussarvsgatan 31	Äganderätt	1 578	80	1 078	307	3 043
53	Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs gata 9	Äganderätt	930	1 980			2 910
54	Revisorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 27	Äganderätt	1 333	1 641		160	3 134
55	Revisorn 2	Sollentuna	Bergkällavägen 29	Tomträtt	4 305				4 305
56	Revisorn 3	Sollentuna	Bergkällavägen 31C	Äganderätt	30	1 108			1 138
57	Ringpärmen 1	Sollentuna	Bergkällavägen 26	Äganderätt	4 533	1 172	414	79	6 198
58	Ringpärmen 2	Sollentuna	Bergkällavägen 28	Äganderätt	6 772	485			7 257
59	Ringpärmen 6	Sollentuna	Bergkällavägen 36	Äganderätt	3 898	4 117			8 015
60	Rotorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 25	Äganderätt	754	321	215		1 290
61	Rotorn 2	Sollentuna	Bergkällavägen 23	Äganderätt	967	597			1 564
62	Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlabergsvägen 2	Äganderätt	6 109	2 086	3 232		11 427
63	Skyttbrink 30	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 12	Äganderätt	2 463	473			2 936
64	Skälby 3:1321	Järfälla	Spjutvägen 1	Äganderätt	3 111	540		5	3 656
65	Skälby 3:674 m fl.	Järfälla	Spjutvägen 5A-H	Tomträtt	8 442	4 282			12 724
66	Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	Äganderätt	460		196	172	828
67	Stensättra 17	Stockholm	Strömsättravägen 18	Tomträtt	4 360	429	127	143	5 059
68	Storsättra 1	Stockholm	Storsätragränd 4-26	Tomträtt	8 010	14 344	3 985	5 275	31 614
69	Strömmen 1, 4	Fagersta	Virsovägen 4	Äganderätt	758	75	1 100	78	2 011
70	Tumstocken 8	Täby	Hantverkarvägen 5	Äganderätt	916	652	845		2 413
71	Törnby 2:2	Upplands Väsby	Jupitervägen 10	Äganderätt	11 288	3 309		4 866	19 463
72	Veddesta 2:31	Järfälla	Nettovägen 13	Äganderätt	4 310	392		395	5 097
73	Veddesta 2:43	Järfälla	Bruttovägen 1,3,7, Datavägen 14	Äganderätt	14 719	4 557		389	19 125
74	Veddesta 2:63	Järfälla	Fakturavägen 9	Äganderätt	4 080	816			4 896
75	Veddesta 2:79	Järfälla	Elektronikhöjden 12-22	Äganderätt	16 359	7 741		1 609	25 709
76	Veddesta 2:90	Järfälla	Elektronikhöjden 4	Äganderätt	15 885	3 696			19 581
77	Viby 19:32	Upplands-Bro	Effektvägen 14	Äganderätt	1 180				1 180
78	Viby 19:53	Upplands-Bro	Kraftvägen 30, 32	Äganderätt	1 695	245		57	1 997
79	Viby 19:54	Upplands-Bro	Kraftvägen 26, 28	Äganderätt	1 236	802			2 038
80	Äby 1:197	Haninge	Rörvägen 60	Äganderätt	2 400	457	554		3 411
Totalt Region Stockholm					291 715	122 180	21 481	17 275	452 651

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	Lund	Vipeholmsvägen 13, m fl	Äganderätt
8	Lund	Vipeholmsvägen 13, villan	Äganderätt
9	Malmö	Ekonomig. 2-4, Limhamnsv. 110	Äganderätt
10	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt
11	Malmö	Sturkögatan 5	Äganderätt
12	Malmö	Sporregatan 13	Äganderätt
13	Malmö	Kosterögatan 8-10, Styrsögatan 3, Väderögatan 7	Äganderätt
14	Malmö	Jägersrovägen 211	Tomträtt
15	Malmö	Jägersrovägen 213	Äganderätt
16	Malmö	Jägersrovägen 215	Tomträtt
17	Malmö	Galoppgatan 4	Tomträtt
18	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt
19	Malmö	Cypressvägen 12	Äganderätt
20	Malmö	Skrittgatan 7, Sadelgatan 2	Äganderätt
21	Malmö	Agnefridsvägen 179	Äganderätt
12	Malmö	Bronsyxegatan 6	Äganderätt
13	Malmö	Travbanegatan 5, Ridbanegatan 6	Äganderätt
24	Svedala	Ågatan 27, 37	Äganderätt
25	Malmö	Tärnögatan 6	Äganderätt

Totalt Region Syd - Sverige

DANMARK

NR FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM
26	Greve	Hundigevej 85	Äganderätt
27	Roskilde	Danmark	Äganderätt

Totalt Region Syd - Danmark

Totalt Region Syd

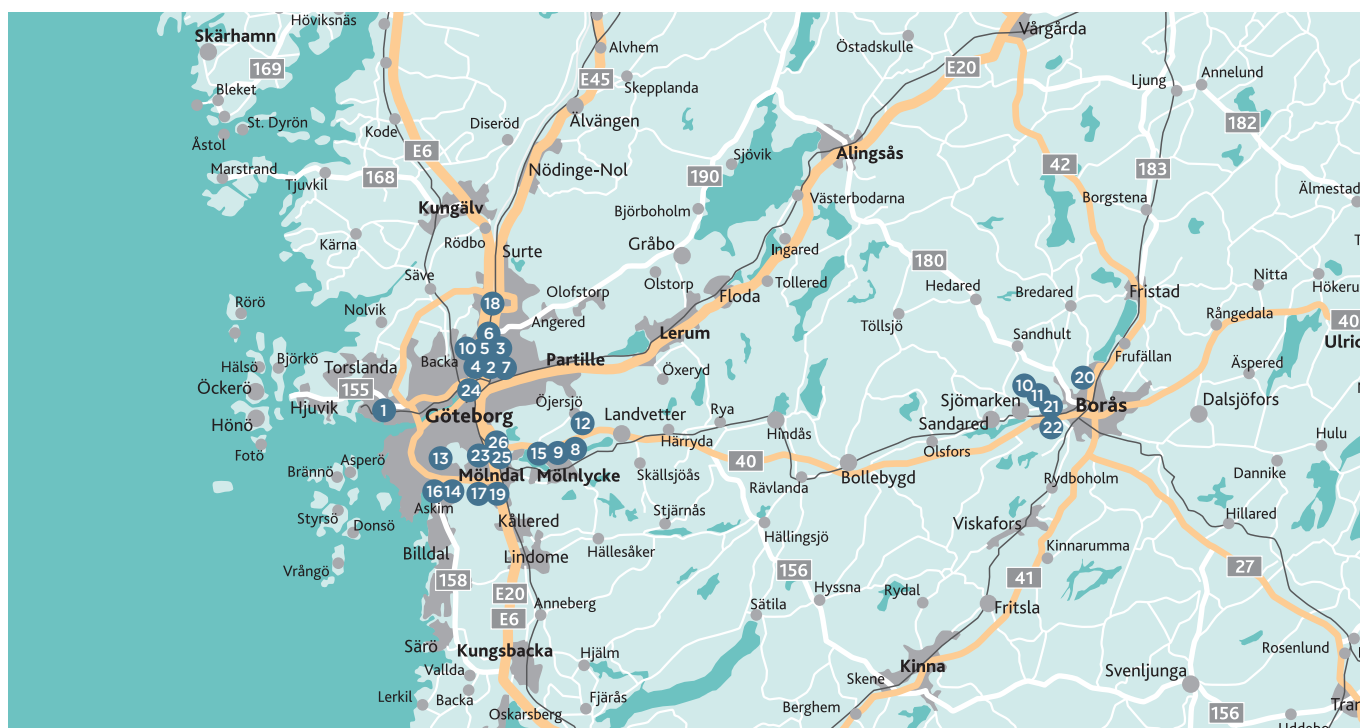
UTHYRBAR AREA, KVM

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
			668	668
			250	250
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
8 685	735			9 420
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
120 267	24 359	5 840	7 875	158 341

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
153 983	26 624	5 840	7 875	194 322

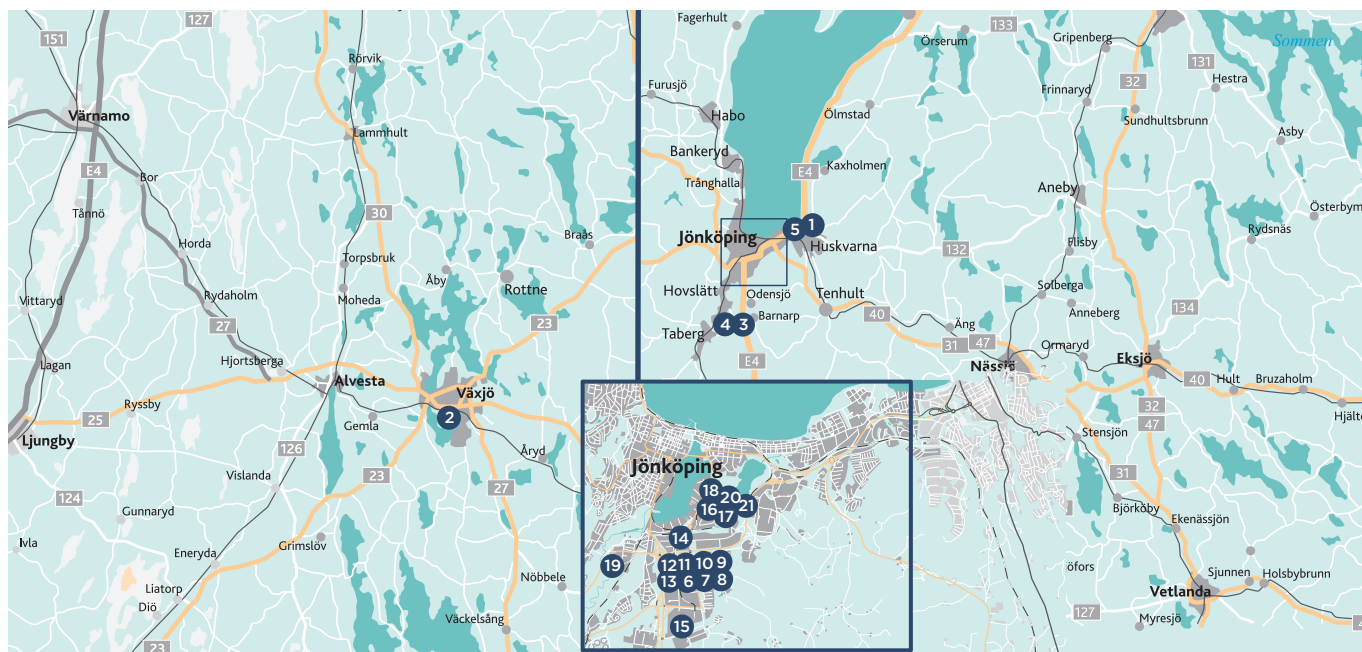
REGION VÄST



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	3 941	4 270			8 211
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	271	10 408
7 Backa 96:2	Göteborg	Exportgatan 23	Äganderätt					0
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 Verkstadsväg 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 Kärra 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	977	6	688	92	1 763
21 Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt	7 923	1 636		210	9 769
22 Skruven 3	Borås	Sandlidsgratan 3	Äganderätt	32 961	4 753	4 518		42 232
23 Spinnaren 1	Mölnådal	Göteborgsvägen 92	Äganderätt	8 601	576	4 260		13 437
24 Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Ringögatan 38	Tomträtt	2 215	49	430	118	2 812
25 Törnrosen 5	Mölnådal	Flöjelbergsgatan 14A						
26 Törnrosen 2	Mölnådal	Flöjelbergsgatan 12	Äganderätt	2 700	1 525	1 855		6 080
Totalt Region Väst				175 812	36 260	13 072	3 412	228 556

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	Huskvarnavägen 105-107	Åganderätt
6	Jönköping	Bultvägen 2	Åganderätt
7	Jönköping	Bultvägen 6 a	Åganderätt
8	Jönköping	Bultvägen 4	Åganderätt
9	Jönköping	Grossistgatan 12	Åganderätt
10	Jönköping	Grossistgatan 5, 7	Åganderätt
11	Jönköping	Kabelvägen 14	Åganderätt
12	Jönköping	Kabelvägen 2	Åganderätt
13	Jönköping	Industrigatan 14A	Åganderätt
14	Jönköping	Fridhemsvägen 12	Åganderätt
15	Jönköping	Fordonsvägen 2	Åganderätt
16	Jönköping	Bangårdsgatan 1	Åganderätt
17	Jönköping	Bangårdsgatan 3	Åganderätt
18	Jönköping	Gnejsvägen 2	Åganderätt
19	Jönköping	Kindgrensgatan 15	Åganderätt
20	Jönköping	Granitvägen 10	Åganderätt
21	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
3 150	500			3 650
8 888	582			9 470
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
3 532	1 459			4 991
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
57 564	15 279	3 939	7 434	84 216



Veddesta 2:43, Järfälla

ÖVRIGT



YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av: Eva Landén, VD
eva.landen@corem.se, 08-503 853 33

Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Corems hemsida, www.corem.se

Corem Property Group AB (publ), Box 56085, 102 17 Stockholm
Besök: Riddargatan 13 C. Telefon: 08 503 853 33,

Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm
E-post: info@corem.se, Hemsida: www.corem.se

Grafisk form och produktion: Narva, Stockholm
Fotograf: Per-Erik Adamsson. Illustrationer: Gatun Arkitekter
Tryck: Erlanders
Marknadsinformation genom Savills sid 6-8 samt sid 22-23
Kartor: Stadskartan AB
Omslagsbild: Gånggriften 3, Malmö

Jordbromalm 6.18, 6.62, 6.64, 6.65, 6.66,
6.67, 6.89, 6.68, Haninge

INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA 2020

Corem Property Group ABs årsstämma äger rum den 28 april 2020, kl 10.00 i Kista Gate, Torshamnsgatan 48, Kista. Kallelse sker senast fyra veckor innan stämma och finns tillgänglig på www.corem.se. Övriga handlingar som ska läggas fram på stämman offentliggörs på bolagets hemsida, www.corem.se, senast tre veckor innan stämma. 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 22 april 2020.
- › ha anmält sin avsikt att delta i årsstämman till Corem senast den 22 april 2020.

Anmälan om deltagande i stämman kan ske på följande sätt:

- › per telefon 08-503 853 33
- › per post till Corem Property Group AB, Box 56085, 102 17 Stockholm eller
- › via e-post till info@corem.se

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer/organisationsnummer, adress, telefonnummer, registrerat aktieinnehav samt eventuella biträden vid stämman.

SÅ BLIR MAN ÄGARREGISTRERAD

Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 22 april 2020, 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 0,60 kr per stamaktie av serie A och serie B vilken utbetalas med 0,15 kr per kvartal, samt en utdelning om 20,00 kr per preferensaktie vilken utbetalas med 5,00 kr per kvartal.

Till årsstämmans förfogande står 1 995 588 439 kr enligt nedanstående förteckning:

Kronor

Balanserade vinstmedel	878 078 290
Årets resultat	1 117 510 149
Summa till årsstämmans disposition	1 995 588 439

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor

Utdelas till aktieägarna 20,00 kr per preferensaktie	72 000 000
Utdelas till aktieägarna 0,60 kr per stamaktie	206 561 703
Balanseras i ny räkning	1 717 026 736
Summa	1 995 588 439

AVSTÄMNINGS DAG

Som avstämningsdag för samtliga aktieslag föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter:

- › avstämningsdag 30 juni 2020 med beräknad utbetalningsdag 3 juli 2020
- › avstämningsdag 30 september 2020 med beräknad utbetalningsdag 5 oktober 2020
- › avstämningsdag 30 december 2020 med beräknad utbetalningsdag 7 januari 2021
- › avstämningsdag 31 mars 2021 med beräknad utbetalningsdag 7 april 2021

KALENDARIUM

Delårsrapport januari – mars 2020	28 april 2020
Årsstämma 2020	28 april 2020
Delårsrapport januari – juni 2020	9 juli 2020
Delårsrapport januari – september 2020	23 oktober 2020



corem | property
group

Corem Property Group AB (publ), Box 56085, 102 17 Stockholm
Besök: Riddargatan 13 C. Telefon: 08 503 853 33
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm
E-post: info@corem.se, Hemsida: www.corem.se