corem property group

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

ÅRSREDOVISNING 2017

INLEDNING

1 Det här är Corem
2 Året i korthet
5 VD har ordet
7 Att investera i Corem
8 Marknad och omvärld

VERKSAMHET

12 Affärsmodell, mål och strategier
16 Ett hållbart arbetssätt
24 Våra regioner
36 Projekt- och fastighetsutveckling
38 Trender
40 Hyresgästrelationer och avtalsstruktur
42 Transaktioner
44 Fastighetsbestånd
46 Marknadsvärdering
48 Finansiering
52 Aktieinnehav Klövern
53 Aktien och ägarna

FINANSIELLA RAPPORTER

58 Förvaltningsberättelse
63 Möjligheter och risker
66 Rapport över totalresultat, koncernen
68 Rapport över finansiell ställning, koncernen
70 Rapport över kassaflöden, koncernen
71 Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen
72 Resultaträkning, moderbolaget
73 Balansräkning, moderbolaget
74 Kassaflödesanalys, moderbolaget
75 Förändringar i eget kapital, moderbolaget
76 Redovisningsprinciper och noter
94 Revisionsberättelse

BOLAGSSTYRNING

97 Bolagsstyrningsrapport
106 Styrelse, ledning och revisorer

ÖVRIGT

108 Flerårsöversikter
110 Nyckeltal
111 Definitioner
112 GRI-index
114 Fastighetsförteckning
120 Inbjudan till årsstämma
Kalendarium

Sidorna 58-93 innehåller Corems årsredovisning och koncernredovisning och är granskade av Ernst & Young AB. Revisionsrapport återfinns på sidorna 94–96.

Corems hållbarhetsredovisning görs för 2017 enligt GRI Standards. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt ÅRL återfinns på sidorna 12–23, 63–65 samt med GRI index på sidorna 112–113. Mer information om hållbarhetsarbetet finns även på www.corem.se.

DET HÄR ÄR COREM

VÅR AFFÄRSMODELL

TRANSAKTION
– Tillväxt och renodling

FÖRVALTNING
– Hyresgästfokus

FÖRÄDLING
– Värdeskapande

VÅR VISION

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

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

Corem Property Group är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark.

Corems fastighetsbestånd är indelat i fem regioner, med lokala förvaltningskontor i samtliga regioner. Platskontor finns i Sätra, Märsta, Veddesta, Malmö, Göteborg, Jönköping och Hudiksvall och huvudkontoret är beläget i Stockholm.

LAGER LOGISTIK HANDEL

11,5
MDKR VERKLIGT VÄRDE

1 316 233
KVM UTHYRBAR AREA

169
FASTIGHETER

4,6
MDKR BÖRSVÄRDE, NASDAQ STOCKHOLM, MID CAP

2017 I KORTHET

RESULTAT

Mkr	2017	2016
Intäkter	900	740
Fastighetskostnader	–199	–166
Driftsöverskott	**701**	**574**
Central administration	–36	–32
Finansnetto	–301	–266
Förvaltningsresultat	**364**	**276**
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	346	344
Värdeförändringar fastigheter	347	498
Värdeförändringar derivat	62	–101
Resultat före skatt	**1 119**	**1 017**
Skatt	–182	–102
Periodens resultat	**937**	**915**

NYCKELTAL

	2017	2016
Antal fastigheter, st	169	165
Uthyrbar area, kvm	1 316 233	1 260 173
Fastigheternas verkliga värde, mkr	11 539	10 667
Hyresvärde, mkr	972	917
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	92
Överskottsgrad, %	78	77
Justerad soliditet, %	37	35
Soliditet, %	32	30
Belåningsgrad, %	56	58
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,8
Avkastning på totalt kapital, %	10,7	12,9
Avkastning på eget kapital, %	23,4	27,4
Utdelning per stamaktie, kr [1]	0,40	0,32
Utdelning per preferensaktie, kr [1]	20,00	20,00

[1] För 2017 föreslagen utdelning och för 2016 beslutad utdelning.
För definitioner av nyckeltal, se sida 111.

Q1

- Förvärv av Fyllinge 20:403 i Halmstad, med en uthyrbar area om 14 580 kvm och total markareal om drygt 35 000 kvm.
- Förvärv av Flahult 21:14 i Jönköping och Stiglädret 11 i Malmö med sammanlagd uthyrbar area om 9 865 kvm.
- Avyttring av Domnarvet 10 och Förrådet 19, med sammanlagd uthyrbar area om 4 701 kvm.

Q2

- Förvärv av Kärra 91:1 i Göteborg, även känd som Orrekulla Kubiklager, med en uthyrbar area om 13 050 kvm.
- Hyresavtal tecknas med Hornbach avseende nybyggnation om cirka 8 600 kvm på Skruven 3 i Borås. I och med detta påbörjar Corem utvecklingen av Pro Stop Borås, ett handelsområde för yrkesbutiker, på fastigheten.

+22%
INTÄKTER

937
MKR, RESULTAT EFTER SKATT

RÄKENSKAPSÅRET

- Intäkterna ökade med 22 procent och uppgick till 900 mkr (740).
- Driftsöverskottet ökade med 22 procent till 701 mkr (574).
- Förvaltningsresultatet ökade med 32 procent till 364 mkr (276).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 347 mkr (498) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med 62 mkr (–101).
- Resultat efter skatt uppgick till 937 mkr (915), vilket motsvarar 2,33 kr per stamaktie (2,14).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 11 539 mkr (10 667).
- Corem har under året förvärvat elva fastigheter samt avyttrat sju fastigheter.
- Investeringar om 340 mkr har gjorts i ny-, till-, och ombyggnationer.
- Ett nytt aktieslag, stamaktie av serie B, inrättades den 13 december.
- Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,40 kronor per stamaktie (0,32), samt 20,00 kronor (20,00) per preferensaktie att betalas ut med 5,00 kronor (5,00) per kvartal.

Q3

- Förvärv av Nyhagshuset 5 i Helsingborg, där en logistikanläggning om cirka 13 000 kvm för Seafrigo Nordic uppförs.
- Försäljning av del av Vipemöllan 38 i Lund till JM, då detaljplan om bostadsexploatering vunnit laga kraft.
- Hyresavtal tecknas med Bevego. Avser nybyggnation om cirka 2 600 kvm på Skruven 3 i Borås för fortsatt utveckling av Pro Stop Borås.
- 20-årigt hyresavtal tecknat med Landstinget Sörmland gällande 1 700 kvm i fastigheten Rådmannen 3 i Katrineholm.

Q4

- Förvärv av fastigheten Flahult 80:9 om 12 000 kvm i Jönköping med Dagab som hyresgäst. Tillträds vid färdigställande, Q1 2018.
- Förvärv av sex fastigheter i Stockholm, varav fyra i Bredden, Sollentuna.
- Avyttring av en tomträtt i Stockholm samt tre fastigheter i Norrköping, varvid Corem lämnar orten.
- 10-årigt grönt hyresavtal tecknat med hisstillverkaren Aritco avseende 16 500 kvm i fastigheten Veddesta 2:79 i Järfälla.
- 10-årigt hyresavtal tecknat med K-rauta på fastigheten Backa 96:2 i Göteborg. I och med detta påbörjar Corem utveckling av Pro Stop Backa, ett handelsområde för yrkesbutiker som färdigutbyggt beräknas innehålla närmare 20 000 kvm yrkeshandel.

H
NO NAILS
ITALY
USAGE
MAX STACK 3

ETT INTENSIVT ÅR AV TILLVÄXT MED REKORDRESULTAT

Corem fyller 10 år och firar med att visa ett rekordresultat för 2017! Vårt förvaltningsresultat för 2017 utvecklades starkt och ökade med 32 procent samtidigt som fortsatt positiva värdeförändringar bidrog till ett mycket starkt resultat före skatt om 1 1119 mkr vilket är en ökning med 10 procent.

2017 har varit ett intensivt år med satsning på uthyrning, effektivisering och egen projektutveckling. Ett redan i grunden stabilt driftsöverskott har stärkts ytterligare av förvärv gjorda i år och föregående år, färdigställda nybyggnadsprojekt samt ett antal större uthyrningar som fått effekt under 2017. Detta ger sammantaget en ökning av både intäkter och driftsöverskott med 22 procent jämfört med föregående år.

Vårt jämförbara bestånd av fastigheter visar fortsatt stabila positiva siffror med ökade hyresintäkter och ett ökat driftsöverskott om 4 procent. Uthyrningsgraden ligger kvar på 90 procent och har påverkats av förtidsinlösta hyresgarantier under första halvåret samt förvärvade vakanser under det sista kvartalet.

Vårt kundfokus är framgångsrikt och vår orderbok, dvs vår nettouthyrning, är positiv. Vi har under året omförhandlat och hyrt ut totalt 187 000 kvm där antalet nya kunder står för 43 procent. Ett starkt kvitto på detta är att Corem i konkurrens med mäklare och fastighetsbolag tog hem titeln ”Årets uthyrarteam” i Lokalguidens årliga tävling.

Med en fortsatt stark fastighetsmarknad kunde vi även under årets sista kvartal 2017 glädja oss åt stigande fastighetsvärden. De positiva värdeförändringarna uppgick totalt till 344 mkr. Under året har vi vuxit både genom förvärv och färdigställande av nybyggnationer. Vi har också ökat vår portfölj genom förvärv i våra prioriterade orter såsom Stockholm, Göteborg och Jönköping. Renodling och expansion i utvalda regioner kommer även fortsatt vara prioriterat.

Corems fastighetsutveckling har vuxit i omfattning under de senaste åren. Vi har under 2017 tecknat långa avtal för nybyggnadsprojekt om drygt 24 000 kvm. I vårt nya handelsområde på Ramnaslätt i Borås pågår nybyggnation för två yrkesbutiker inom vårt nya koncept Pro Stop och vi hoppas kunna starta nästa etapp inom en snar framtid. I Backadalen, Göteborg pågår även projektering för Pro Stop Backa, där också två avtal är tecknade med hyresgäster i ett handelsområde som färdigt beräknas innehålla närmare 20 000 kvm. Pro Stop är Corems koncept för handelsområden för yrkesbutiker, anpassade för att hantera kundflöden och säkra och effektiva transporter från lager.

Vår affärsmodell bygger fortsatt på strategiska transaktioner och optimering av fastighetsbeståndet som skapar extra värde genom ett hållbart arbetssätt och att alltid ha hyresgästen i fokus. För oss på Corem är hållbarhet ett sätt att förbättra de ekonomiska förutsättningarna för bolaget. God ekonomisk utveckling skapar möjligheter att göra ytterligare investeringar inom hållbarhet, både av miljömässig och social karaktär, vilket i sin tur kan främja Corems ekonomiska ställning i en god cirkel. Vår finansiella styrka stärktes ytterligare under perioden. Den justerade soliditeten ökade till 37 procent för tolvmånadersperioden vilket är en ökning med två procentenheter sedan föregående årsskifte. Samtidigt minskade belåningsgraden från 58 procent till 56 procent och substansvärdet per aktie (EPRA NAV) ökade med 27 procent till 10,83 kr.

Det råder brist på effektiva lagerlokaler i de bästa lägena i våra största städer och den starkt växande e-handeln ger stor efterfrågan på logistikfastigheter. Corems fokus på att bygga kluster i våra utvalda regioner, med närhet till effektiva transportstråk, gör att vi stärker vår position som ett renodlat lager- och logistikfastighetsbolag. Vi gynnas av den starka urbaniseringstrenden och tillväxten i Sveriges ekonomi. Vår gedigna portfölj med fastigheter i attraktiva logistiklägen har fortsatt stora möjligheter till framtida värdeskapande. Jag ser fram mot att under 2018 fortsätta skapa utrymme för att utveckla kundernas affär.

Stockholm den 22 mars 2017
Eva Landén, VD

”VÅR GEDIGNA PORTFÖLJ MED FASTIGHETER HAR FORTSATT STORA MÖJLIGHETER TILL FRAMTIDA VÄRDESKAPANDE.”

COREMS 10-ÅRIGA RESA

2017

Fortsatt tillväxt men framför allt förädling och renodling är i fokus under 2017. Totalt förvärvas 11 fastigheter under året, samtliga belägna i anslutning till Corems befintliga förvaltningsbestånd. 7 fastigheter avyttras, däribland Corems bestånd i Norrköping. Fastighetsvärdet ökar till 11,5 mdkr. Corem placerar sig i topp tre bland fastighetsbolag som haft högst kursökning i aktien och har totalt börsvärde vid årets slut om 4,6 mdkr. Under årets sista kvartal emitteras ett nytt aktieslag, stamaktie av serie B.

2015

Under 2015 förvärvas 9 fastigheter och 7 fastigheter avyttras som ett led i Corems strategi att renodla fastighetsbeståndet. Under året avtalas om nyproduktion av såväl 31 000 kvm anläggning i Västerås för Svenska Retursystem AB samt 5 200 kvm logistikcentrum i Halmstad för KS Projekt. 2015 visar ett resultat efter skatt om 800 mkr och ett fastighetsvärde om 7,8 mdkr.

2013

Aktivt arbete med att bredda hyresgästbasen vilket har genomslag genom nya uthyrningar under året, exempelvis ett 22-årigt avtal och ombyggnation av Internationella Engelska Skolan i Västberga. Etablering i Halmstad, i Region Syd. Fastighetsvärde 6,4 mdkr.

2011

Under början av 2011 byter Corem till Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap. Samarbetsavtal tecknas med NREP avseende ett 15-årigt hyreskontrakt för en terminalbyggnad om 19 000 kvm i Veddesta till PostNord. Bolagets fastighetsbestånd växer ytterligare, och fastighetsvärdet når 5,4 mdkr. Innehavet i Klövern ökar till 20 procent, vilket innebär att innehavet redovisas som ett intresseföretag.

2009

Corem listas på Nasdaq OMX Stockholm Small Cap.
I samband med noteringen emitteras aktier motsvarande 101 mkr. Under året förvärvas 9 fastigheter om 43 000 kvm till ett värde om 255 mkr, och fastighetsvärdet når vid årets slut 4,3 mdkr.

2016

Ett år av stark expansion, där förvärvet av Estancia-Logistik med 21 lager- och logistikfastigheter står för större delen av alla transaktioner. Totalt förvärvas under året 35 fastigheter, fokuserade på Corems strategiska orter, främst i Stockholm, Malmö och Göteborg. 2016 visar ett resultat efter skatt om 915 mkr. Fastighetsvärdet når 10,7 mdkr och det totala börsvärdet 3,8 mdkr.

2014

Strategiska förvärv och ett ökat fastighetsvärde skapar Corems fortsatta tillväxt jämfört med föregående år. Bland de 7 fastigheter som förvärvas finns 23 500 kvm i Roskilde, Danmark, och 17 000 kvm i Mölnlycke logistikpark i Göteborg. Genom värdeökning och förvärv når fastighetsvärdet 7,2 mdkr. Hyresavtal tecknas med Ericsson, NKT och Hexatronic.

2012

Under året fokuseras på utveckling av beståndet, vilket bland annat resulterar i en nybyggnation för Terminal & Transporttjänst och samarbetsavtal med JM avseende framtagande av bostadsrätter i Lund. Ett 15-årigt avtal med Kunskapsskolan i Katrineholm tecknas. Ytterligare 6 fastigheter om 358 mkr förvärvas och fastighetsvärdet når 5,8 mdkr. Corem tilldelas Green Building Award för sitt aktiva energibesparingsarbete.

2010

Ett intensivt år, då totalt 28 fastigheter till ett fastighetsvärde om 707 mkr förvärvas. Vid årets slut uppgår fastighetsvärdet till 5,1 mdkr. Bolaget genomför en fondemission och i februari noteras Corems preferensaktie på Nasdaq Stockholm. Under årets sista kvartal förvärvas ytterligare aktier i Klövern och efter förvärvet äger Corem cirka 19 procent av rösterna och kapitalet i Klövern.

2008
2007

Corem skapas ur det noterade bolaget Biolight International AB, listat på Nordic Growth Market (NGM), som förvärvades i november 2007. Biolight International namnändras till Corem Property Group AB, och har 75 fastigheter till ett fastighetsvärde om 3,2 mdkr vid utgången av 2007. Per den 31 december 2008, efter det första hela verksamhetsåret, uppgår fastighetsvärdet till 4,1 mdkr.

ATT INVESTERA I COREM

Corem Property Group är ett fastighetsbolag som förvaltar och förädlar fastigheter i attraktiva logistikområden. Sedan starten 2007 har Corem genom långsiktigt fokus försett sina ägare med stadig avkastning på investerat kapital.

KONTINUERLIG TILLVÄXT

Sedan Corem bildades har beståndets uthyrbara area mer än fördubblats och fastighetsvärdet mer än tredubblats. Tillväxten har varit expansiv med bibehållen lönsamhet. Målet är att vara det ledande fastighetsbolaget på utvalda marknader, varför fortsatt tillväxt är en viktig del i Corems strategi.

Fastighetsbeståndet är beläget kring Sveriges största städer och logistiska nav. Det ger lägen som är värdefulla för bolagets hyresgäster, med stabil och ökande efterfrågan. Alla investeringar sker utifrån ett långsiktigt perspektiv. Rätt geografiskt läge och potential för förädling är viktiga faktorer vid förvärv, för en fortsatt framgångsrik tillväxt.

STABIL GRUND

Corem äger och förvaltar 1 316 233 kvm med en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent. Det ger en stabil och trygg bas för verksamheten och den fortsatta utvecklingen. Korta beslutsvägar och lokal närvaro är viktiga delar av strategin för att vara en god affärspartner till hyresgäster. I kombination med ett brett utbud av lokalalternativ skapas en långsiktig affärsrelation, med möjlighet att utvecklas och växa inom Corems bestånd. Genom samlade fastighetsbestånd skapas även värdefulla synergier i förvaltningen.

Fastighetsbeståndet har med sin goda geografiska koncentration och proaktiva förvaltning visat god avkastning över samtliga tio år.

FÖRÄDLING OCH UTVECKLING

Varje år genomförs hyresgästanpassningar, ombyggnationer och energibesparingsåtgärder av olika storlek. Dessa genererar mervärde för bolaget i form av ökade fastighetsvärden, lägre driftskostnader och nöjdare kunder. Kontinuerlig utveckling och förädling av fastigheterna är viktigt för en långsiktigt stark och god utveckling. Att nyproducera fastigheter kan ge god avkastning och genom bolagets projektutveckling kan skräddarsydda nyproduktioner erbjudas.

Corem investerar också i energioptimering och använder alltid sunda byggnadsmaterial i fastigheterna. Corem arbetar ständigt med att analysera marknadsutvecklingen efter förändrade behov och att förädla befintligt bestånd.

PROJEKTINVESTERINGAR UNDER 2017, MKR

GOD AVKASTNING

Corem är noterat på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap med tre aktieslag, stamaktie av serie A, stamaktie av serie B och preferensaktie. Corem har sedan 2007 kontinuerligt försett sina ägare med stadig avkastning på investerat kapital. Sedan börsintroduktionen har utdelningen i kronor per aktie aldrig sänkts. Bolagets utdelningspolicy är att långsiktigt dela ut lägst 35 procent av redovisat förvaltningsresultat, med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktiers rätt till utdelning om 20,00 kr per aktie och år.

MARKNADSÖVERSIKT

HÖGT INVESTERARINTRESSE FÖR FASTIGHETER INOM LOGISTIKSEGMENTET UNDER 2017.

Corem delar upp beståndet efter fastighetens huvudsakliga användning. Logistikfastigheter nyttjas främst för lagring och omlastning av varor och i handelsfastigheter bedrivs i huvudsak verksamhet riktat mot yrkeshandeln.

Marknads- och regionavsnitten, sidorna 8–11, 24–35 samt 46–47 har upprättats tillsammans med Savills Sweden AB. Marknadsbeskrivningen och framtidsbedömningarna som redovisas i texterna är baserade på Savills samlade erfarenheter och bedömningar av marknaden.

Corem skiljer på de olika fastighetstyperna beroende på fastighetens huvudsakliga användning. Lager- och logistikfastigheter nyttjas främst för lagring och omlastning av varor och i handelsfastigheter bedrivs verksamhet i huvudsak riktat mot yrkeshandeln.

DEN SVENSKA EKONOMIN

Världskonjunkturen har uppvisat positiv trend 2017. Trots politiska och cykliska hot har osäkerheterna enbart påverkat de finansiella marknaderna kortsiktigt. I eurozonen fortsätter Tyskland och Spanien att växa. Även Storbritanniens ekonomi visar tillväxt trots osäkerheterna som förväntas följa Brexitprocessen. I Norden har ekonomierna vuxit över trend där konjunkturen stärkts i både Sverige, Norge, Danmark men framför allt i Finland.

Sveriges BNP växte med cirka 2,4 procent under 2017 och tillväxten förväntas fortsätta i samma takt under 2018 för att sedan mattas av något 2019. Tillväxten har under de senaste åren varit starkt driven av ett kraftigt bostadsbyggande och prisavmattningen på bostadsmarknaden under slutet av året medför därför en risk för tillväxten. Även om det skett en inbromsning i bostadsbyggandet har export och industriinvesteringar växlat upp, vilket har ändrat tillväxtens sammansättning.

Då svensk ekonomi går på högvarv, är efterfrågan på arbetskraft hög. Antalet sysselsatta har haft en stabil uppgång sedan 2009 och enligt Konjunkturinstitutets Konjunkturbarometer förväntas fortsatt tillväxt. Bristen på arbetskraft med rätt kompetens anses vara en av de största hämmande faktorerna för landets ekonomiska tillväxt. Trots ett starkt år för svensk ekonomi har antalet konkurser ökat något bland svenska näringsverksamheter jämfört med 2016.

FASTIGHETSSEKTORN

För fastighetssektorn är inflation och ränteläge två viktiga faktorer. Den expansiva penningpolitiken som drivits i Sverige med historiskt låg reporänta och köp av statsobligationer har pressat ner räntorna i svensk ekonomi. Den inflationsuppgång som sågs under 2016 har fortsatt 2017 och nu nått Riksbankens mål om 2 procentenheter. För att inflationen ska ligga kvar vid målet även framöver har Riksbanken beslutat att hålla reporäntan oförändrad på –0,50 procent men räknar liksom tidigare med att börja höja räntan i långsam takt från och med mitten av 2018.

FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE

Fastighetsmarknaden är en kapitalintensiv bransch och gynnas därför av den rådande lågräntemiljön som också drivit på transaktionsmarknaden. Även den låga avkastningen på obligationer, en volatil aktiemarknad och god tillgång till finansiering har varit bidragande faktorer till en hög efterfrågan på fastighetsinvesteringar. I Sverige fortsätter transaktionsvolymen vara hög och även den nordiska marknaden i sin helhet påvisar fortsatt styrka med en mycket hög transaktionsvolym under året.

Under 2017 omsattes fastigheter till ett värde om 151 miljarder kronor på den svenska marknaden, vilket är strax över den genomsnittliga årsvolymen under de senaste fem åren. Även om transaktionsvolymen är signifikant lägre jämfört med föregående års rekordvolym är den att betrakta som hög. Antalet genomförda affärer under året uppgick till drygt 600 stycken vilket ger en genomsnittlig transaktionsvolym om 251 miljoner kronor per transaktion. Det är cirka

5 procent lägre än den genomsnittliga transaktionsstorleken under de senaste fem åren.

Sett till fastighetstyp var transaktionsvolymen tämligen jämt fördelat mellan segmenten under året. Bostadsfastigheter svarade för den största marknadsandelen då fastigheter till ett värde om 39 miljarder kronor omsattes. På andra plats kom kontorsfastigheter med en transaktionsvolym om 29 miljarder kronor följt av handelsfastigheter där det omsattes fastigheter till ett värde om 24 miljarder kronor. Lager-, logistik- och industrifastigheter var det fjärde största segmentet med en volym om 21 miljarder kronor och en marknadsandel om 14 procent.

Internationella investerares närvaro på den svenska transaktionsmarknaden ökade under året och totalt stod denna investerargrupp för 39 miljarder kronor i fastighetsinvesteringar, vilket är den högsta volymen sedan finanskrisen 2008. Andelsmässigt utgjorde därmed internationella aktörer 26 procent av marknaden vilket kan jämföras med genomsnittet under de senaste fem åren om 16 procent. Utländska investerare är också tillbaka som nettoköpare för första gången på mer än åtta år.

Förväntningarna inför 2018 är fortsatt positiva. De grundläggande drivkrafterna som påverkar fastighetsmarknaden förväntas vara fortsatt gynnsamma. Majoriteten av riskerna är globalt politiska. Avseende de inhemska riskerna utgör eventuella skatteförändringar de största riskerna; den så kallade paketeringsutredningen eller begränsningen kring avdragsmöjligheterna för räntekostnader.

FASTIGHETSMARKNADEN FÖR LAGER- OCH LOGISTIKFASTIGHETER

Sedan 2000-talets början har lager-, logistik- och industrifastigheter växt fram som ett eget segment på fastighetsmarknaden, med ett antal fokuserade aktörer. Tillgången på fastigheter inom segmentet har stigit kraftigt i takt med att egenanvändare har avyttrat verksamhetsfastigheter i syfte att frigöra kapital till sina kärnverksamheter. Detta utbud bedöms kunna öka ytterligare då Sverige fortfarande är ett land med en hög grad av ägande hos egenanvändarna och en hög nyproduktion.

Det höga investerarintresset för fastigheter inom lager-, logistik- och industrisegmentet fortsatte under året. Totalt omsattes fastigheter till ett värde om 21 miljarder kronor, vilket är 20 procent över den genomsnittliga årsvolymen under de senaste fem åren. Även om årets volym är lägre än för 2016, då transaktionsvolymen uppgick till 24 miljarder kronor, ska det påpekas att föregående år var ett rekordår för segmentet och årets volym är att betrakta som hög. Även sett till antalet transaktioner presterade segmentet bra under året då drygt 100 transaktioner genomfördes. Detta gör segmentet till det näst mest likvida efter bostadsfastigheter där det genomfördes drygt 140 transaktioner.

HYRESMARKNADEN

Hyressättningen för lager-, logistik- och industrifastigheter kan något förenklat beskrivas vara styrd av två principer – en hyressättningsprincip för nyproducerade fastigheter och en utbuds- och efterfrågebaserad princip för befintliga fastigheter.

21 MDKR

TRANSAKTIONSVOLYM 2017 FÖR LAGER- OCH LOGISTIKFASTIGHETER

TRANSAKTIONSVOLYM

TRANSAKTIONER LAGER OCH INDUSTRI

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Direktavkastningskravet är ett centralt nyckeltal inom fastighetsbranschen. Det är ett avkastningsmått vilket mäts som en fastighets normaliserade driftnetto (intäkter minus kostnader) i förhållande till marknadsvärdet.

Spridningen i avkastningskrav avseende lager-, logistik- och industrifastigheter mellan de bästa objekten och sämre objekt är mycket hög i jämförelse med andra segment.

Generellt är efterfrågan på fastigheter inom segmentet mycket hög vilket gör att avkastningskraven inom segmentet varit tämligen stabila under året och ligger kvar på historiskt mycket låga nivåer. Årets lägsta noteringar ligger i intervallet 5,2–5,6 procent och avser då nyproducerade eller moderna anläggningar i storstadsregionerna med hyresgäster på långa hyresavtal. För andra objekt kan direktavkastningskraven variera kraftigt beroende på exempelvis geografiskt läge, modernitet eller hyresgäst.

590 000

KVM LAGER- OCH LOGISTIKFASTIGHETER FÄRDIGSTÄLLDES UNDER 2017.

NYPRODUKTION AV LAGER- INDUSTRI OCH LOGISTIKFASTIGHETER, PER ÅR[1)]

[1)] Avser fastigheter större än 5 000 kvm

NYPRODUKTION AV LAGER- INDUSTRI OCH LOGISTIKPROJEKT, PER GEOGRAFI [1)]

[1)] Avser fastigheter större än 5 000 kvm

NYPRODUCERADE FASTIGHETER

I den första principen bestäms hyran som en funktion av de faktiska produktionskostnaderna för byggnaden, kostnaden för mark samt fastighetsutvecklarens vinstkrav. Hyresnivåerna för dessa fastigheter varierar bland annat beroende på hyresgästens tekniska krav, avtalstiden samt kostnaden för mark. Exempelvis kan distributionsterminaler ha en väsentligt högre hyra på grund av högre produktionskostnader. Med undantag för Stockholm och Göteborg är nyproduktionshyran relativt jämn oberoende av geografisk lokalisering, då marktillgången i de flesta kommuner är god.

Efterfrågan på nyproducerade och moderna fastigheter har varit väldigt god under 2016 och 2017 då nyproduktionsvolymen uppgick till cirka 590 000 kvadratmeter respektive år. Detta kan jämföras med den genomsnittliga nyproduktionsvolymen mellan 2009–2014 som uppgick till cirka 430 000 kvadratmeter årligen.

Nyproduktionsvolymen kommer vara fortsatt hög då det vid slutet av 2017 hade kommunicerats 620 000 kvadratmeter för färdigställande under 2018 och sannolikt blir volymen ännu högre då produktionstiden i segmentet är förhållandevis kort. Geografiskt sett svarar Stockholm och Göteborg för den största andelen av nyproduktionsvolymen men för 2018 är en stor del av den tillkommande ytan lokaliserad i Mälardalen samt områden i Småland belägna längs E4:an.

BEFINTLIGA FASTIGHETER

Den andra hyressättningsprincipen bestäms av utbud och efterfrågan och hyran kan variera kraftigt mellan olika geografiska lägen. På orter som lider av högre vakans och där utbudet av lokaler är stort kan marknadshyran understiga nyproduktionshyran väsentligt. Den motsatta situationen där marknadshyran överstiger nyproduktionshyran är mer ovanlig och förekommer nästan uteslutande i storstädernas citynära anläggningar där byggbar mark saknas och det råder en generell brist på moderna och ändamålsenliga lokaler.

En tydlig trend som växt fram på lager-, logistik och industrimarknaden är att fler företag väljer kortare hyresavtal. Många efterfrågar idag avtal som löper mellan tre till fem år vilket är mycket kortare än de tio år som tidigare ansetts vara ”standard”.

AKTÖRER I COREMS MARKNADSSEGMENT

Corems mål är att vara hyresgästernas främsta val inom lager-, logistik och handel i mellersta och södra Sverige, något som ska uppnås genom proaktivt kundfokus, marknadsanalyser och regional förvaltning. Corems geografiska koncentration är som störst kring Stockholm, Göteborg, Malmö, Halmstad, Borås och Jönköping. Börsnoterade bolag som till del investerar i samma segment och geografiska område beskrivs kortfattat nedan.

CASTELLUM

Castellum är ett fastighetsbolag vars bestånd består av kommersiella fastigheter; kontor, butik, lager och logistik. Bolaget har fastigheter för 81 Mdkr i tillväxtregioner i Sverige och i Köpenhamn. Bolaget är noterat på Nasdaq.

CATENA

Catena är ett fastighetsbolag som fokuserar på logistikfastigheter. Fastigheterna är belägna i de tre storstadsområdena samt Jönköping och Helsingborg. Bolaget har fastigheter för 13 Mdkr. Bolaget är noterat på Nasdaq.

FASTPARTNER

Fastpartner är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar främst kommersiella fastigheter i de tre storstadsregionerna samt i Norrköping. Bolaget har fastigheter för 20 Mdkr. Bolaget är noterat på Nasdaq.

SAGAX

Sagax är ett fastighetsbolag som främst investerar i kommersiella fastigheter inom segmentet lager och lätt industri. Majoriteten av Sagax bestånd är beläget i Stockholm samt Helsingfors men återfinns även i övriga Sverige, Finland samt Europa. Bolaget har fastigheter för 24 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 6 Mdkr. Bolaget är noterat på Nasdaq First North.

WIHLBORGS

Wihlborgs Fastigheter är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Beståndet är beläget i Malmö, Helsingborg, Lund samt Köpenhamn. Bolaget har fastigheter för 39 Mdkr. Bolaget är noterat på Nasdaq.

AFFÄRSMODELL OCH STRATEGIER

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

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

1 TRANSAKTION – TILLVÄXT OCH RENODLING

Noggranna affärsanalyser genomförs i syfte att identifiera potentiella tillväxtmöjligheter. Förvärv är av intresse om avkastningen är attraktiv och om synergieffekter kan uppnås. Avyttringsmöjligheter uppstår då avkastningen understiger de fastställda kraven, det geografiska läget inte passar regionstrukturen eller då fastighetstypen inte ligger i bolagets fokus.

2 FÖRVALTNING – HYRESGÄSTFOKUS

I syfte att skapa en god dialog med hyresgäster och leverantörer ska Corems fastigheter förvaltas av egen personal. Korta beslutsvägar och lokal närvaro på bolagets marknader prioriteras för att kunna ge hyresgästerna bästa möjliga service.

3 FÖRÄDLING – VÄRDESKAPANDE

Corem har ett långsiktigt engagemang i fastighetsbeståndet. Strävan är att skapa långsiktiga, goda relationer med både hyresgäster och leverantörer och att optimera fastigheternas avkastning genom om-, till- eller nybyggnation samt energibesparingsåtgärder.

FÖRVALTNINGSSTRATEGI
HYRESGÄSTFOKUS

Skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning.

För att säkerställa en god och proaktiv dialog med hyresgästerna förvaltas Corems fastigheter av egen förvaltningspersonal som har direktkontakt med hyresgästerna. Därmed kan förändrade behov hos hyresgästerna snabbt identifieras och tillgodoses. Genom ett nära samarbete med hyresgästerna kan Corem erbjuda flexibla och individuellt anpassade lokallösningar.

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 söka upp och genomföra förvärv inom bolagets utvalda regioner. Noggranna affärsanalyser genomförs i syfte att identifiera tillväxtmöjligheter. Förvärv är av intresse om avkastningen är attraktiv och synergieffekter uppnås. Avyttringsmöjligheter uppstår då avkastningen understiger de fastställda kraven, det geografiska läget inte passar regionstrukturen eller fastighetstypen inte ligger i bolagets fokus.

AFFÄRSSTRATEGI
VÄRDESKAPANDE

Genom långsiktigt engagemang optimera fastighetsbeståndet.

Corem har ett långsiktigt engagemang i beståndets samtliga fastigheter och strävar efter att optimera fastigheternas avkastning och skapa långsiktig värdetillväxt genom om-, till- eller nybyggnation samt energibesparingsåtgärder.

Genom att äga rätt fastigheter i rätt lägen blir Corem en attraktiv hyresvärd som kan erbjuda såväl befintliga som potentiella hyresgäster effektiva och passande lokaler. Fastigheterna ska efter förvärv utvecklas och förädlas genom en aktiv projekt- och förvaltningsorganisation.

HÅLLBARHETSSTRATEGI
POSITIV UTVECKLING FÖR COREM OCH DESS OMGIVNING

Corems hållbarhetsarbete inkluderar samtliga delar av verksamheten och ett hållbart tankesätt utgör, liksom bolagets värderingar, en viktig del i hur företaget arbetar.

Verksamheten ska präglas av ett ansvarsfullt agerande gentemot hyresgäster, medarbetare och övriga intressenter. Corem ska bedrivas med god affärsetik, ha en trygg och stabil arbetsmiljö samt utvecklas med minsta möjliga påverkan på miljön.

VÅRA MÅL

Socialt

En attraktiv arbetsgivare och affärspartner, med kompetent och engagerad personal.

Kunniga och engagerade medarbetare bidrar till att driva Corem mot dess vision. Lika rättigheter och möjligheter för alla medarbetare, samt utvecklingsmöjligheter inom företaget för att fortsätta växa tillsammans.

Kundfokuserad förvaltning

Aktiv och kundnära förvaltning med lokal förankring.

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

Finansiellt

Långsiktiga och stabila finanser med god avkastning till aktieägare.

Corem verkar inom en kapitalintensiv marknad 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.

Hållbarhet

Långsiktigt positiv utveckling för både Corem och dess omgivning.

Verksamheten ska präglas av ett ansvarsfullt agerande gentemot hyresgäster, medarbetare och övriga intressenter. Hållbarhetsarbetet inkluderas i samtliga delar av verksamheten och är därför integrerade i verksamhetens övergripande mål-områden.

NMI **>75**	Corems verksamhet är beroende av kompetent och engagerad personal. Genom kontinuerlig kompetensutveckling och bra ledar- och medarbetarskap skapas engagemang. Nöjd Medarbetar Index (NMI), som mäts för att följa övergripande trivsel, ska långsiktigt uppgå till >75.	**81,6** NMI 2017
KUNDENKÄT **J/N**	Verksamheten ska bedrivas med kundfokus och verka för att skapa långsiktiga hyresgästsamarbeten, som genererar värde både för Corem som hyresvärd och för hyresgästens verksamhet. Långsiktigt ska Nöjd Kund Index (NKI) vara >70.	En första kundenkät på mindre andel av hyresgästerna genomförd. Läs vidare på sida 19.
ENERGIBESPARING 2016–2020 **15%**	Corem ska kontinuerligt arbeta med miljö- och energibesparande åtgärder för att minimera energiförbrukning och därmed negativ miljöpåverkan från verksamheten. Utfallet för 2017 är 2,1 procents besparing jämfört med 2016. Målet är att till 2020 minska energiförbrukningen med 15 procent jämfört med år 2016.	
MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER **40**	Miljöcertifiering av fastigheter är ett kvitto på att arbetet med att minimera negativ miljöpåverkan går framåt. Till år 2020 är målet att 40 fastigheter ska ha en certifiering.	
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL **>10%**	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 2017 uppgick målet till 9,94 procent.	
SOLIDITET **>25%**	Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent. Soliditetsmålet är fastställt för att säkerställa en god kapitalstruktur. Det är av största vikt att det egna kapitalet utnyttjas optimalt för att säkerställaframgång på lång sikt och möjliggöra framtida investeringar.	
ÖVERSKOTTSGRAD **>75%**	Lönsamhet är en förutsättning för att bedriva en hållbar verksamhet. Överskottsgraden i beståndet ska överstiga 75 procent.	
RÄNTETÄCKNINGSGRAD **>1,5 ggr**	Räntekostnader är Corems enskilt största kostnadspost. Det är viktigt att intjäningsförmågan täcker räntekostnadsnivån med god marginal. Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 1,5 gånger, vilket innebär att Corems resultat efter finansiella intäkter minst ska överstiga räntekostnaderna med 50 procent.	
UTDELNING **>35%**	Corems utdelningspolicy är att bolaget över tid ska lämna utdelning om lägst 35 procent av bolagets förvaltningsresultat med tillägg för utdelning från intressebolag och med avdrag för preferensaktiernas rätt till utdelning.	 För 2017 föreslagen utdelning, övriga år beslutad utdelning.

POSITIV UTVECKLING FÖR COREM OCH DESS OMGIVNING

Corems verksamhet ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt, med god affärsetik och lösningar som är långsiktiga ur socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv.

Ett långsiktigt och hållbart synsätt är en självklar grund i Corems affär och något som finns med i alla kontakter med kunder, medarbetare och övriga intressenter. Fastigheterna ska skapa värden i verksamheten i många år och samtidigt bidra positivt både till kundernas affär och till närområde och samhälle.

Sedan Corems bildande har det varit en självklarhet att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt. Ansvaret innefattar sparsamhet i användandet av naturresurser, att vara en tillförlitlig affärspartner och arbetsgivare samt ha en sund ekonomi som säkerställer att bolaget kan fortsätta växa och utvecklas positivt. Fortsatt långsiktighet och ansvarsfullhet är en viktig del i Corems strategi för framtiden.

Corems finansiella styrka stärktes ytterligare under året och med en stark ekonomisk utveckling kan vi ta ytterligare steg inom miljöområdet. Vi har under året fortsatt vår satsning inom energibesparing med ett antal projekt i våra fastigheter och med ny teknik kan vi se ytterligare möjligheter till effektiviseringar och energibesparingar. Nöjda och kompetenta medarbetare är en förutsättning för att våra kunder skall trivas långsiktigt. Internrekrytering och kontinuerlig vidareutbildning är viktiga parametrar. Den medarbetarundersökning som gjordes under 2017 med ett NMI om 81,6, visar att bolagets anställda är stolta och trivs. Vi på Corem är övertygade om att hållbarhet kommer att få en allt större betydelse och vi arbetar integrerat i alla delar inom bolaget. Hållbarhet är en naturlig del av vår affärsmodell.

Eva Landén
VD

ATT ARBETA MED FRAMTIDEN I FOKUS

Corem har valt ut fyra målområden som primärt fokus i hållbarhetsarbetet. Dessa fyra är ansvarsfulla affärer, medarbetare, kundnöjdhet och miljöhänsyn/resursbesparing. Valet av de fyra som primära fokusområden gjordes 2016, genom intressentdialog och väsentlighetsanalys av olika hållbarhetsfrågor och kvarstår även under året. För mer utförlig information avseende intressentdialog och efterföljande väsentlighetsanalys, se Årsredovisning 2016.

ARBETET UNDER ÅRET

Hållbarhetsarbetet inom Corem har under 2017 bedrivits brett och med ökat fokus på sociala aspekter jämfört med tidigare år. Några av årets händelser är:

- Medarbetarenkät med NMI 81,6
- 46 energibesparingsprojekt har genomförts
- Energibesparing om 2,1 procent jämfört med 2016
- Uppförandekod har tagits fram
- Startat praktikantsamarbete med Newton
- Kundenkät genomförd
- Andra året på Allbrights gröna lista över jämställda företag, med klättring från plats 28 till plats 18
- Ansökan om Green Building certifiering av ytterligare 5 fastigheter

LEDNING OCH STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Hållbarhetsområdet inom Corem är integrerat med övriga affärs- och verksamhetsmål. Det är Corems styrelse som fastställer övergripande policy, strategier och långsiktiga mål medan ledningsgruppen beslutar om och följer upp att de årliga, operativa målen nås. Som operativt stöd finns en miljöstyrgrupp, där miljörelaterade mål och initiativ drivs, samt en arbetsmiljögrupp där frågor relaterade till arbetsmiljö, jämställdhet, arbetsvillkor och säkerhet behandlas.

Till grund för hållbarhetsarbetet ligger både tillämpliga externa lagar och regelverk liksom interna riktlinjer, mål och policyer.

Corems hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2017 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Detta avsnitt utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen. Social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet behandlas i rapporten. Corems hållbarhetsredovisning avser Coremkoncernen som helhet och görs för 2017 enligt GRI Standards. GRI index återfinns på sidorna 112–113. Risker som identifierats inom hållbarhetsområdet finns beskrivna i avsnittet Möjligheter och risker på sidorna 63–65. Mer om Corems hållbarhetspolicyåterfinns på sida 103.

MED GEMENSAMT FOKUS KOMMER VI LÄNGRE

Corem har Sveriges miljömål och Agenda 2030 som en grund i de mål som satts, liksom de tio principer som utgör FN's Global Compact. Strävan är att överträffa nivån i de nationella målen inom de områden som Corem valt som sina mest väsentliga.

VÅR PLATS I VÄRDEKEDJAN

Värde skapas genom en kontinuerlig process som startar med nära kundsamverkan och insikt i marknaden. Det är komponenter som gör det möjligt att förstå hyresgästers behov och tillhandahålla den lokal de behöver för att driva sin verksamhet på bästa sätt.

Fastigheterna utvecklas och förvaltas i egen regi, vilket är en viktig del av Corems strategi. Det gör att fastigheten kan byggas, anpassas och underhållas i ett långsiktigt samarbete, även i de fall hyresgästens behov förändras över åren. Inom såväl förvaltnings- som utvecklingsverksamheten köps en mängd tjänster in som stödjer och kompletterar verksamheten, exempelvis byggentreprenörer, teknisk specialistkompetens och konsulttjänster. Samlat ger det en värdekedja där Corem är del i värdeskapandet hos såväl kunder som leverantörer. Läs mer om Corems värdekedja och affärsmodell på sidorna 12–13.

ANSVARSFULLA AFFÄRER

MILJÖHÄNSYN OCH RESURSBESPARING

KUNDNÖJDHET

MEDARBETARE

COREM SKA

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

Område	Aspekt	Påverkan i värdekedjan på
Ansvarsfulla affärer	Ekonomi och finans	Corem, Ägare
	Leverantörsbedömning och kravställande	Corem, Leverantörer
	Anti-korruption	Corem, Hyresgäster, Leverantörer
Miljöhänsyn och resursbesparing	Energiförbrukning	Corem, Hyresgäster, Leverantörer
	Certifiering av byggnader	Corem, Hyresgäster, Leverantörer
	Materialval	Corem, Hyresgäster, Leverantörer
Kundnöjdhet	Kundnöjdhet	Corem, Hyresgäster
Medarbetare	Sund och säker arbetsplats	Corem, Leverantörer
	Engagerade medarbetare	Corem
	Mångfald och jämställdhet	Corem

Inom varje område har väsentliga aspekter valts ut, och identifiering av var vår påverkan finns, internt respektive externt.

ANSVARSFULLA AFFÄRER

Ansvarsfullhet i affärer inkluderar både hög affärsetik, god finansiell stabilitet och att upprätthålla transparens och öppenhet gentemot intressenter.

AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION
- alla avtal ska slutas på marknadsmässiga grunder
- givande eller tagande av muta får ej förekomma inom Corems verksamhet

TROVÄRDIGHET OCH FÖRTROENDE
- all vår kommunikation ska kännetecknas av öppenhet, tillförlitlighet och tydlighet
- åtgärder och beteenden som skadar förtroendet för Corem accepteras aldrig

EN TRYGG OCH JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS
- diskriminering får ej förekomma
- arbetsmiljö och villkor ska minst uppfylla gällande lagar och vara säker och sund

MILJÖHÄNSYN I HELA VERKSAMHETEN
- resurssnålhet i fokus
- materialval ska göras i enlighet med BASTA eller Byggvarubedömningen
- nybyggnationer ska kunna miljöcertifieras

För att samla de värderingar och krav som ska gälla inom Corems verksamhet på ett överskådligt och lättillgängligt sätt har en uppförandekod arbetats fram. Koden har sin grund i FN's Global Compact liksom Corems värderingar och är avsedd för såväl intern som extern användning.

KOMMUNIKATIV OCH TRANSPARENT
Information som förmedlas av Corem ska kännetecknas av öppenhet och tillförlitlighet. Den ska också vara anpassad till mottagaren så att alla intressentgrupper kan ta till sig relevant information. Lagar, regelverk och god sed ska alltid följas.

AFFÄRSPARTNER MED GOD ETIK
Corem ska använda sunda principer för hur alla delar av bolagets verksamhet bedrivs, med antikorruption som en naturlig grund i alla affärer. Givande eller tagande av muta får inte förekomma och samverkan med andra ska kännetecknas av ärlighet och god sed. För att stärka arbetet finns en uppförandekod framtagen som från och med 2018 gäller i hela Corems verksamhet. Koden, liksom möjlighet att rapportera misstänkta brott mot uppförandekoden, hittas på Corems hemsida www.corem.se.

INKÖP
Corem köper årligen in en mängd varor och tjänster som stödjer och kompletterar den egna verksamheten, exempelvis byggnads- och installationsarbeten samt konsulttjänster. Lokala leverantörer anlitas ofta, för att stödja det lokala näringslivet. Med många skilda leverantörer är enhetligt kravställande viktigt, så att avtal är jämförbara och sluts på marknadsmässiga grunder. Under 2018 ska Corems uppförandekod implementeras som komplement till befintlig kravställan vid inköp, för att ge en enhetlig och god grund i samarbeten med externa partners och en möjlighet att påverka i en hållbar riktning. Corem förväntar sig att alla leverantörer uppträder i enlighet med uppförandekoden.

FINANSIELL HÅLLBARHET
Sunda finanser och lönsamhet över tid är förutsättningar för att kunna bedriva och utveckla verksamheten på lång sikt. Kostnadskontroll, god marknadskännedom och kloka investeringar är viktiga för att lyckas.

Bland de ekonomiska och finansiella målen har överskottsgrad och soliditet valts ut som mest väsentliga.

SPONSRING
Corem är vänföretag till Stockholms Stadsmission för att stödja det viktiga arbete de bedriver, visa ansvar och för att skapa stolthet hos bolagets medarbetare. Corem sponsrar också Svenska Handbollsförbundet, Dam- och Herrsidan samt är huvudsponsor åt Båstadtennis Corem Open; världens största juniortennistävling utomhus. Förhoppningsvis kan bolagets bidrag hjälpa utvalda partners mot utveckling och framgång.

SKAPAT EKONOMISKT VÄRDE, MKR

1655

900 Intäkter

346 Utdelning från innehav

347 Värdeförändring fastigheter

62 Värdeförändring derivat

DISTRIBUERAT EKONOMISKT VÄRDE, MKR

199 Drift

51 Löner, anställda

192 Utdelning

182 Skatt

301 Kreditgivare

730 Behållet ekonomiskt värde

NÄRA DIALOG OCH NÖJDA KUNDER

Nöjda kunder är ett av Corems övergripande mål och en förutsättning för att affär och verksamhet ska fortsätta vara framgångsrik över tid.

Genom att Corem i egen regi förvaltar och förädlar fastigheterna i beståndet finns naturligt en nära dialog mellan de lokala förvaltningskontoren och hyresgästerna.

För att komplettera den operativa dialogen med en övergripande bild av hyrsgästernas förväntningar, krav och trivsel har Corem under 2017 startat upp arbetet med en kundundersökning. Årets NKI-undersökning gjordes i samarbete med CFI Group och enligt deras koncept Fastighetsbarometern, inriktat på kontorsfastigheter. Enkäten genomfördes i begränsad omfattning för att hitta rätt form för kundenkät framåt.

Cirka 100 av Corems 720 hyresgäster i ett blandat urval gällande storlek, bransch och region kontaktades genom telefonintervjuer, med en genomsnittlig svarsfrekvens om 66 procent vilket motsvarar cirka 8 procent av Corems hyresgäster.

Resultatet av undersökningen visar att Corems relativa styrkor främst återfinns inom hantering av felanmälan och klagomål medan primära förbättringsmöjligheter finns inom en tydligare och mer strukturerad informationsgivning till kunderna. En ökad grad av information om det arbete Corem gör visades redan i den intressentdialog som genomfördes år 2016 och årets enkät stärker den bilden ytterligare.

Med resultatet av enkäten till grund har ett flertal åtgärder planerats för att förbättra och förenkla dialogen med hyresgästerna under 2018. Samtidigt pågår utvärdering av bästa enkätmetod för Corems verksamhet, för att under 2018 kunna genomföra en kundenkät till majoriteten av hyresgästerna och få ett än tydligare underlag för arbetet framåt.

EN NÄRA DIALOG

Som en liten och decentraliserad organisation finns naturligt en nära operativ kontakt med intressenter. Hyresgäster, medarbetare, ägare, kreditgivare, styrelse, leverantörer och samhällsorganisationer är de intressenter som har störst inverkan på Corems verksamhet, eller där Corems verksamhet har stor påverkan för intressenten.

För att få en samlad bild av de förväntningar och övergripande krav intressenter har genomförs intressentdialog, den senaste under 2016.

Intressent	Dialogtillfällen	Nyckelområden som lyftes
Hyresgäster	Löpande kontakt Kundenkät startas 2017	Energibesparing, materialval, hälsa och säkerhet, affärsetik/antikorruption.
Medarbetare	Medarbetarenkät Medarbetarsamtal Företagskonferens	Affärsetik/antikorruption, ekonomisk utveckling, energibesparing, materialval, arbetsvillkor, kompetensutveckling
Ägare och Investerare	Bolagsstämma Finansiella rapporter Aktieägarträffar	Affärsetik/antikorruption, ekonomisk utveckling, transparens, arbetsvillkor, energibesparing, miljöcertifiering, kundnöjdhet.
Kreditgivare	Löpande avstämningar Finansiella rapporter	Affärsetik/antikorruption, ekonomisk utveckling, transparens, energibesparing, miljöcertifiering.

ATT ARBETA PÅ COREM

Corem fortsätter att växa och har under 2017 anställt flera nya medarbetare till såväl huvudkontoret som till bolagets regionala fastighetskontor.

81,6

NÖJD MEDARBETAR INDEX (NMI)

Det är genom sina medarbetare ett företag kan vara framgångsrikt över tid. Med kontinuerlig tillväxt är det också viktigt att nya medarbetare med rätt kompetens kan attraheras. Medarbetare är därför naturligt ett viktigt fokusområde inom Corem. Bland det arbete som gjorts under året kan nämnas:

- Medarbetarenkät genomförd med ett NMI om 81,6
- Praktikantsamarbete med Newton startat
- Andra året på Allbrights gröna lista över jämställda företag, med klättring från plats 28 till plats 18

COREM SOM ARBETSPLATS

Corem som arbetsplats karaktäriseras som informell och personlig med stort eget ansvar, högt i tak och med stark entreprenörsanda. Målsättningen är att alla medarbetare ska må bra, känna delaktighet och ges möjlighet att utvecklas.

Organisationen är decentraliserad, indelad i fem geografiska regioner med huvudkontor i centrala Stockholm. De lokala förvaltningskontoren sköter drift och förvaltning av fastigheterna liksom den löpande kontakten med hyresgästerna. Huvudkontoret ansvarar för övergripande funktioner såsom HR, ekonomi, fastighetstransaktioner, och kommunikation samt fungerar som affärsmässigt stöd till regioner och ledning.

Antalet anställda per den 31 december 2017 var 52 med en medelålder på 46 år.

NMI VISAR PÅ PERSONAL SOM TRIVS

Under 2017 genomförde Corem en medarbetarundersökning. Frågorna berörde personalens hälsa kopplad till arbetet, trivsel och kompetensutveckling. Undersökningen visade ett samlat NMI (Nöjd Medarbetar Index) om 81,6, vilket visar på att bolagets anställda är stolta över att arbeta på Corem och trivs mycket bra.

VINSTANDELSSTIFTELSE

För att stärka personalens delaktighet i verksamheten och därmed Corems utveckling, erhåller de anställda andelar i Corems vinstandelsstiftelse som instiftades 2011. Eventuell avsättning baseras på Corems resultat, utdelning till aktieägare och avkastningskrav. För 2017 utgick en avsättning om totalt 1 465 tkr.

FÖR KONTINUERLIG UTVECKLING
Kompetensutveckling är nödvändig både för att utveckla verksamhet och arbetssätt, och för att personal ska trivas och utvecklas över tid. Möjligheter till fördjupning och vidareutbildning erbjuds därför kontinuerligt. Under 2017 har utbildningar genomförts inom bland annat hyresjuridik, GDPR, organisatorisk och social miljö, heta arbeten, skylift, arbete på tak, anläggningsskötsel sprinkler, ny som chef och excel.

Medarbetarsamtal hålls årligen mellan medarbetare och närmaste chef för att fånga upp varje medarbetares situation och utveckling. Under samtalen diskuteras mål, kompetensutveckling och trivsel.

Internrekrytering är ytterligare ett sätt att stimulera kunskapshöjning och ge möjlighet att utvecklas till en ny roll inom företaget. Vid förändrade behov eller förutsättningar undersöks interna möjligheter innan externa rekrytering påbörjas. Under 2017 har fyra sådana internrekryteringar gjorts.

EN SUND ARBETSMILJÖ
Corem arbetar för att skapa en arbetsmiljö som är trygg och säker, där medarbetarna mår bra och risken för arbetsskador förebyggs. Den arbetsmiljökommitté som finns inom Corem följer löpande upp frågor runt hälsa och arbetsmiljö, samt följer upp eventuella tillbud. Under 2017 har inga tillbud inträffat. Bland de arbetsmiljöaktiviteter som genomförts under året kan nämnas riskanalys av fastigheter, HLR-utbildning och elsäkerhetsarbete.

INGEN MEDARBETARE, HYRESGÄST ELLER LEVERANTÖR FÅR DISKRIMINERAS
Rekryteringsprocessen inom Corem är baserad i kvalifikation och lämplighet, diskriminering får ej förekomma i någon form.

Fastighetsbranschen har länge haft en utmaning i att nå jämn könsfördelning då det fortfarande är relativt få kvinnor som söker sig till fastighetsteknik, men fler kvinnor söker sig stadigt till branschen. För Corem växer andelen kvinnor och nådde 35 procent totalt och på chefsposition 36 procent.

Alla anställda i bolaget ska kunna förena arbete och föräldraskap och Corem uppmuntrar både män och kvinnor till föräldraledighet.

ATT FRÄMJA GOD HÄLSA
För att arbeta proaktivt med hälsa erbjuds anställda regelbundna hälsokontroller och omfattas också av en förmånlig sjukvårdsförsäkring som säkerställer snabb och kvalificerad vård vid sjukdom.

Friskvård uppmuntras både genom friskvårdsbidrag och gemensamma friskvårdsaktiviteter som exempelvis deltagande i Spring för Livet. Målsättningen är att ha både låg personalomsättning och låg sjukfrånvaro. Under 2017 visar Corem en sjukfrånvaro på 3,21 procent.

EN POSITIV PÅVERKAN
För att samla de värderingar och krav som ska gälla inom Corems verksamhet på ett lättillgängligt sätt har en uppförandekod arbetats fram under 2017. Internt utgör den ett komplement till de mer detaljerade policyer som finns och utbildning i uppförandekodens innehåll har under året gjorts för samtlig personal. Både uppförandekod och policyer är del av det introduktionsprogram alla nyanställda genomgår. Corem förväntar sig att alla medarbetare uppträder i enlighet med uppförandekoden.

FÖRDELNING ANSTÄLLDA PER FUNKTION

FÖRDELNING ANSTÄLLDA

FÖRDELNING CHEFSBEFATTNINGAR

ÅLDERSFÖRDELNING, GENOMSNITTSÅLDER 46 ÅR

”TILLSAMMANS SKAPAR VI FÖRETAGETS KULTUR OCH GÖR VÄRDERINGARNA TILL VERKLIGHET.”

FOKUS PÅ MILJÖN

Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel, från byggnation, genom förvaltning, ombyggnation och rivning. Ett aktivt miljöarbete är därför en väsentlig del i hur Corem som fastighetsförvaltande bolag bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle, genom att minimera den miljöpåverkan fastigheterna och verksamheten har.

Miljöinitiativ finns inom alla delar av Corems verksamhet, men fokus i miljöarbetet ligger knutet till energiförbrukning och i krav på miljöhänsyn vid ny- och ombyggnationer, de områden där Corems största påverkan och möjlighet att påverka finns.

MILJÖARBETET GÅR FRAMÅT

Långsiktiga miljömål beslutas av Corems styrelse och med dem som grund tas årliga delmål fram för det operativa miljöarbetet. Corem har en miljöstyrgrupp som driver och samordnar bolagets miljöarbete, följer upp framsteg mot de miljömål som satts, leder miljörelaterade initiativ och informerar övrig personal om det arbete som görs. Under 2017 har bland annat;

- 46 energibesparingsprojekt genomförts
- 2 st gröna hyresavtal
- Energibesparing om 2,1 procent jämfört med 2016
- Ytterligare 22 fastigheter kopplats till energiledningssystemet

Miljöstyrgruppen uppdaterar sig löpande om utveckling och rekommendationer inom miljöområdet. En viktig grund i miljöarbetet är försiktighetsprincipen.

KRAV PÅ MILJÖHÄNSYN OCH SUNDA MATERIAL

För att fastigheterna ska bestå och människorna i dem må bra i många år framöver, är det viktigt att bygga med sunda material. Corem ställer därför krav på att materialval i alla större om- och nybyggnationer görs i enlighet med BASTA eller Byggvarubedömningen. Likaså ställs krav på en miljöplan för projekten, för att säkerställa minsta möjliga påverkan på miljön. Eventuella avvikelser följs upp genom avvikelserapporter.

ENERGIEFFEKTIVISERING

Arbetet med energibesparing är fortsatt en av Corems huvudsakliga möjligheter att positivt bidra till framtidens miljö. För att bidra till minskad miljöpåverkan i form av koldioxidutsläpp arbetar Corem med energieffektivisering som främsta medel. Både i förvaltning och nybyggnation ska fokus på resurssnålhet vara en viktig del i arbetet. Corem har också tillsatt en specialiserad energigrupp för att ha god kontroll på energiförbrukningen i beståndet.

ENERGILEDNINGSSYSTEM

För en effektiv uppföljning av förbrukningen har Corem valt ett energiledningssystem där förbrukning rapporteras in genom koppling till leverantör. Energiförbrukning och miljöpåverkan kan där följas både i detalj och genom jämförande nyckeltal. Ett omfattande arbete har under året genomförts för att samtliga fastigheter där Corem är innehavare av abonnemangen ska vara implementerade i energiledningsystemet. Per utgången av 2017 finns 96 av beståndets fastigheter implementerade i systemet. Fastigheter där Corem är innehavare av abonnemangen men ännu inte implementerats i systemet följs upp via energibolagens webbsidor.

15 PROCENT BESPARING TILL 2020

Energibesparing har alltid prioriterats högt i Corems verksamhet och genomförda projekt har visat mycket god effekt. Under åren 2013 till 2016 nåddes hela 14 procents energibesparing i jämförbart bestånd, vilket överträffade målet med fyra procentenheter.

Aktuellt mål omfattar totalt påverkbart bestånd och siktet är satt på att nå 15 procents besparing i kWh/kvm från 2016 till och med 2020. För 2017 visar utfallet på 2,1 procent besparing jämfört med 2016 och en snittförbrukning om 37,9 kwh/kvm avseende el och 51,4 kwh/kvm avseende värme. Snittförbrukningen inkluderar de 22 fastigheter som tillkommit i energiledningssystemet under året, majoriteten av dessa är de fastigheter som förvärvades under 2016. Motsvarande snittförbrukning i ett jämförbart bestånd är 27,0 kwh/kvm avseende el och 50,85 avseende värme.

Till grund för Corems energibesparingsmål ligger de globala målen för hållbar utveckling; att till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten i energieffektivitet.

INVESTERINGAR FÖR FORTSATT FÖRBÄTTRING

Fortsatta investeringar görs både för den egna förvaltningen och i samarbete med hyresgäster och totalt investerades 62 mkr i 46 projekt inom underhåll och energieffektivisering under 2017.

MINSKADE UTSLÄPP AV KOLDIOXID OCH ARBETE FÖR FÖRNYBAR ENERGI

Utsläpp av koldioxid som genereras inom Corems verksamhet kommer främst från köpt energi som el och fjärrvärme och uppgick under 2017 till 2 267 ton, vilket innebär 3,20 kg/kvm. Utfallet inkluderar samtliga fastigheter som finns i energiledningssystemet, vilket innebär att den totala mängden koldioxid som genereras i verksamheten är högre.

Inom Corems fastighetsbestånd finns fyra fastigheter där oljepanna används som huvudvärmekälla, vilket är två stycken färre än föregående år. Målet är att inga av Corems fastigheter skall använda olja som huvudvärmekälla år 2020. Målet om minimering av användandet av olja strävar mot de globala målen för hållbar utveckling, att till 2030 väsentligen öka andelen förnybar energi i den globala energimixen.

MILJÖMÄRKT EL

All el som används i förvaltning och drift tillverkas av vatten är miljömärkt med EPD (Environmental Product Declaration), ett oberoende och verifierat och registrerat dokument som ger transparent och jämförbar information om produkters miljöpåverkan i livscykelperspektiv. Ett fåtal kortvariga avtal saknar miljömärkning.

CERTIFIERING AV FASTIGHETER
Sedan 2011 är Corem medlem i Sweden Green Building Council, en ledande organisation för hållbart samhällsbyggande som erbjuder verktyg och utbildning i miljöcertifiering av byggnader, stadsdelar och anläggningsprojekt.

Certifiering av befintliga fastigheter enligt Green Building kräver att fastigheten nått en energibesparing om minst 25 procent inom en femårsperiod. Corem har under året avyttrat en av de tidigare certifierade fastigheterna samt ansökt om certifiering för fem ytterligare fastigheter, vilket ger ett totalt antal om 17 certifierade fastigheter.

Visionen inför 2020 är att 40 av Corems befintliga fastigheter har nått så stora energibesparingar att de kan Green Building certifieras, samt att all nyproduktion miljöcertifieras.

DIGITAL EKONOMI
Corem uppmuntrar både leverantörer och kunder att använda elektroniska fakturor, både för att spara på miljön och för att öka effektivitet och säkerhet i hanteringen. Andelen e- och pdf-fakturor nådde under året 50 procent, vilket motsvarar cirka 9 000 fakturor.

MILJÖMEDVETENHET BÅDE INTERNT OCH EXTERNT
Corem arbetar aktivt både med att minska sin miljöpåverkan från verksamheten och med att öka medarbetares miljömedvetenhet. En resepolicy finns som uppmuntrar miljövänliga färdsätt, rutiner vid inköp inkluderar krav på sunda materialval och digitaliseringsmöjligheter söks kontinuerligt. Med den uppförandekod som arbetats fram och med start 2018 kommer ligga till grund för leverantörsavtal är ambitionen att fokus på miljöhänsyn sprids och uppmuntras ytterligare, såväl internt som hos våra samarbetspartners.

MEDLEMSKAP
Under 2017 har Corem varit medlemmar i:

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

CERTIFIERADE FASTIGHETER

FÖRBRUKNING ENERGI, PER KVM, PÅVERKBART BESTÅND

LASTKAJEN 3, STOCKHOLM

HYRESGÄSTSAMARBETE MED MARTIN SERVERA AB
I fastigheten Lastkajen har redan tidigare genomförts en rad energibesparingsprojekt vilka givit cirka 50 procents energibesparing sedan år 2010. Under 2017 har ett energibesparingsprojekt genomförts gemensamt med hyresgästen. Martin Servera bytte ut kylmaskiner för kyl och frys till co2 maskiner. Det ger högre kondenstemperaturer som vi kan ta tillvara och används i två steg: först varmvatten direkt till radiatorkrets, och sedan återladda borrhålen. Det har givit energibesparing om ytterligare cirka 30 procent.

FRILEDNINGEN 11, VÄSTERÅS

HYRESGÄSTSAMARBETE MED BILIA AB
Bilia bygger om sina lokaler till Volvos koncept, och i samband med anpassningarna har bilhallen bytts från befintlig luftburen värme via ventilationsaggregat, till cirkulationsvärmare med varvtals- och temperaturstyrning – samt utbyte av ventilationsaggregaten till effektiva luftbehandlingsaggregat. Samtidigt byttes befintlig styr till webbaserad styr för bättre kontroll och övervakning. Det har givit både förbättrad inomhusmiljö och energibesparing.

AKTIV OCH KUNDNÄRA FÖRVALTNING MED LOKAL FÖRANKRING

Corems fastighetsbestånd består av lager- och logistikfastigheter på utvalda orter i mellersta och södra Sverige samt i Köpenhamnsregionen. Orterna är logistikområden med god efterfrågan och som visar god framtida tillväxt. Egen förvaltning bidrar till lönsamheten.

Egen och aktiv förvaltning är en grundbult i Corems affärsidé då det ger långsiktiga hyresgästrelationer och potential att utveckla fastigheter och områden med god lönsamhet. Det ger god marknadskännedom och tillfälle att känna andra fastighetsaktörer på orten vilket möjliggör transaktioner. Fastighetsbeståndet är uppdelat i fem regioner, med regionkontor i Stockholm, Malmö, Göteborg, Jönköping och Hudiksvall.

Tillväxt i beståndet sker genom förvärv och utveckling av egna fastigheter inom befintliga regioner. Förädling genom nybyggnation, projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i strategin. Det ökar fastigheternas värde och möjligheterna att behålla och attrahera hyresgäster. Närheten till större trafikleder, hamnar och flygplatser samt ett fokuserat bestånd skapar synergieffekter som ger långsiktig tillväxt i fastighetsvärden.

En parameter som bedöms ha en positiv påverkan för fastighetsbestånd av Corems slag är den växande e-handeln. E-handeln utgör cirka 8 procent av totala detaljhandeln och cirka 14 procent av sällanköpshandeln.

ANTAL FASTIGHETER, ST

169

HYRESINTÄKTER, MKR

900

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

90%

VERKLIGT VÄRDE, MKR

11 539

UTHYRBAR AREA, KVM

1 316 233

VERKLIGT VÄRDE

LOKALTYP AREA

REGION **STOCKHOLM**

SEBASTIAN SCHLASBERG
REGIONCHEF, STOCKHOLM

LILLSÄTRA 3
STOCKHOLM

FORTSATT STARK EFTERFRÅGAN OCH TILLVÄXT

Urbaniseringen fortsätter och en stor del av Sveriges befolkningstillväxt förväntas ske i Stockholm. Stockholm blir en allt mer tjänstedriven ekonomi och behovet av service ökar, vilket i sin tur ökar efterfrågan på lager- och logistikfastigheter. Marknaden för dessa fastigheter är generellt stark, men skillnader uppvisas beroende på var i regionen fastigheterna är belägna.

Stockholmsmarknaden kan delas upp i tre lägeskategorier – stadsnära lägen, närförorter och ytterstadslägen. Stadsnära lägen och närförort saknar ofta exploaterbar mark vilket ger positiv påverkan på hyresnivåerna och låga vakansgrader. Exempel på stadsnära lägen är Globen/Slakthusområdet och Solna. Närförorter ligger ofta i anslutning till större vägar och/eller järnvägsnätet vilket medför att tillgängligheten är något bättre än för stadsnära lägen. En del närförortsområden konverteras till stadsområden med en blandning av bostäder, kontor och handel, vilket också har positiv påverkan på hyresnivåerna. Exempel på närförorter är Bredden, Veddesta och Sätra. Ytterstadslägen karatäriseras av tillgång till exploaterbar mark och högre tillgänglighet. Ett typexempel på sådant område är norra delarna mot Arlanda.

NYPRODUKTION

Nyproduktionsvolymerna av lager-, logistik- och industrifastigheter har varit hög 2017. Totalt färdigställdes drygt 145 000 kvm i Stockholm, vilket kan jämföras med den genomsnittliga årsvolymen sedan 2009 som uppgått till cirka 110 000 kvm. För 2018 har 67 000 kvm för färdigställande kommunicerats, men det är troligt att volymen blir högre då produktionstiden för fastigheterna är förhållandevis kort. Spekulationsbyggandet i Stockholm är fortsatt högt och inför 2018 är 79 procent av volymen outhyrd vid byggstart, vilket är en tydlig indikator på en fortsatt positiv marknadssyn i Stockholm.

TRANSAKTIONSMARKNADEN OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Transaktionsvolymen för lager-, logistik- och industrifastigheter i Stockholm uppgick till 4,6 miljarder kronor 2017, en ökning om 15 procent jämfört med föregående år och 10 procent högre än årsgenomsnittet under de senaste fem åren. Direktavkastningskraven för de bästa fastigheterna har varit tämligen stabila och bedömdes till cirka 5,2 procent i slutet av året. För sekundära fastigheter bedöms direktavkastningskraven till omkring 6,5 procent.

STOCKHOLM

BOTKYRKA
JÄRFÄLLA
NACKA
SIGTUNA
SOLLENTUNA
STOCKHOLM
TYRESÖ
TÄBY
UPPLANDS-BRO
UPPLANDS VÄSBY
UPPSALA

ANTAL FASTIGHETER, ST

72

VERKLIGT VÄRDE, MKR

5 087

HYRESINTÄKTER, MKR

373

UTHYRBAR AREA, KVM

416 646

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

90%

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE

FOKUSERING AV BESTÅNDET OCH FRAMGÅNGSRIKT UTHYRNINGSARBETE

Region Stockholm är Corems största region med 44 procent av det totala fastighetsvärdet och 32 procent av ytan. Organisatoriskt är regionen uppdelad på tre förvaltningskontor; Stockholm Syd (Sätra), Stockholm Norr (Märsta) och Stockholm Mitt (Veddesta).

Värdet på fastighetsbeståndet har under året ökat med 11 procent, cirka 0,5 mdkr, varav drygt 330 mkr är hänförligt till nettoförvärv och investeringar. Den positiva värdeförändringen visar att de lägen Corem satsat på är attraktiva för lager- och logistikfastigheter och att arbetet med att förädla och utveckla fastigheterna är framgångsrikt.

Det gångna året har Corem fokuserat beståndet för att skapa positiva synergier och attraktiva kluster. Fastigheter har förvärvats i Kallhäll, Älvsjö och Bredden i Sollentuna. I Bredden är Corem nu största fastighetsägare. I Vinsta har en fastighet avyttrats.

Den enskilt största uthyrningen under året avser uthyrningen av 16 500 kvm till hisstillverkaren Aritco i fastigheten Veddesta 2:79. Det är ett grönt hyresavtal och Aritco kommer flytta in halvårsskiftet 2018 i större delen av de lokaler Elfa tidigare hyrt. I Järfälla har även en större uthyrning signerats i fastigheten Veddesta 2:63 där FODI Skandinavia flyttat in på cirka 4 900 kvm.

Andra större uthyrningar har gjorts i fastigheten Törnby 2:2, Upplands Väsby där befintlig hyresgäst PON utökar med cirka 3 500 kvm.

LOKALTYP AREA

DE TRE STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION STOCKHOLM PER DEN 31 DECEMBER 2017

Hyresgäst	Andel, %
ELFA	8,4
Posten	5,9
ST Aerospace	3,4

REGION **SYD**

BJÖRN HÄRSTEDT
FÖRVALTARE, SYD

KUMLEHUSVEJ 1A
ROSKILDE, DANMARK

SKANDINAVISK KNUTPUNKT

Skåneregionen har haft en kraftig befolkningstillväxt de senaste tre åren och vid slutet av 2017 uppskattades befolkningsmängden till drygt 1 340 000 invånare vilket var en tillväxt om cirka 1,3 procent under året. Regionens målsättning är att nå 1,5 miljoner invånare till år 2030, vilket kräver en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt om cirka 0,8 procent.

Stora delar av Sveriges och Skandinaviens totala godsflöde går genom Skåne vilket gör regionen till en viktig logistisk knutpunkt.

NYPRODUKTION
Den relativt goda tillgången på mark i de flesta delarna av regionen gör att det finns gott om etableringsalternativ. Den totala nyproduktionsvolymen för lager-, logistik- och industrifastigheter under 2017 uppgick till strax under 100 000 kvadratmeter, vilket är högre än den genomsnittliga årliga nyproduktionsvolymen under de senaste fem åren som uppgick till drygt 80 000 kvadratmeter. Framtida nyetableringar planerade för 2018 uppgick i slutet av 2017 till drygt 90 000 kvadratmeter, vilket indikerar en fortsatt hög efterfrågan för nyetableringar i regionen.

TRANSAKTIONSMARKNADEN OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV
Transaktionsvolymen i Malmöregionen var fortsatt hög under 2017 och totalt omsattes lager-, logistik- och industrifastigheter till ett värde av 2,4 miljarder kronor, vilket motsvarar 12 procent av Sveriges totala transaktionsvolym i segmentet. Även om årets volym är en minskning om 35 procent jämfört med 2016 är volymen att betrakta som hög.

Direktavkastningskraven har fortsatt nedåt för de bästa objekten och legat på en nivå omkring 6–6,5 procent under året. För mer sekundära objekt har direktavkastningskraven legat på en nivå omkring 7–7,5 procent.

SYD

MALMÖ
LUND
HALMSTAD
KÖPENHAMN
SVEDALA
HELSINGBORG

ANTAL FASTIGHETER, ST

32

VERKLIGT VÄRDE, MKR

2 052

HYRESINTÄKTER, MKR

169

UTHYRBAR AREA, KVM

269 463

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

92%

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE

MED FOKUSERING PÅ MALMÖ, HELSINGBORG, HALMSTAD OCH KÖPENHAMN

Region Syd är Corems näst största region med 18 procent av det totala fastighetsvärdet och 21 procent av ytan.

Corems fastighetsinnehav i region Syd är koncentrerat runt Malmöregionen, där den stora efterfrågan på lager- och logistikfastigheter finns. Malmö står för dryga fyrtio procent av regionens fastighetsbestånd sett till hyresintäkten. Resterande bestånd finns i bland annat i Halmstad, Helsingborg och Köpenhamn. Förvaltningskontoret är beläget i Malmö.

Under året har regionen ökat sin yta med cirka 35 000 kvadrat fördelat på tre fastigheter till ett samlat fastighetsvärde på cirka 267 mkr. Samtliga fastigheter ligger i anslutning till befintliga fastigheter. Corem har fortsatt att satsa i Halmstad och fastigheten Fyllinge 20:403, där Rowico är hyresgäst med ett tioårigt avtal, är det största förvärvet med nästan 15 000 kvm. Corem är nu en av de största fastighetsägarna i Halmstad sett till kvm.

Nyhagshuset 5 i Helsingborg, som ligger i direkt anslutning till E4/E6, förvärvades under det andra kvartalet 2017. På fastigheten har under året en logistikanläggning om cirka 13 000 kvm uppförts. Seafrigo Nordic är hyresgäst på ett femtonårigt avtal med inflytt under februari 2018.

I Lund har bostadsbyggrätter till ett underliggande fastighets-/byggrättsvärde om 260 mkr avyttrats till JM då detaljplan vunnit laga kraft.

LOKALTYP AREA

DE TRE STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION SYD PER DEN 31 DECEMBER 2017

Hyresgäst	Andel, %
Ewerman	10,1
DSV	8,9
Bring	7,2

REGION **VÄST**

URBAN TERLING
FÖRVALTARE, VÄST

KÄRRA 91:1
GÖTEBORG

NORDISKT LOGISTIKNAV

Göteborgsregionen har uppvisat en mycket stark befolkningsökning de senaste åren, och under 2017 passerade Stor-Göteborg som region 1 miljon invånare. För närvarande pågår i regionen stadsutvecklingsprojekt inom infrastruktur och bostäder med investeringar motsvarande cirka 1 000 miljarder kronor. Göteborgs hamn är Nordens största import- och exporthamn vilket gör regionen till ett nav inom Norden och Baltikum med en räckvidd omfattandes cirka 190 miljoner människor. Stor-Göteborg har länge ansetts vara Sveriges bästa logistikläge, något som hamnen är ett betydande bidrag till.

Borås som ingår i Stor-Göteborg har även bra förutsättningar för logistik med närheten till Göteborg, Landvetter och lokalisering längs järnvägsnät och större vägar.

NYPRODUKTION
Under de senaste åtta åren har Göteborgsregionen svarat för den största nyproduktionsvolymen jämfört med övriga regioner där Corem har verksamhet. Under 2017 uppgick nyproduktionsvolymen till strax under 80 000 kvadratmeter vilket är en något lägre siffra än normalt. Volymen förväntas dock öka under 2018 då det vid slutet av 2017 hade kommunicerats 150 000 kvadratmeter till marknaden för färdigställande. Under 2017 var 46 procent av den totala nyproduktionsvolymen spekulativt byggande, vilket är en indikator på en positiv marknadssyn i regionen.

TRANSAKTIONSMARKNADEN OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV
Transaktionsvolymen för lager-, logistik- och industrifastigheter i regionen uppgick till 4,3 miljarder kronor under 2017 och svarade därmed för 21 procent av den totala transaktionsvolymen i segmentet. Volymen är därmed i nivå med föregående år och nästan 50 procent högre än den genomsnittliga årsvolymen under de senaste fem åren.

Direktavkastningskraven för segmentet i Göteborg har varit tämligen stabila under året. För de bästa objekten bedöms avkastningskraven ligga omkring 5,25–5,75 procent medan sekundära objekt ligger omkring 6,5–7,25 procent.

VÄST

GÖTEBORG
BORÅS
MÖLNDAL
HÄRRYDA
LERUM

ANTAL FASTIGHETER, ST

23

VERKLIGT VÄRDE, MKR

2 036

HYRESINTÄKTER, MKR

147

UTHYRBAR AREA, KVM

215 974

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

91%

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE

VÄXANDE REGION MED NYA KONCEPT

Region Väst har genom förvärv ökat 2017 och är, mätt i fastighetsvärde, nästan lika stort som Region Syd med 18 procent av Corems totala fastighetsvärde och 16 procent av ytan. Regionkontoret återfinns i Göteborg.

Ett större förvärv skedde i juni av fastigheten Kärra 91:1, Göteborg. Fastigheten, som är fullt uthyrd, har en yta om drygt 13 000 kvm och är belägen i området Backa, där Corem sedan tidigare har ett koncentrerat fastighetsbestånd.

Under 2017 har projektering av två handelsområden för yrkesbutiker, Pro Stop, startats inom regionen. Pro Stop Backaär beläget på på Backa 96:2 och beräknas innehålla 20 000 kvm då det är färdigbyggt. Under året tecknades ett tioårigt hyresavtal med K-rauta och under första kvartalet 2018 tecknade även Din Bil avtal för Pro Stop Backa. Uthyrningsarbete för resterande ytor pågår fortsatt under våren 2018. Pro Stop Borås är beläget på fastigheten Skruven 3 i Borås. Här har under året byggnation av etapp 1 och etapp 2 pågått. Pro Stop Borås beräknas färdigställd andra halvan av 2018. Hornbach och Bevego har tecknat avtal och uthyrning och projektering för etapp 3 pågår. Totalt planeras området innehålla 20 000 kvm när det är färdigställt.

Uthyrningen av fastigheten Rotorn 1, Borås, på 5 300 kvm till speditörföretaget Transbaltika stärker ytterligare Corems position i Borås.

LOKALTYP AREA

DE TRE STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION VÄST PER DEN 31 DECEMBER 2017

Hyresgäst	Andel, %
Ericsson	13,6
Bilia	7,4
Grolls	6,5

REGION **SMÅLAND**

ULRIK ROSKLINT
FÖRVALTARE, SMÅLAND

ÄTTEHÖGEN 9
JÖNKÖPING

GODA LOGISTISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Jönköping anses vara ett av Sveriges bästa logistiklägen. Läget är centralt och inom en radie av 17 mil nås 2,8 miljoner människor, vilket motsvarar cirka 30 procent av Sveriges befolkning. Jönköping har goda järnvägs- och vägförbindelser, då E4 från Stockholm till Helsingborg och Malmö passerar liksom väg 40 till Göteborg.

Hyresgästernas efterfrågan på moderna lager-och logistiklokaler är god, framför allt i Jönköping, men även i omgivande orter. Det finns ett gott utbud av byggbar mark i kommunerna kring Jönköping, vilket kombinerat med låga markpriser gör att nyproduktion är ett konkurrenskraftigt alternativ till att hyra befintliga anläggningar. Endast i industriområden som har en stor andel detaljhandel kan marknadshyrorna för befintliga fastigheter överstiga den jämförbara nyproduktionshyran. Ett starkt nyföretagande i regionen innebär att det finns en god efterfrågan på mindre lager- och lättindustrilokaler.

Även Tranås och Växjö där Corem äger fastigheter erbjuder goda logistiska förutsättningar tack vare aktiva och lokala näringsliv, ökande efterfrågan på varor och goda kommunikationer.

NYPRODUKTION

Nyproduktionsvolymerna i regionen har varierat kraftigt mellan åren och under 2017 uppgick nyproduktionsvolymen för lager-, logistik- och industrifastigheter till cirka 20 000 kvadratmeter, vilket för regionen var lågt. Framtida planerade nyetableringar för 2018 uppgick i slutet av 2017 till knappt 170 000 kvadratmeter, vilket indikerar en fortsatt hög efterfrågan för nyetableringar i regionen.

TRANSAKTIONSMARKNADEN OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Investerarintresset i attraktiva områden längs E4:an söder om Stockholm ned till Skåne har varit högt under året. Totalt omsattes fastigheter till ett värde om 5,5 miljarder kronor i regionen vilket är en ökning om 77 procent jämfört med 2016 och hela 97 procent högre än årsgenomsnittet under de senaste fem åren.

För de bästa objekten bedöms direktavkastningskraven till en nivå omkring 5,7–7 procent och för sekundära objekt med eftersatt underhåll eller andra brister kan avkastningskraven ligga på en väsentligt högre nivå.

SMÅLAND

JÖNKÖPING
VÄXJÖ
TRANÅS

ANTAL FASTIGHETER, ST

26

VERKLIGT VÄRDE, MKR

1 085

HYRESINTÄKTER, MKR

97

UTHYRBAR AREA, KVM

186 497

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

91%

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE

STARK FÖRETAGARANDA SPEGLAR ETABLERINGAR

Region Smålands verkliga värde uppgår till 9 procent av Corems totala fastighetsvärde och till 14 procent av uthyrbar area. Fastighetsbeståndet finns i Jönköping, Växjö och Tranås. Jönköping är störst sett till antal fastigheter, medan Växjö är störst sett till uthyrbar area. Regionkontoret är beläget i Jönköping.

Under 2017 har Corem ökat beståndet i Jönköping genom förvärv av fastigheten Flahult 21:14 som är fullt uthyrd. Avtal om förvärv har också tecknats avseende Flahult 80:9 där en logistikanläggning uppförs som färdigställd kommer ha Dagab som hyresgäst. Tillträde av Flahult 80:9 har skett under februari 2018.

Bägge fastigheterna ligger i nära anslutning till befintligt bestånd och stärker Corems närvaro i regionen.

Uthyrningsarbetet i regionen har under de senaste åren varit lyckat. Uthyrningsgraden har ökat från 75 procent 2014 till 91 procent 2017. Under året har uthyrningsgraden ökat med fyra procentenheter. Bland de större uthyrningarna 2017 finns ett fyraårigt avtal om 1 627 kvm till Radiator VVS AB i Överlappen 15 i Jönköping och till Medlearn AB om 1 164 kvm i fastigheten Fabriken 1 i Växjö. För fastigheten Ättehögen 9 i Jönköping har Bring Cargo förlängt befintligt hyresavtal med tre år.

LOKALTYP AREA

DE TRE STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION SMÅLAND PER DEN 31 DECEMBER 2017

Hyresgäst	Andel, %
Furniturebox	11,2
Gunnebo	6,5
Bubs Godis	6,0

REGION **MÄLARDALEN/NORR**

JAN ÖSTERGREN
FÖRVALTARE, MÄLARDALEN/NORR

ENEBERGA 3
VÄSTERÅS

STABIL AVKASTNING

Region Mälardalen/Norr är geografiskt stor och omfattar Mälardalen, Dalarna och Gävleborgs län. Majoriteten av Corems fastighetsbestånd återfinns i attraktiva logistiklägen och tillväxtorter. Beståndet är koncentrerat till landets östra halva, tillika den mest befolkningsrika, med städer som Västerås, Falun och Katrineholm. Mälardalen har en befolkningsrik räckvidd inom kort distans och dess strategiska läge och utmärkta kommunikationer gör att det ses som ett av landets bästa ur ett lager- och logistikperspektiv. Efterfrågan på logistikfastigheter i regionen är stor och många större aktörer har på senare tid flyttat sina huvudkontor och logistikterminaler hit.

För befintliga lokaler är hyresmarknaden splittrad. Vakanser och lägre hyror återfinns främst i äldre och icke-ändamålsenliga lokaler.

NYPRODUKTION

Nyproduktionen i regionen var hög under året och totalt färdigställdes cirka 206 000 kvadratmeter lager-, logistik- och industrifastigheter, vilket är hela 78 procent högre än för 2016. För 2018 förväntas dock produktionstakten minska. Vid slutet av 2017 hade strax över 115 000 kvadratmeter kommunicerats till marknaden för färdigställande under 2018. Historiskt har nyproduktionen främst varit lokaliserad i Mälardalen.

Till skillnad från Sveriges tre storstadsregioner sker nästan inget spekulativt byggande i segmentet och på grund av relativt likartade markpriser i regionen är nyproduktionshyrorna relativt homogena.

TRANSAKTIONSMARKNADEN OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Transaktionsvolymen i regionen för lager-, logistik- och industrifastigheter uppgick till 3,3 miljarder kronor under 2017, vilket är i nivå med föregående års transaktionsvolym. Regionen utgör därmed 15 procent av den totala transaktionsvolymen inom segmentet och historiskt sett är volymen att betrakta som hög.

Direktavkastningskraven inom segmentet har fortsatt nedåt under året jämfört med föregående år. För de bästa objekten bedöms avkastningskraven ligga på en nivå omkring 5,5 – 7 procent medan avkastningskraven kan vara väsentligt högre för fastigheter med olika former av brister eller lokaliserade i mindre attraktiva lägen.

MÄLARDALEN/ NORR

HUDIKSVALL
FALUN
HEDEMORA
AVESTA
FAGERSTA
VÄSTERÅS
HALLSTAHAMMAR
KÖPING
KUMLA
KATRINEHOLM
GÄVLE

ANTAL FASTIGHETER, ST

16

VERKLIGT VÄRDE, MKR

1 279

HYRESINTÄKTER, MKR

114

UTHYRBAR AREA, KVM

227 653

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

88%

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE

FOKUS PÅ MÄLARDALEN

Region Mälardalen/Norr är Corems minsta region sett till antalet fastigheter. Verkligt värde uppgår till 11 procent av Corems totala fastighetsvärde och regionen svarar för 17 procent av uthyrbar area. Fokus på beståndet ligger kring Mälardalen. Regionkontoret finns i Hudiksvall.

De största satsningarna under året har skett i Västerås. Svenska Retursystems, SRS, anläggning i fastigheten Eneberga 3 om cirka 31 000 kvm färdigställdes under det andra kvartalet. I fastigheten Friledningen 11, med Bilia som hyresgäst, har ett större ombyggnadsprojekt om cirka 2 500 kvm påbörjats.

Under året har Corem avyttrat hela beståndet i Norrköping då tillräcklig volym för egen förvaltning inte nåddes.

Orterna Hudiksvall, Västerås och Falun är mätt i uthyrbar area störst i regionen, med produktionslokaler för Hexatronic, Svenska Retursystem samt NKT Cables.

I Katrineholm har ett 20-årigt hyresavtal tecknats med Landstinget Sörmland avseende 1 700 kvm i fastigheten Rådmannen 3, som tidigare inhyste Ericsson. Lokalerna anpassas för att kunna driva en effektiv primärvård och beräknas stå klar för tillträdande hyresgäst under andra halvåret 2018.

LOKALTYP AREA

DE TRE STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION MÄLARDALEN/NORR PER DEN 31 DECEMBER 2017

Hyresgäst	Andel, %
Bilia	19,0
Svenska Retursystem	16,1
NKT Cables	16,0

HYRESGÄSTRELATIONER OCH AVTALSSTRUKTUR

Under 2017 tecknade Corem totalt 185 hyresavtal, varav 57 procent avsåg befintliga hyresgäster och 43 procent avsåg nya hyresgäster.

GÅNGGRIFTEN 3
MALMÖ, MALMÖ BILCENTRAL

BRÅTA2:136
HÄRRYDA, SRS

FRÄMBY 1:33
FALUN, NKT CABLES

För att skapa en god och långsiktig dialog med hyresgästerna förvaltas Corems fastigheter av egen förvaltningspersonal. Bolagets hyresgäster återfinns inom många olika branscher och skiljer sig åt i storlek, vilket innebär att de enskilda hyresgästernas behov och önskemål varierar. Förvaltningsarbetet är i hög grad relationsbaserat där målet är att alla parter ska vara nöjda så att ett långsiktigt gott resultat uppnås.

Hyresvärdet på årsbasis per 31 december 2017 uppgick till 972 mkr och kontrakterade hyresintäkter uppgick till 878 mkr.

Per den 31 december 2017 hade Corem 875 lokalhyresavtal, där det största avtalet stod för 3,6 procent av hyresintäkterna. Under 2017 tecknades totalt 185 hyresavtal, varav 57 procent var med befintliga hyresgäster och 43 procent med nya hyresgäster. Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgick vid årsskiftet till 4,3 år, där motsvarande 38 procent av de kontrakterade intäkterna har en kvarstående löptid på 5 år eller längre.

COREMS STÖRSTA HYRESGÄSTER

Corem har en väldiversifierad intäktsbas med 716 unika hyresgäster. För att sprida risken i portföljen arbetar bolaget aktivt för att inte vara beroende av enskilda hyresgäster. Vid utgången av 2017 stod de 10 största hyresgästerna för 27 procent av hyresintäkterna att jämföra med vid årsskiftet 2009/2010 då de stod för 52 procent.

De tre största hyresgästerna stod per den 31 december 2017 tillsammans för 13 procent av Corems kontrakterade hyra. Bilia är Corems enskilt största hyresgäst. De hyr industri-, lager- och kontorslokaler i tre av bolagets regioner; Region Stockholm, Region Mälardalen/Norr och Region Väst. Sammanlagt har Bilia tio hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om 7,5 år. Ericsson har tre hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om 1,6 år. ELFA har ett hyresavtal som går ut vid halvårsskiftet 2018. För större del av ytan som ELFA lämnar har hyresavtal tecknats med Aritco i fastigheten Veddesta 2:79, Järfälla.

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 31 DECEMBER 2017

Avtalsstorlek, Mkr	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt på årsbasis, Mkr	Andel, %
>3,0	69	707 470	517	59
2,0–3,0	33	108 452	82	9
1,0–2,0	75	130 659	105	12
0,5–1,0	111	89 298	79	9
<0,5	587	127 501	91	11
	875	**1 163 380**	**874**	**100**
Bostäder	6	403	1	0
Parkering	214	–	3	0
Totalt	**1 095**	**1 163 783**	**878**	**100**

LÖPTIDER FÖR COREMS HYRESAVTAL PER 31 DECEMBER 2017

År	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, Mkr	Andel, %
–2018	266	189 117	151	17
2019	222	197 786	148	17
2020	197	168 692	122	14
2021	95	129 183	124	14
2022–	95	478 602	329	38
	875	**1 163 380**	**874**	**100**
Bostäder	6	403	0	0
Parkering	214	–	4	0
Totalt	**1 095**	**1 163 783**	**878**	**100**

NETTOUTHYRNING
Nettouthyrning för 2017 uppgick till 33 mkr. Uthyrningar och omförhandlingar uppgick till 174 mkr. Uppsägningar uppgick till –141 mkr, där uppsägning för omförhandling/villkorsändring utgör 39 procent.

UTHYRNINGSARBETET
Corem äger och förvaltar 1 316 233 kvm vilket ger möjlighet att erbjuda hyresgäster flera olika lokalalternativ. Uthyrningsarbetet sker systematiskt och proaktivt med relationen till hyresgästen i fokus. Corem samarbetar även med det lokala näringslivet och kommunerna på de orter och områden där fastigheterna är belägna.

Under 2017 har viktiga uthyrningar gjorts i alla regioner. I region Stockholm resulterade ett proaktivt uthyrningsarbete i att avtal tecknats med den globala hisstillverkaren Aritco för större delen av fastigheten Veddesta 2:79, i god tid innan avflytt av nuvarande hyresgästen ELFA.

I region Stockholm, Veddesta 2:63 har ett större avtal tecknats med FODI Skandinavia och för fastigheten Törnby 2:2 har hyresavtalet såväl förlängts som utökats med lokalyta om närmare 3 500 kvm med företaget PON.

I region Väst har flera större avtal tecknats. För handelsområdet för yrkesbutiker i Backa, Göteborg, har avtal tecknats med K-rauta i Backa 96:2 samt under 2018 också med Din Bil. På Skruven 3 i Borås har avtal tecknats med Hornbach och Bevego på cirka 8 600 kvm respektive 2 500 kvm, samtidigt som en befintlig fastighet, Rotorn 1, har fått ny hyresgäst, Transbaltika.

I region Syd har Corem i fastigheten Svedala 306:9 tecknat ett tioårigt hyresavtal med Svedala Kommun på cirka 900 kvm samt ett femårigt avtal med Kaizen Emballage på cirka 3 300 kvm. I Halmstad, Fyllinge 20:466, har Karlsson och Svensson tecknat avtal om cirka 2 000 kvm.

I region Småland har avtal tecknats om förlängning med företaget Bring Cargo på fastigheten Ättehögen 9 i Jönköping samt ett nytt avtal om drygt 1 100 kvm med företaget MedLearn för fastigheten Fabriken 1 i Växjö.

Region Mälardalen/Norr har tecknat ett tjugoårigt avtal med Landstinget Sörmland om drygt 1 700 kvm i fastigheten Rådmannen 3 i Katrineholm som ska anpassas för primärvård. Under året har också ett utökat avtal tecknats med Hexatronic för fastigheten Östanbräck 1:45 i Hudiksvall samt ett förlängt avtal med Bilia för fastigheten Bulten 2 i Avesta.

En betydande andel av årets uthyrningar, 57 procent, består av befintliga hyresgäster som har valt att teckna nya avtal.

Corems framgångsrika uthyrningsarbete uppmärksammades genom en förstaplacering i kategorin Årets Uthyrningsteam 2017, en rikstäckande tävling som tidningen Lokalguiden årligen anordnar för fastighetsbranschen.

716
HYRESGÄSTER

875
LOKALHYRESAVTAL

972
MKR HYRESVÄRDE

HYRESVÄRDETS OCH HYRESINTÄKTERNAS UTVECKLING

TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER 31 DECEMBER 2017

Hyresgäst	Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	Region	Andel intäkter, %
Bilia	7,5	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst	4,8
Ericsson	1,6	Mälardalen/Norr, Väst	4,2
ELFA	0,5	Stockholm	3,6
Posten	10,3	Stockholm	3,0
Svenska Retursystem	12,6	Mälardalen/Norr	2,6
NKT Cables	6,7	Mälardalen/Norr	1,9
Ewerman	9,0	Syd	1,8
Hexatronic	4,9	Mälardalen/Norr	1,7
Bring	1,9	Småland, Syd, Mälardalen/Norr	1,7
DSV	7,0	Syd	1,6

NETTOUTHYRNING

KUNDERNAS BEHOV NU OCH I FRAMTIDEN DRIVER UTVECKLINGEN

LÅDAN 1
SMÅLAND, OUTNORTH

Digitaliseringen har blivit en del av vardagen och påverkar människors vanor och förväntningar i allt större omfattning. E-handeln fortsätter sin tillväxt, med ändrade handelsmönster som följd. Antalet varor som transporteras ökar stadigt, vilket ger höjda krav på tillgänglighet och snabbhet.

Ändrade konsumtionsmönster, både för fysiska personer och företag, är nästa stora utmaning i framtida stadsutvecklingsplaner. Hittills har sådana ändrade mönster och krav på tillgänglighet inte fullt ut tagits med i planeringen utan kommuner har fortsatt planera för traditionella, fysiska butiker och annan samhällsservice.

ÄNDRADE KONSUMTIONSMÖNSTER GER BEHOV AV SMART CITYLOGISTIK

Trenden visar att fysiska butiker kommer ändra karaktär, med e-handeln som ett allt vanligare komplement.

Utvecklingen innebär en ökande efterfrågan på smart citylogistik; fastigheter belägna i städernas närområden som karaktäriseras av möjligheten att snabbt nå många mottagare från fastigheten. Ett tecken på ökad efterfrågan är den hyresökning i handels- och logistikfastigheter i dessa attraktiva lägen som setts under året.

LÄGET ÄR NYCKELN

Det Corem ser vara attraktiva citylogistiklägen är lägen belägna med närhet till större stadskärnor. Beroende på stadens storlek är det vanligen inom en radie av en till två mil samt med närhet till större vägar eller genomfartsleder. I region Stockholm motsvarar till exempel Västberga, Veddesta och Bredden denna definition. Webhallen (Ringpärmen 1 i Sollentuna och Törnby 2:2 i Upplands Väsby) och Linas Matkasse (Veddesta 2:31, Järfälla) är två exempel på Corems kunder som har stor logistiskverksamhet med många mottagare.

YRKESHANDELNS UTVECKLING

En annan trend kopplad till ändrade konsumtionsmönster är yrkeshandelns utveckling. Under de senaste decennierna har konsumenthandeln samlat sig i koncentrerade handelsplatser medan butiker och lager inriktade mot yrkeshandeln istället ofta varit

mer utspridda, lägen som i städer i tillväxt med tid kan hamna insprängt i bostadsområden. För konsumenter är det en fördel att besöka alla handlare på samma ställe och för kunder inom yrkeshandeln gäller samma sak. Att etablera sig i lättillgängliga områden, tillsammans med aktörer som erbjuder komplement till det egna utbudet skapar både ökat kundflöde och synergier.

När butikerna samlas frigör det samtidigt deras tidigare lägen och ger positiva effekter för trafikflöden i området, något som skapar möjligheter för en växande stad. Det ideala läget för yrkesbutiker är ofta vid riksvägar eller andra stora trafikleder, mellan staden och de lager- och logistikföretag som finns etablerade längre ut.

HANDELSOMRÅDEN FÖR YRKESBUTIKER

Pro Stop är Corems koncept för handelsområden för yrkesbutiker, anpassade för att hantera både kundflöden och med säkra och effektiva varutransporter. Områden som är lättillgängliga med bil och med attraktiva, geografiska lägen där rätt grannar skapar ökad handel och tillväxt samt ger positiva synergieffekter. Ett läge nära trafikleder ger fördelar i tillgänglighet, såväl för kunder som varutransporter.

PRO STOP RAMNASLÄTT, BORÅS

Under hösten 2017 har byggnation startat av Pro Stop Borås. Belägen vid riksväg 40, mellan centrala Borås och lager- och logistikområdena i väst, planeras butiker av varierande storlek. Under 2018 färdigställs lokalerna för de första hyresgästerna Hornbach och Bevego. När området är helt färdigställt beräknas det innehålla närmare 20 000 kvm med butikslokaler i varierande storlek.

PRO STOP BACKA, GÖTEBORG

I Backa utanför Göteborg är K-rauta första hyresgäst i det blivande Pro Stop Backa. Projektering påbörjas under första kvartalet 2018 och färdigställande planeras till hösten 2019. Fastigheten är belägen i direkt närhet till större trafikleder, fem minuter från centrala Göteborg. Den kommande Marieholmstunneln, som beräknas färdigställd under 2020, gör att läget blir än mer attraktivt. Totalt beräknas området innefatta 22 000 kvm.

WILHELM SPORRONG
VD, Webhallen

WEBHALLEN

Webhallens fortsatta expansion krävde större lokaler och det var väldigt positivt att Corem kunde tillmötesgå våra förändrade behov så att vi kunde fortsätta det goda samarbetet.

MARTIN SERVERA

Sedan 2007 hyr vi lokaler för verksamheten genom Corem. Det har fungerat mycket bra genom åren, och flexibiliteten har underlättat för oss när verksamheten utvecklats. Vi planerar nu att expandera hos Corem för andra gången, och ser att samarbetet kommer fortsätta också en lång tid framöver.

PER-ERIK KANSTRÖM
Central Fastighetschef, Martin Servera

PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

"VI SER EN STOR POTENTIAL FÖR VÄRDESKAPANDE I VÅR PROJEKT-VERKSAMHET."

31 000

KVM NYPRODUKTION UNDER 2017

340

MKR INVESTERINGAR I NY-, TILL-, OCH OMBYGGNATIONER UNDER 2017

PROJEKTINVESTERINGAR UNDER 2017, MKR

- Hyresgästanpassning
- Energibesparings- och underhållsprojekt
- Nyproduktion

109 000

KVM BYGGRÄTTER

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems arbete att vidareutveckla fastighetsbeståndet och möta hyresgästernas efterfrågan.

I takt med att fler aktörer söker sig till fastigheter inom logistiksegmentet och konkurrensen om förvärvsobjekten ökat, har Corem ökat fokus på att utveckla befintliga fastigheter och mark, samt att förvärva mark i attraktiva logistiklägen för att kunna uppföra nyproduktion. Målsättningen är fortsatt tillväxt och att ta tillvara på befintliga hyresgästrelationer genom att kunna erbjuda ändamålsenliga lokaler och växa tillsammans med hyresgästerna.

Investeringarna leder till ökade fastighetsvärden och en attraktiv avkastning på eget kapital. Förutsättningarna för att nå en attraktiv avkastning från nyproduktion är goda, även om det under året har varit en press uppåt i entreprenadkostnaderna.

BYGGRÄTTER

Corem har totalt 109 000 kvm byggrätter på egen mark och flera intressanta utvecklingsprojekt finns i fastighetsbeståndet. Närmast till hands är exploateringsmöjligheter i Arlandastad, fortsatta möjligheter i Borås samt i Göteborg, där fastigheterna med det blivande bygget av Marieholmstunneln kommer att få ett utmärkt kommunikationsläge. Marken i Arlandastad anses mycket attraktiv då Arlandastad och Rosersberg håller på att utvecklas till Norra Stockholms logistiknav.

Under 2017 har nybyggnation startat på byggrätter vilka tillsammans omfattar cirka 40 000 kvm.

PROJEKT UNDER 2017

Corem har under året gjort investeringar om 340 mkr i nybyggnation, hyresgästanpassningar, ombyggnationer och energibesparande åtgärder. Projekten skapar mervärden i form av ökad uthyrbar area, höjd standard på befintliga lokaler, lägre driftskostnader och i förlängningen nöjda hyresgäster. Majoriteten av ombyggnadsprojekten är av förhållandevis begränsad storlek, 93 procent av de projekt som pågått under året har haft en total projektinvestering på mindre än 2 mkr. Samtliga ny- och ombyggnationer har haft hyresavtal tecknade före byggstart. Per årsskiftet uppgick pågående projektvolym till 757 mkr.

STÖRRE PÅGÅENDE INVESTERINGSPROJEKT

Fastighet	Beskrivning	Kvm	Färdigställande
Göteborg, Backa 96:2	Nybyggnation yrkeshandelsplats	17 104	2019
Borås, Skruven 3	Nybyggnation yrkeshandelsplats	11 150	2019
Helsingborg, Nyhagshuset 5	Nybyggnation Seafrigo	12 656	Kv 1 2018
Järfälla, Veddesta 2:79	Hyresgästanpassning Aritco	16 505	Kv 4 2018
Västerås, Friledningen 11	Hyresgästanpassning Bilia	11 792	Kv 4 2018
Stockholm, Lastkajen 3	Tillbyggnad för M&S	4 257	Kv 4 2018
Katrineholm, Rådmannen 3	Hyresgästanpassning Vårdcentral	1 677	Kv 3 2018

BYGGRÄTTER, NYPRODUKTION

Region	Fastighet	Stad	Lokaltyp	Kvm byggrätt
Stockholm	Märsta 15:7	Stockholm	Lager/logistik/industri	25 000
	Ringpärmen 2	Stockholm	Lager/logistik/industri	2 000
Syd	Sadelgjorden 1	Malmö	Lager/logistik/industri	2 000
	Fyllinge 20:403	Malmö	Lager/logistik/industri	5 000
	Bredskär 1	Malmö	Lager/logistik/industri	1 500
	Brämön 4	Malmö	Lager/logistik/industri	6 000
	Hundigevej 85	Greve, DK	Lager/logistik/industri	30 000
Väst	Backa 22:17	Göteborg	Lager/logistik/industri	3 500
	Backa 25:1	Göteborg	Lager/logistik/industri	2 000
	Kryptongasen 8	Göteborg	Lager/logsitik/industri	3 000
Småland	Grevaryd 1:64	Växjö	Lager/logistik/industri	30 000
				109 000

SKRUVEN 3
BORÅS

Under hösten 2017 påbörjades byggnation i Borås, där Hornbach och Bevego blir första hyresgäster i ett handelsområde för yrkeshandel som färdigt kommer omfatta cirka 20 000 kvm.

ENEBERGA 3
Under 2017 har nybyggnation av 31 000 kvm för Svenska Retursystem slutförts på fastigheten Eneberga 3 i Västerås.

NYHAGSHUSET 3
I Helsingborg har nybyggnation av 13 000 kvm fryslager för Seafrigo Nordic genomförts på Nyhagshuset 3. Hyresgästen flyttade in under första kvartalet 2018.

SKRUVEN 3
På Skruven 3 i Borås har byggnation startat av Pro Sto Borås; ett handelsområde för yrkeshandel där Hornbach och Bevego är första hyresgäster.

FRILEDNINGEN 11
En större ombyggnation för Bilia har påbörjats i Västerås, på Friledningen 11, och planeras vara slutförd sista kvartalet 2018.

VEDDESTA 2:79
En större hyresgästanpassning för Aritco i fastigheten Veddesta 2:79, Järfälla kommer att påbörjas under det andra kvartalet 2018.

BACKA 96:2
Avtal har tecknats också för de första etapperna av Pro Stop Göteborg, beläget på fastigheten Backa 96:2, med K-rauta och Din Bil som första hyresgäster. Byggnation kommer starta under 2018.

TRANSAKTIONER

Corems förvärv görs med avsikt att långsiktigt äga, förvalta och förädla fastigheterna.

66 402

FÖRVÄRVAD UTHYRBAR AREA, KVM

41 751

AVYTTRAD UTHYRBAR AREA, KVM

Corems förvärv görs med syfte att öka och förädla bestånden inom bolagets utvalda regioner. Genom noggrann affärsanalys säkras att transaktionen kan generera avkastning över tid och att den följer investeringsstrategin, som är att långsiktigt äga, förvalta och förädla fastigheterna och avkasta i enlighet med de finansiella målen.

Under 2017 har transaktionsverksamheten bidragit till ökat fastighetsvärde på beståndet med netto 181 mkr. Elva fastigheter om totalt 66 402 kvm i uthyrbar area till ett samlat fastighetsvärde om 619 mkr har förvärvats. Samtliga förvärv har varit på orter där Corem redan äger fastigheter. TIll exempel i Bredden utanför Stockholm, har fyra fastigheter förvärvats under året och där är nu Corem största fastighetsägare.

Under 2017 har mark i del av fastighet samt sju fastigheter avyttrats, till ett totalt fastighetsvärde om 438 mkr och en uthyrningsbar yta av 41 751 kvm. Avyttringsmöjligheter uppstår då avkastning understiger de fastställda kraven, då fastighetstypen inte ligger i bolagets fokus eller då det geografiska läget inte passar regionstrukturen. Det senare var orsaken till att Corem lämnade Norrköping där bolaget inte nådde kritisk massa för egen förvaltning, samt i Lund där en bostadsbyggrätt avyttrades till JM i Lund.

FÖRVÄRV KVARTAL 1

Förvärv av Fyllinge 20:403 i Halmstad, med en uthyrbar area om 14 580 kvm och total markareal om 5 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd på ett tioårigt avtal till handelshuset Rowico.

Förvärv av fastigheterna Flahult 21:14 i Jönköping och Stiglädret 11 i Malmö, båda belägna i direkt anslutning till fastigheter som Corem redan äger och förvaltar. Fastigheterna är fullt uthyrda, med en total uthyrbar area om cirka 10 000 kvm och ett sammanlagt hyresvärde om cirka 5,5 mkr per år.

FÖRVÄRV KVARTAL 2

Förvärv av Nyhagshuset 5 i Helsingborg, där en logistikanläggning om cirka 13 000 kvm uppförs med färdigställande under kvartal 1 2018. Seafrigo Nordic är hyresgäst på ett 15-årigt avtal.

Förvärv av Kärra 91:1 i Göteborg, även känd som Orrekulla Kubiklager, med en uthyrbar area om 13 050 kvm där merparten utgörs av lager. Fastigheten är fullt uthyrd till Tamro AB, Frode Laursen AB och OneMed Sverige AB.

FÖRVÄRV KVARTAL 3

Inga fastigheter förvärvades under det tredje kvartalet.

FÖRVÄRV KVARTAL 4

Det fjärde kvartalet var det mest transaktionsintensiva kvartalet under året för Corem. I Stockholm förvärvades sex fastigheter varav fyra i Bredden. Fastigheterna belägna i Bredden är Rotorn 2, Revisorn 1, Revisorn 3 och Ringpärmen 6. Förvärv också av Kallhäll 9:36, samt tomträtten till fastigheten Konsumenten 3 i Älvsjö. Fastigheterna har en sammanlagd uthyrningsbar yta om 24 200 kvm och ett hyresvärde som uppgår till 24 mkr samt ett underliggande fastighetsvärde om cirka 238 mkr.

Förvärv genomfördes även av fastigheterna i Bredden, Sollentuna. Fastigheterna har ett hyresvärde på cirka 5,5 mkr och en sammanlagd uthyrbar area om cirka 4 700 kvm, varav merparten utgörs av lager.

AVYTTRINGAR

Under det första kvartalet avyttrades Domnarvet 10 och Förrådet 19 med sammanlagd uthyrbar area om 4 701 kvm. Båda fastigheterna är belägna i Stockholmsområdet.

Under mars tecknades avtal om avyttring av Skallsjö 3:8, Göteborg om 10 014 kvm uthyrbar area. Fastigheten frånträddes under april 2017.

Under det tredje kvartalet avyttrades del av fastigheten Vipemöllan 38 i Lund till JM efter att en detaljplan som möjliggör 560 bostäder vunnit laga kraft. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighets-/byggrättsvärde om 260 mkr.

Under kvartal fyra avyttrades Singeln 13 i Stockholm samt de tre fastigheterna Stålet 3, Bronsen 2 och Slakthuset 14 i Norrköping. Avyttringen innebar att Corem lämnade orten. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara area omfattade 27 036 kvm med ett underliggande fastighetsvärde om ca 152 mkr.

FÖRVÄRVAT 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2017

Kv	Fastighet	Stad	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm
1	Flahult 21:14	Jönköping	Lager/Industri	3 650
1	Stiglädret 11	Malmö	Lager/Industri	6 215
1	Fyllinge 20:403	Halmstad	Lager/Industri	14 580
2	Nyhagshuset 5	Helsingborg	Lager/Industri	–
2	Kärra 91:1	Göteborg	Lager/Industri	13 050
4	Kallhäll 9:36	Stockholm	Lager/Industri	5 150
4	Revisorn 3	Stockholm	Lager/Industri	1 138
4	Ringpärmen 6	Stockholm	Lager/Industri	7 702
4	Konsumenten 3	Stockholm	Lager/Industri	10 219
4	Rotorn 2	Stockholm	Lager/Industri	1 564
4	Revisorn 1	Stockholm	Lager/Industri	3 134
Totalt förvärvat 2017				**66 402**

AVYTTRAT 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2017

Kv	Fastighet	Stad	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm
1	Förrådet 19	Stockholm	Lager/Industri	985
1	Domnarvet 10	Stockholm	Kontor/Lager	3 716
2	Skallsjö 3:8	Göteborg	Lager/Industri	10 014
3	Vipemöllan 38 (del av)	Lund	Mark	–
4	Stålet 3	Norrköping	Lager/Industri	10 429
4	Bronsen 2	Norrköping	Lager/Industri	10 331
4	Slakthuset 14	Norrköping	Lager/Industri	2 423
4	Singeln 13	Stockholm	Lager/Industri	3 853
Totalt avyttrat 2017				**41 751**

COREMS AFFÄRS-ANALYS I TRANS-AKTIONSARBETET GENOMSYRAS AV FOKUS PÅ TILLVÄXT, RENODLING OCH VÄRDESKAPANDE.

FYLLINGE 20:403
HALMSTAD

FASTIGHETSBESTÅND

Corems fastighetsbestånd har under året utökats med 56 060 kvm. Den 31 december 2017 fanns 169 fastigheter i beståndet med en uthyrbar area om 1 316 233 kvm och ett fastighetsvärde om 11 539 mkr.

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av lager- och logistiklokaler med tillhörande kontorsdelar. Beståndet är fördelat på fem regioner; Stockholm, Syd, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. Fastigheternas värde uppgick per 31 december 2017 till 11 539 mkr. Ökningen av fastighetsvärdet beror på nettoförvärv om 181 mkr, investeringar i ny-, till- och ombyggnation om 340 mkr samt orealiserade värdeförändringar om 344 mkr.

Region Stockholm är störst, med över 5 mdkr av fastighetsvärdet, de övriga regionerna är i storleken mellan 1,1 mdkr och 2,0 mdkr. Corems regioner kan alla betraktas som attraktiva för bolagets segment med goda förutsättningar för en positiv utveckling.

Fastighetsbeståndets hyresvärde uppgår till 972 mkr och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent.

972

MKR TOTALT HYRESVÄRDE

+6%

ÖKNING AV HYRESVÄRDE

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Antal	Kvm	Mkr
Totalt per den 31 december 2016	*165*	*1 260 173*	*10 667*
Förvärv	11	66 402	619
Ny-, till- och ombyggnation	–	31 409	340
Avyttringar	–7	–41 751	–438
Orealiserade värdeförändringar	–	–	344
Valutaomräkningar	–	–	7
Totalt per den 31 december 2017	**169**	**1 316 233**	**11 539**

NETTOINVESTERINGAR

VERKLIGT VÄRDE

HYRESVÄRDE

FASTIGHETSTYP AREA

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2017 jan–dec	2016 jan–dec
Stockholm	373	324	–91	–82	282	242	76	75
Syd	169	104	–36	–21	133	83	78	80
Väst	147	118	–26	–19	121	99	82	84
Småland	97	84	–24	–25	73	59	75	71
Mälardalen/Norr	114	110	–22	–19	92	91	82	83
Totalt	**900**	**740**	**–199**	**–166**	**701**	**574**	**78**	**77**

Nyckeltal per geografiskt område	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
Stockholm	5 087	4 574	416 646	396 293	413	387	90	94
Syd	2 052	1 987	269 463	248 668	171	161	92	94
Väst	2 036	1 804	215 974	212 943	160	153	91	91
Småland	1 085	1 009	186 497	182 847	110	103	91	87
Mälardalen/Norr	1 279	1 293	227 653	219 422	118	113	88	86
Totalt	**11 539**	**10 667**	**1 316 233**	**1 260 173**	**972**	**917**	**90**	**92**

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning, se sid 112–117 samt www.corem.se)

Uthyrbar area, kvm	Lager/Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
Stockholm	267 667	254 071	108 746	102 318	14 893	15 287	25 340	24 617
Syd	217 151	197 596	33 570	32 330	8 000	8 000	10 742	10 742
Väst	171 320	168 228	33 301	33 061	7 954	7 954	3 399	3 700
Småland	145 428	142 278	24 070	23 570	5 201	5 201	11 798	11 798
Mälardalen/Norr	170 081	157 208	36 898	40 233	11 631	12 267	9 043	9 714
Totalt	**971 647**	**919 381**	**236 585**	**231 512**	**47 679**	**48 709**	**60 322**	**60 571**
Andel, %	**74**	**73**	**18**	**18**	**4**	**4**	**4**	**5**

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH INTÄKTER PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Intäkter[1], mkr	
	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
Stockholm	72	69	51 789	30 080	371	363
Syd	32	28	22 989	15 201	158	152
Väst	23	23	24 189	23 741	145	139
Småland	26	26	22 438	29 819	100	90
Mälardalen/Norr	16	19	31 045	36 287	104	97
Totalt	**169**	**165**	**152 450**	**135 128**	**878**	**841**

[1] Avser hyresintäkter på årsbasis per 31 december 2017 respektive 31 december 2016

MARKNADSVÄRDERING

Fastighetsbeståndets värde har ökat från 10 667 mkr till 11 539 mkr, där en stark underliggande hyresmarknad, investeringar i egna fastigheter och förvärv liksom sänkta direktavkastningskrav har har haft en värdehöjande effekt.

11 539

MARKNADSVÄRDE, MKR

VERKLIGT VÄRDE PER REGION DEN 31 DECEMBER 2017

Region	Värde, mkr	Värdeförändring, %	Andel värde, %
Stockholm	5 087	11	44
Syd	2 052	3	18
Väst	2 036	13	18
Småland	1 085	8	9
Mälardalen/Norr	1 279	–1	11
Totalt	**11 539**	**8**	**100**

Per årsskiftet 2017 uppgick marknadsvärdet på Corems fastighetsportfölj till 11 539 mkr (10 667). Av värdeökningen på 872 mkr (2 891) är 528 mkr (2 395) hänförligt till nettoförvärv och investeringar i befintligt bestånd och 344 mkr (496) till orealiserade värdeförändringar. Av de orealiserade värdeförändringarna är 60 procent hänförliga till sänkt direktavkastningskrav och 40 procent till ökningar i driftnetto.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Inflationstakten i Sverige är fortsatt lägre än Riksbankens långsiktiga mål om 2 procent, något som ger negativ påverkan på fastighetsvärdena. Motverkande faktorer som lett till positiv värdeförändring på fastighetsbeståndet är genomförda omförhandlingar till högre hyror, nyuthyrningar, värdehöjande investeringar, projekt i egen regi och sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd.

Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet i årsskiftesvärderingarna har sänkts sen föregående år och uppgick till 6,57 procent (6,71). Fortsatt renodling av fastighetsportföljen under året har bidragit till sänkningen, då fastigheter på marknader med högre direktavkastningskrav har avyttrats och istället har fastigheter på prioriterade marknader förvärvats. Även generellt sänkta direktavkastningskrav i marknaden har bidragit. Orealiserade värdeförändringar i beståndet uppgick till 344 mkr (496). Värdeökningar har skett i samtliga regioner.

Under 2017 har totalt 340 mkr (385) investerats i ny-, till- och ombyggnationer, fastigheter har förvärvats för 619 mkr (2 186) och fastigheter har avyttrats för 438 mkr (189). 7 mkr (13) är hänförlig till valutakursförändring från fastigheterna i Danmark.

TRANSAKTIONSMARKNADEN

Under 2017 fanns goda förutsättningar att investera i fastigheter. En fungerande finansmarknad med låga räntor, fortsatt stark efterfrågan på hyresmarknaden och god tillgång på kapital var en kombination som skapade ett brett intresse för att investera på den svenska fastighetsmarknaden. Privata fastighetsbolag, svenska institutioner och noterade fastighetsbolag dominerade marknaden på både köp- och säljsidan. Samtidigt ökade intresset från utländska investerare under 2017, vilket gav en högre andel utländska investerare sett både till antal och investerad volym, än under 2016. Efter rekordåret 2016 noterades något lägre volymer när de samlade affärerna för 2017 summerades. Total omsättningsvolym var cirka 25 procent lägre än fjolåret men ungefär i nivå med omsättningen 2015. Investerarintresset var fortsatt högt trots minskad volym och nedgången berodde snarare på ett minskat utbud än på bristande efterfrågan.

Under sista halvåret av 2017 kom oroande signaler om utvecklingen och utsikterna för bostadsrättsutvecklarna. Trots detta var bostäder det segment med störst andel av den samlade omsättningen.

Inom det av Corem prioriterade segmentet lager- och logistikfastigheter var intresset ökande och det stora intresset syntes också i statistiken. Totalt omsattes lager- och logistikfastigheter till ett värde om cirka 20 mdkr, vilket är cirka 20 procent över den genomsnittliga årsvolymen de senaste fem åren. Geografiskt låg fokus på storstäderna och speciellt Stockholm, där drygt 35 procent av affärerna gjordes.

2017 var ett bra år för hela den nordiska fastighetsmarknaden. Speciellt den danska marknaden, där Corem har intressen, såg en rejält ökad omsättning under 2017. I Danmark var den samlade omsättningen cirka 110 mdr svenska kronor, vilket är ungefär 30 procent högre jämfört 2016.

För ytterligare beskrivning av marknadsförutsättningar i Corems utvalda segment och regioner, se Marknads- och regionavsnitten på sidorna 8–11 samt 24–35.

VÄRDERINGSMETOD

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal, externt eller internt genom kassaflödesvärderingar. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Under den senaste tolvmånadersperioden har fastigheter/tomträtter motsvarande 97 procent av det samlade värdet externvärderats. Under året har Savills Sweden AB anlitats som värderingsinstitut. Corem har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingar analyseras

vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda och planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Samtliga värderingar grundar sig på en kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas/tomträtternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en femårig kalkylperiod använts, men då Corem innehar ett antal fastigheter/tomträtter med hyresavtal med avtalslängd överstigande fem år har kalkylperioden i förekommande fall anpassats. Antagandet avseende de framtida kassaflödena 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

För de fastigheter/tomträtter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden och/eller utifrån konkreta bud. Det samlade värdet av byggrätter utgör cirka 3 procent av det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 december 2017.

Corems samtliga förvaltningsfastigheter har värderats enligt värderingsnivå 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheteter 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. Värderingsförfarandet för det svenska fastighetsbeståndet har huvudsakligen utförts i enlighet med internationella värderingsstandarder (IVS) samt RICS instruktioner ("Red Book"). I Danmark har värderingsförfarandet följt de normer som gäller för medlemmar av RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyers).

DIREKTAVKASTNING OCH KALKYLRÄNTA

	Direktavkastningskrav (nom), %		Kalkylränta (nom) Restvärde, %		Kalkylränta (nom) Driftnetto och investering, %	
	låg	**hög**	**låg**	**hög**	**låg**	**hög**
Stockholm	5,85	7,45	7,97	9,60	6,12	9,60
Syd	5,80	7,75	7,92	9,90	7,84	9,90
Väst	5,90	7,31	8,02	9,46	8,02	9,46
Småland	6,30	8,00	8,43	10,16	8,43	10,16
Mälardalen/Norr	5,65	8,33	7,76	10,49	7,76	10,42
Vägt genomsnitt	**6,57**		**8,71**		**8,61**	

KÄNSLIGHETSANALYS

	Förändring driftnetto, %		
Mkr	**–5,0**	**+/–0**	**5,0**
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter			
–0,5	+326	+951	+1 575
+/–0	–577	0	577
+0,5	–1 353	–816	–280

Värdetidpunkt	**31 december 2017**	**31 december 2016**
Inflationsantagande, %	2	2
Kalkylperiod, år	5–15	5–20
Direktavkastning, %	5,65–8,33	6,00–8,60
Kalkylränta, %	6,12–10,42	6,12–10,77
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	

KALKYLRÄNTA

Från analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett 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 6,1 till 10,4 procent per 31 december 2017. Vid värderingen av Corems samlade fastighetsportfölj, avviker den vägda genomsnittliga kalkylräntan för nuvärdeberäkning av driftnettona lite jämfört med motsvarande kalkylränta för restvärdet. Avrundat uppgår den vägda genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden till cirka 8,6 procent och för restvärde till cirka 8,7 procent.

RESTVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING

Restvärdet framräknas såsom fastighetens/tomträttens 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/tomträtten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till cirka 6,57 procent per 31 december.

LÅNGSIKTIGA OCH STABILA FINANSER MED GOD AVKASTNING TILL AKTIEÄGARE

Corem verkar inom en kapitalintensiv verksamhet. En väldiversifierad kapitalstruktur, med en väl avvägd ränte- och kapitalbindning säkerställer en fortsatt finansiellt sund och framgångsrik utveckling av Corem.

För att kunna vidareutveckla bolaget mot målet att bli den ledande aktören inom segmentet krävs god tillgång till kapital vid rätt tid och till begränsad kostnad och risk.

Corems finansverksamhet styrs av den av styrelsen årligen genomgångna och beslutade finanspolicyn. Finanspolicyns syfte är att begränsa de risker som finns förknippade med bolagets finansiering samt ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. För att sprida risken analyserar Corem kontinuerligt möjligheterna att bredda sin finansieringsbas och antalet finansieringskällor.

Corems finansiella styrka stärktes under året. Den justerade soliditeten ökade till 37 procent för året vilket är en ökning med två procentenheter sedan tidigare årsskifte och den synliga soliditeten ökade till 32 procent (30). Samtidigt minskade belåningsgraden till 56 procent (58) och substansvärdet per aktie (EPRA NAV) ökade med 27 procent, till 10,83 kr.

FINANSIERING

Corems finansiella styrka stärktes under året med ökning både i soliditet och substansvärde per aktie (EPRA NAV), samtidigt som belåningsgraden minskat.

FINANSPOLICY

Corems finansverksamhet styrs av den finanspolicy som årligen gås igenom och beslutas av styrelsen. Finanspolicyns syfte är att begränsa de risker som finns förknippade med bolagets finansiering samt ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Finanspolicyn fungerar som en vägledning för finansfunktionen. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras av koncernledningen. Finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, kapital och ränterisk. I finanspolicyn anges limiter för hantering av finansiella risker. För ytterligare information, se sid 63–65.

EGET KAPITAL

Corems mål är att över tid uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Avkastningen på eget kapital varierar mellan åren då Corems resultat påverkas av värdeförändringar på derivat och fastigheter samt resultatandelar i intresseföretag. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan.

För 2017 uppgick avkastningen på eget kapital till 23,4 procent (27,4). Genomsnittlig avkastning över fem år uppgår till 20,4 procent (17,4).

Koncernens egna kapital fördelar sig på stamakter serie A och serie B samt preferensaktier och uppgick per den 31 december 2017 till 4 340 mkr (3 671). Förändringen av det egna kapitalet under året beror på årets resultat, lämnade utdelningar till aktieägarna och återköp av egna stamaktier.

Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) ökade med 27 procent till 10,83 kr.

SOLIDITET OCH BELÅNINGSGRAD

Den justerade soliditeten ökade till 37 procent för året vilket är en ökning med två procentenheter sedan tidigare årsskifte. Den synliga soliditeten under samma period ökade till 32 procent (30).

Corems mål är att soliditeten, som anger relation mellan eget kapital och balansomslutning, långsiktigt ska uppgå till minst 25 procent. Justerad soliditet justerar 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.

Belåningsgraden minskade under året och uppgick den 31 december 2017 till 56 procent (58).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER, LÅNELÖFTEN, LIKVIDITET OCH LÄMNADE SÄKERHETER

Corems räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 7 990 mkr (7 557). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 34 mkr (7) och aktiverade upplåningskostnader om 27 mkr (28) uppgick till 7 929 mkr (7 522).

Corems upplåning sker genom upptagande av lån och krediter i nordiska banker och kreditinstitut och på den svenska kapitalmarknaden. Avtalen med bankerna och kreditinstituten innebär möjlighet till kort- och långfristig finansiering. 5 989 mkr av lånen har pantbrev i fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet enligt gängse praxis på marknaden. 221 mkr av lånen har noterade aktier som säkerhet. Därutöver emitterar Corem icke-säkerställda obligationer på kapitalmarknaden. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgår till 47 procent (49).

Corem hade per den 31 december 2017 disponibel likviditet om 318 mkr (395) inklusive outnyttjade lånelöften och kreditlinor om 284 mkr (388). Likviditetsprognoser upprättas kontinuerligt för en effektiv finansförvaltning och för att säkerställa att Corem vid var tid kan fullgöra sina betalningsförpliktelser.

KREDITBINDNING OCH KREDITGIVARE

Bolagets mål är att den genomsnittliga kapitalbindningen ska uppgå till minst 1,5 år och på så sätt minska refinansieringsrisken. Genomsnittlig kreditbindningstid uppgick

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

SOLIDITET

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

vid årsskiftet till 2,5 år (2,8). Lånen löper med kredittider om 3 månader till 96 år.

Under året har Corem omförhandlat krediter om 2 343 mkr (2 168) samt tagit upp nya krediter om 418 mkr och nyttjat krediter inom befintliga kreditramar. Samtliga har upplånats hos befintliga kreditgivare. Corem har kreditramar fördelade på 9 kreditinstitut (9); Brunswick Real Estate Capital, Danske Bank, DNB, Handelsbanken, Nordea, Realkredit i Danmark, Sparbanken i Enköping, Swedbank samt Ålandsbanken.

Corem finansierar samtliga sina utländska fastigheter i lokal valuta och minimerar på så sätt valutariskerna.

OBLIGATIONSLÅN

Corem har fyra emitterade, ej säkerställda obligationslån om totalt 1 750 mkr. Obligationslånen diversifierar Corems finansieringsbas och ger ett ökat utrymme för förvärv och investeringar i det befintliga beståndet. Corems obligationslån hade per årsskiftet en viktad genomsnittlig återstående löptid om 1,2 år. För det fall att bolaget avnoteras från Nasdaq har obligationsinnehavarna rätt att begära återbetalning till 101 procent. Obligationerna har finansiella åtaganden på att bolaget ska ha en soliditet om minst 20 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,25 ggr.

Belopp	Förfall	Ränta
750 Mkr	2018	STIBOR 3M + 3,50 %
200 Mkr	2019	STIBOR 3M + 5,00 %
300 Mkr	2019	STIBOR 3M + 4,75 %
500 Mkr	2020	STIBOR 3M + 4,25 %

GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNING

Corem eftersträvar en lång räntebindning. Enligt finanspolicyn ska genomsnittlig räntebindningstid uppgå till minst 1,5 år samt minst 50 procent av ränteportföljen ska vara räntesäkrad. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen per den 31 december 2017 uppgick till 3,65 procent (3,70) och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,0 år (3,2). 54 procent av portföljen var räntesäkrad med derivat eller fasträntelån.

Räntetäckningsgraden, ett mått som anger vilken förmåga ett bolag har att täcka sina finansiella kostnader, är målsatt att den ska långsiktigt ska uppgå till minst 1,5 ggr. Per den 31 december 2017 uppgick den till 2,8 ggr (2,8).

DERIVAT

Corem innehar derivat i form av ränteswappar för att uppnå önskad räntebindning, minimera ränterisk och skapa förutsägbarhet i bolagets räntekostnader. Vid årsskiftet hade Corem 10 swappavtal (10) om sammanlagt 3 961 mkr (3 285). Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick till –493 mkr (–555). Löptider på swapparna är 2018–2031. Corem använder sig för närvarande av 2 (2) typer av swappar; Vanliga och Stängningsbara ränteswappar.

VÄRDERING AV DERIVAT

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 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. I Corems fall innebär detta att 493 mkr kommer att återföras till resultatet under swappavtalens löptid.

RÄNTESWAPPAR (VANLIGA)

Corem hade per 31 december 2017 vanliga ränteswappar om 3 661 mkr (2 985). Ränteswapparna innebär att Corem betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta. I ett stigande ränteläge ökar värdet på swapparna och i ett sjunkande minskar värdet.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

	Räntebindning			Kreditbindning	
Förfall, år	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörlig	3 644	3,71	46		
2018	360	3,11	4	2 404[1]	30
2019	1 361	1,21	17	2 839[1]	36
2020	34	2,17	1	2 273[1]	28
2021	–	–	–	–	–
2022	–	–	–	–	–
2023	534	4,15	6	280	3
2024	457	5,00	6	57	1
2025	400	4,00	5	–	–
2026	700	5,50	9	–	–
2027	–	–	–	–	–
2028–	500	5,62	6	137	2
Totalt	**7 990**	**3,65**	**100**	**7 990**	**100**

[1] Varav 750 mkr avser obligation under 2018, 500 mkr avser obligationer under 2019 och 500 mkr avser obligation under 2020.

RÄNTE- OCH KREDITBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD

RÄNTESWAPPAR (STÄNGNINGSBARA)
Corem betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta, men med skillnaden mot en vanlig ränteswapp har Corems motpart vid vissa fastslagna datum en möjlighet att avsluta swappavtalet i förtid. Fördelen med denna typ av derivat är att motparten betalar en premie för möjligheten att stänga swappen i förtid, vilket leder till att den fasta räntan Corem erlägger blir lägre än vad fallet hade varit för motsvarande vanlig swapp. Per den 31 december 2017 hade Corem 300 mkr (300) i stängningsbara ränteswappar.

ÖVRIGA EJ RÄNTEBÄRANDE SKULDER
Corems övriga skulder om 1 050 mkr (918) består av upplupna kostnader, förskottsbetalda hyror, skatteskulder, leverantörsskulder, beslutad utdelning till preferensaktieägarna samt derivat värderade till verkligt värde.

COVENANTER OCH SÄKERHETER
I flera av de låneavtal som Corem ingått framgår fastställda nyckeltal, covenanter, som Corem måste uppfylla för att behålla lånen. Villkoren i covenanterna är exempelvis miniminivå för räntetäckningsgrad och maximinivå för skuldsättningsgrad. Corem följer kontinuerligt upp att inga covenanter 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 innehav samt löften om att upprätthålla sina covenanter. Corem bedömer att dessa är i enlighet med marknadspraxis.

MÅLUPPYLLELSE 2017
Målen i Corems finanspolicy samt hur Corem presterat i förhållande till dessa mål framgår av tabellen nedan.

De uppsatta målen syftar till att uppnå en god relation mellan finansiell risk och avkastning.

RISKER I FINANSHANTERINGEN
Corem är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framförallt utsätts Corem för finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk. Corems finansiella verksamhet fokuserar på att det befintliga riskmandat man har erhållit används som styrmedel i syfte att anpassa verksamhetens finansiella risknivå efter utvecklingen av Corems rörelserisk. För ytterligare information om risker, se sid 63–65.

RÄNTESWAPPAR

År	Belopp, Mkr	Andel, %	Återstående löptid, år	Marknadsvärde, Mkr	Snittränta,%
2018	300	8	0,2	–1	1,45
2019	1 361	34	1,7	–7	0,05
2020	–	–	–	–	–
2021	–	–	–	–	–
2022	–	–	–	–	–
2023	300	8	5,2	–36	2,81
2024	400	10	6,3	–72	3,46
2025–	1 600	40	9,3	–378	3,26
Totalt	**3 961**	**100**	**5,4**	**–493**	**2,05**

RÄNTESWAPPAR

FINANSIELLA MÅL / UTFALL

	Mål	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Avkastning på eget kapital, %	[1]	23,4	27,4	29,9	4,7	16,6	8,4
Soliditet, %	≥25	32	30	32	27	31	29
Räntetäckningsgrad, ggr	≥1,5	2,8	2,8	2,7	2,4	2,2	2,0
Kreditbindning, år	≥1,5	2,5	2,8	3,2	3,6	2,8	2,7
Räntebindning, år	≥1,5	3,0	3,2	4,1	4,8	4,9	6,0
Räntesäkrade skulder, %	≥50	54	49	51	62	68	75
Externfinansiering i lokal valuta, %	100	100	100	100	100	100	100

[1] Den riskfria räntan plus 10 procentenheter. För 2017 uppgick målet till 9,94 procent. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga stadsobligationsräntan. Den genomsnittliga femåriga stadsobligationsräntan uppgick för 2017 till –0,06 procent.

KAPITALSTRUKTUR

AKTIEINNEHAV KLÖVERN

COREMS AKTIEINNEHAV I KLÖVERN UPPGICK PER DEN 31 DECEMBER 2017 TILL

9 500 000

STAMAKTIER A

129 400 000

STAMAKTIER B

14,3%

ANDEL AV UTESTÅENDE RÖSTER

Corem innehar cirka 14 procent av de utestående rösterna i Klövern AB (publ) och redovisar innehavet som ett intresseföretag.

Klövern är ett fastighetsbolag noterat på NASDAQ Stockholm Large Cap, med inriktning mot kommersiella fastigheter. Klöverns fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2017 till 405 fastigheter (431) med ett marknadsvärde om 43,0 mdkr (39,2).

I november 2008 förvärvade Corem 10,5 procent av aktierna i Klövern och blev därmed bolagets största ägare. Till och med 2011 förvärvades ytterligare aktier och innehavet omklassificerades till Andelar i intresseföretag. Under 2016 avyttrade Corem 6,6 miljoner stamaktier A samt 30,6 stamaktier B med en realiserad värdeförändring om 30 mkr. Under 2017 har inga aktier avyttrats.

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 december 2017 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B, motsvarande cirka 14 procent av de utestående rösterna i bolaget och cirka 15 procent av kapitalet i bolaget.

Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs per den 31 december 2017, uppgick till 1 490 mkr (1 325). Redovisat värde uppgick per den 31 december 2017 till 1 714 mkr att jämföra med 1 395 mkr per den 31 december 2017.

Corems andel av Klöverns resultat om 346 mkr har ökat det bokförda värdet medan erhållen utdelning om cirka 28 (58) mkr har minskat det bokförda värdet. Utdelningen från Klövern har minskat hänförligt till avyttring av aktier 2016 samt att Klövern har ändrat utbetalningsprincip och numer utdelar fyra gånger per år istället för en gång.

FINANSIELLA NYCKELTAL, KLÖVERN

	2017	2016	2015	2014	2013
Justerad soliditet, %	38,5	36,7	35,8	35,9	31,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	2,6	2,0	1,9
Belåningsgrad, %	58	60	61	60	65
Avkastning på eget kapital, %	18,9	18,6	18,9	14,5	11,6
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,5	2,7	3,5	4,3
Genomsnittlig räntebindning, år	2,8	2,6	2,1	2,1	2,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,0	3,0	2,8	2,1	2,0
Räntebärande skulder, mkr	25 529	23 869	21 486	18 870	16 163

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL, KLÖVERN

	2017	2016	2015	2014	2013
Antal fastigheter, st	405	431	415	408	402
Uthyrningsbar area, tkvm	2 900	2 943	2 872	2 792	2 624
Hyresvärde, mkr	3 507	3 386	3 182	2 983	2 570
Verkligt värde fastigheter, mkr	42 961	39 234	35 032	30 208	24 059
Direktavkastningskrav värdering, %	5,9	6,2	6,5	6,9	7,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	91	90	90
Ytmässig uthyrningsgrad, %	81	82	83	81	82
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,6	3,7	3,5	3,3	3,5

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.

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2017 till 5 310, ett antal som stadigt ökat. Antalet privatpersoner som var aktieägare i Corem uppgick vid årets slut till 4 877 och antalet juridiska personer som var aktieägare i Corem uppgick till 433.
De tio största ägarna kontrollerade per detta datum tillsammans cirka 81,5 procent av kapitalet och cirka 83,8 procent av rösterna i bolaget.

UTDELNINGSPOLICY

Corem ska långsiktigt dela ut lägst 35 procent av bolagets förvaltningsresultat med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktieägarnas rätt till utdelning om 20,00 kr per preferensaktie och år.

Under verksamhetsåret 2017 delade Corem ut 0,32 kr per stamaktie, vilket motsvarade en direktavkastning om 4,7 procent på stamaktiekursen per den 31 december 2016. Corem har även delat ut 20,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarade en direktavkastning om 7,0 procent på preferensaktiekursen per den 31 december 2016.

FÖRESLAGEN UTDELNING OCH DIREKTAVKASTNING

Den föreslagna utdelningen 2018 om 0,40 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 4,0 procent för stamaktie serie A, 4,3 procent för stamaktie serie B respektive 6,6 procent för preferensaktie per den 31 december 2017. Utdelningsandelen avseende den föreslagna utdelningen på stamaktier uppgår till 46 procent (46) av förvaltningsresultatet, med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktieutdelning per den 31 december 2017.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under årets sista kvartal genomfördes en fondemission av stamaktie av serie B samt ytterligare förändringar i förberedelse för införandet. Förändringarna är i tur och ordning;

- namnändring av den tidigare stamaktien till stamaktie serie A,
- riktad nyemission av 5 stamaktier serie A, i syfte att få ett jämnt delbart antal stamaktier inför följande emission
- inrättande av ett omvandlingsförbehåll så att stamaktier serie A efter begäran kan omvandlas till stamaktier serie B
- fondemission av stamaktie serie B. Första dag för handel med stamaktie serie B var den 13 december 2017.

Genom fondemissionen erhölls vederlagsfritt 10 stamaktier av serie B för var stamaktie av serie A vilket innebar att antalet utestående stamaktier blev 11 gånger större. Under januari 2018 genomfördes därefter sammanläggning 1:2 av samtliga aktieslag vilket innebar att antalet aktier halverades.

All information om aktien är, där annat ej anges, justerad för fondemissionen av stamaktie serie B samt för efterföljande sammanläggning av aktier, genomförd under januari 2018.

AKTIERNA

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 till 379 338 880 aktier, fördelat på 34 158 080 stamaktier serie A, 341 580 800 stamaktier serie B samt 3 600 000 preferensaktier.

4,6

BÖRSVÄRDE, MDKR

5 310

ANTAL AKTIEÄGARE, ST

UTDELNING STAMAKTIE

För 2017 föreslagen utdelning, övriga år beslutad utdelning.

AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2017

Marknadsplats, NASDAQ Stockholm, Mid Cap

Börsvärde	4,6 mdkr
Antal aktieägare	5 310
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Stamaktier serie A, antal	34 158 080
Stängningskurs	10,10 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktier serie B, antal	341 580 800
Stängningskurs	9,26
ISIN	SE0010714287
Preferensaktier, antal	3 600 000
Stängningskurs	304,00 kr
ISIN	SE0010714311

Uppgifter om antal aktier per den 31 december 2017 har justerats för den sammanläggning av aktier som genomfördes i januari 2018.

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.

ÖVERGRIPANDE KURSUTVECKLING

Över en period om de senaste två kalenderåren har stamaktiens kurs rört sig från 4,76 kr till 10,10 kr, vilket motsvarar en ökning om 112 procent. Under samma period har preferensaktiens kurs stigit med 5 procent, från 288,00 kr till 304,00 kr.

AKTIEKAPITAL

Enligt Corems bolagsordning ska aktiekapitalet lägst utgöra 700 000 000 kronor och högst 2 800 000 000 kronor. Detta innebär att Corem ska ha lägst 350 000 000 aktier och högst 1 400 000 000 aktier.

KURSUTVECKLING COREM STAMAKTIE 28 NOVEMBER 2007 TILL 9 MARS 2018

KURSUTVECKLING COREM PREFERENSAKTIE 9 MARS 2010 TILL 9 MARS 2018

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

År	Transaktion	Antal stamaktier A	Antal stamaktier B	Antal preferensaktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2007	Ingående balans vid Corems bildande 1 november 2007	–	–	–	9 573 183	–	1 435 977	0,15
2007	Apportemission	1 250 317 173	–	–	1 259 890 356	187 547 575,95	188 983 553	0,15
2007	Nyemission	29 330 000	–	–	1 289 220 356	4 399 500,00	193 383 053	0,15
2007	Kvittningsemission	9 573 183	–	–	1 298 793 539	1 435 977,45	194 819 030	0,15
2007	Nyemission	11	–	–	1 298 793 550	1,65	194 819 032	0,15
2007	Sammanläggning 1:50	–1 272 817 679	–	–	25 975 871	0,00	194 819 032	7,50
2008	Apportemission	1 630 435	–	–	27 606 306	12 228 262,50	207 047 295	7,50
2009	Apportemission	1 365 214	–	–	28 971 520	10 239 105,00	217 286 400	7,50
2009	Nyemission	2 127 400	–	–	31 098 920	15 955 500,00	233 241 900	7,50
2010	Fondemission	–	–	3 109 892	34 208 812	23 324 190,00	256 566 090	7,50
2010	Apportemission	550 358	–	83 316	34 842 486	4 752 555,00	261 318 645	7,50
2010	Nyemission	6 236 922	–	–	41 079 408	46 776 915,00	308 095 560	7,50
2010	Nyemission	62 093	–	–	41 141 501	465 697,50	308 561 257	7,50
2011	Aktiesplit 2:1	37 948 293	–	3 193 208	82 283 002	–	308 561 257	3,75
2013	Apport- och nyemission	–	–	224 903	82 507 905	843 386,25	309 404 644	3,75
2016	Apport- och nyemission	–	–	588 681	83 096 586	2 207 553,00	311 612 197	3,75
2017	Indragning aktier samt efterföljande fondemission	–7 580 431	–	–	75 516 155	1 779 845,75	313 392 043	4,15
2017	Riktad nyemission	5	–	–	75 516 160	20,75	313 392 064	4,15
2017	Minskning av aktiekapital	–	–	–	75 516 160	–237 875 904,00	75 516 160	1,00
2017	Fondemission, stamaktie B	–	683 161 600	–	758 677 760	683 161 600,00	758 677 760	1,00
2018	Omvänd split 1:2 (januari 2018)	–34 158 080	–341 580 800	–3 600 000	379 338 880	0,00	758 677 760	2,00

Aktiekapitalet i Corem uppgick per den 31 december 2017 till 759 mkr (312). Justerat för den sammanläggning av aktier som genomförts under januari 2018 ger det ett kvotvärdet per aktie om 2,00 kr.

ÅTERKÖP OCH ÖVERLÅTELSE AV AKTIER

Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst 10 procent av samtliga 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 aktier som likvid i samband med eventuella förvärv eller för finansiering av fastighetsinvesteringar.

Under kvartal två genomfördes indragning av 7 580 431 återköpta stamaktier enligt beslut på årsstämma 28 april 2017. Indragningen registrerades hos Bolagsverket 19 maj. Indragningen genomfördes före fondemission av stamaktie av serie B och antalet indragna aktier har därför ej justerats för efterföljande förändringar.

Från årsstämman den 28 april 2017 fram till 31 december 2017 har Corem återköpt 851 325 stamaktier serie A samt 8 513 250 stamaktier serie B till en summa av 80 mkr, vilket innebär en genomsnittskurs om 8,57 kr.

Efter årsskiftet, fram till och med den 9 mars 2018, har inga ytterligare stamaktier återköpts.

UNDER PERIODEN 2016–2017 HAR STAMAKTIENS KURS RÖRT SIG FRÅN 4,76 KR TILL 10,10 KR, VILKET MOTSVARAR EN ÖKNING OM 112 PROCENT.

COREMS STAMAKTIE I TOPP 3 KURSVINNARE UNDER 2017

YTTERLIGARE INFORMATION
Ytterligare information återfinns i förvaltningsberättelsen samt i **not 17**.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 2017

Aktieägare	Stamaktier av serie A	Stamaktier av serie B	Preferens-aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag[2]	14 360 671	143 606 710	512 652	41,8%	43,0%
Gårdarike[2]	4 710 086	47 100 860	47 355	13,7%	14,1%
Länsförsäkringar fondförvaltning	2 843 045	28 430 450	–	8,2%	8,5%
Citi Switz (as agent for clients)	1 524 524	15 245 240	–	4,4%	4,6%
Swedbank Robur fonder	951 000	9 510 000	–	2,8%	2,8%
CBNY – Norges bank	843 864	9 023 645	–	2,6%	2,6%
Pomona Gruppen AB	749 999	7 499 990	–	2,2%	2,2%
SEB Life International Assurance	691 681	6 916 815	–	2,0%	2,1%
Livförsäkrings AB Skandia	630 417	6 824 874	–	2,0%	2,0%
Fjärde AP-Fonden	606 532	6 387 320	–	1,8%	1,9%
Patrik Tillman via bolag	571 441	5 714 410	40 000	1,7%	1,7%
Handelsbanken fonder	455 396	5 190 330	–	1,5%	1,5%
JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	434 307	4 343 070	–	1,3%	1,3%
Rasjö Staffan	343 810	3 438 105	27 168	1,0%	1,0%
JP Morgan – Stockholm	274 500	2 745 000	–	0,8%	0,8%
Övriga aktieägare	3 315 479	31 090 730	2 972 824	9,9%	10,0%
Totalt antal utestående aktier	**33 306 755**	**333 067 550**	**3 600 000**	**97,5%**	**100,0%**
Återköpta aktier[1]	851 325	8 513 250	–	2,5%	
Totalt antal aktier	**34 158 080**	**341 580 800**	**3 600 000**	**100,0%**	

[1] Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.
[2] Innehav som förvaltas genom Ålandsbanken rapporteras för närvarande i EuroClear som "Ålandsbanken i ägares ställe" med samlad totalsumma, istället för att visa bakomliggande ägande. För att reflektera det bakomliggande ägandet på ett mer rättvisande sätt har dessa uppgifter justerats.

Uppgifter om antal aktier per den 31 december 2017 har justerats för den sammanläggning av aktier som genomfördes i januari 2018.

FINANSIELLA RAPPORTER

58 Förvaltningsberättelse
63 Möjligheter och risker
66 Rapport över totalresultat, koncernen
68 Rapport över finansiell ställning, koncernen
70 Rapport över kassaflöden, koncernen
71 Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen
72 Resultaträkning, moderbolaget
73 Balansräkning, moderbolaget
74 Kassaflödesanalys, moderbolaget
75 Förändringar i eget kapital, moderbolaget
76 Redovisningsprinciper och noter
94 Revisionsberättelse
97 Bolagsstyrning
106 Styrelse, ledning och revisorer
108 Flerårsöversikter
110 Nyckeltal
111 Definitioner
112 Fastighetsförteckning
118 GRI-index
120 Inbjudan till Årsstämma 2018 och vinstdisposition
120 Kalendarium

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 2017.

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI

Corems affärsidé är att på ett hållbart sätt skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, förvalta, förädla och bygga fastigheter i logistikområden. För att uppnå detta har Corem följande övergripande strategier och målområden:

- Strategiska transaktioner och värdeskapande fastighetsutveckling.
- Aktiv och kundnära förvaltning med lokal förankring.
- Långsiktiga och stabila finanser med god avkastning till aktieägare.
- En attraktiv arbetsgivare, med kompetent och engagerad personal.
- Ett ansvarsfullt agerande och långsiktigt tankesätt i hela verksamheten.

Corems övergripande långsiktiga mål är att:

- Över tid uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter.
- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 1,5 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.
- Över tid ha en överskottsgrad i fastighetsförvaltningen om minst 75 procent.
- Kundnöjdhet högre än 75 NMI.
- Sjukfrånvaro understiger 3 procent per år.
- Minska energiförbrukning i påverkbart bestånd om minst 15 procent mellan 2016 och 2020.
- Till och med 2020 miljöcertifierat minst 40 fastigheter, inklusive samtliga nyproducerade byggnader.
- Corems uppförandekod används som grund i samtliga löpande avtal.

FASTIGHETSBESTÅND

Corems fastighetsvärde uppgick per den 31 december 2017 till 11 539 mkr (10 667) och bestod av 169 fastigheter (165) med en total uthyrbar area om 1 316 233 kvm (1 260 173).

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr.

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal, externt eller internt genom kassaflödesvärderingar. Under året har 97 procent av det samlade värdet externvärderats. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per 31 december 2017 var cirka 6,6 procent (6,7).

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Under 2017 har Corem förvärvat totalt elva fastigheter om totalt 66 402 kvm och till ett fastighetsvärde om 619 mkr. Sju fastigheter har avyttrats, om totalt 41 751 kvm och ett fastighetsvärde om 457 mkr. Ytterligare information om transaktioner finns på sida 43–43.

KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV

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

HÅLLBARHETSARBETE

Hållbarhetsarbetet är en naturlig del av Corems verksamhet och bedrivs integrerat i den löpande verksamheten. Arbetet omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Hållbarhetsarbetet fokuserar på de fyra målområden som valts ut som extra prioriterade: Medarbetare, Kundnöjdhet, Miljöhänsyn/Resursbesparing och Ansvarsfulla affärer.

Nöjda och 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.

Miljöarbetet utgör en väsentlig del av det övergripande hållbarhetsarbetet. Huvudsakliga mål inom miljöhänsyn involverar resursbesparing, miljöcertifiering av fastigheter samt användande av materialval enligt BASTA eller Byggvarubedömningen. Corem bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd.

Corem har en uppförandekod vilken är framtagen för att tydliggöra bolagets fokus på att verka med god affärsetik och med sunda affärsmetoder, samt inkluderar krav på miljöhänsyn, sund och säker arbetsmiljö och respekt för mänskliga rättigheter. Uppförandekoden gäller för samtliga medarbetare och ligger från och med 2018 också till grund för leverantörsavtal som tecknas inom Corems verksamhet.

De långsiktiga mål som satts inom hållbarhet återfinns under rubrik affärsidé, mål och strategi, tillsammans med övriga långsiktiga mål.

Corems hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2017 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Corem Property Group AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Sidorna 12–23, 63–65 samt sida 112–113 i detta tryckta dokument utgör koncernens hållbarhets-

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2017

	FÖRVÄRVAT		AVYTTRAT		NETTOFÖRVÄRV	
Kvartal	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr
1	24 445	138	–4 701	–29	19 744	109
2	13 050	182	–10 014	–15	3 036	167
3	–	–	–	–250	–	–250
4	28 907	299	–27 036	–144	1 871	155
	66 402	**619**	**–41 751**	**–438**	**24 651**	**181**

rapport enligt årsredovisningslagen. Social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet behandlas i rapporten. Corems hållbarhetsredovisning avser Coremkoncernen som helhet och görs för 2017 enligt GRI Standards. GRI index återfinns på sidorna 112–113. Risker som identifierats inom hållbarhetsområdet finns beskrivna i avsnittet Möjligheter och risker på sidorna 63–65. Mer om Corems hållbarhetspolicyåterfinns på sida 103. Mer information finns i Corems hållbarhetsredovisning samt på www.corem.se.

RESULTAT

Årets resultat efter skatt uppgick till 937 mkr (915), vilket med hänsyn tagen till utdelning till preferensaktieägarna, motsvarar 2,33 kr per stamaktie (2,14). Under året uppgick värdeförändringar fastigheter till 347 mkr (498) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med 62 mkr (–101).

INTÄKTER

Koncernens intäkter uppgick till 900 mkr (740). Koncernens hyresintäkter uppgick till 893 mkr (723). Den positiva förändringen kan främst hänföras till nettoförvärv, inflyttningar avseende gjorda uthyrningar och därutöver förtidslösen av hyresgarantier om 13 mkr. Övriga intäkter uppgick till 7 mkr (17) och uppgick till hälften av en investeringsersättning med resterande utgörande förtidslösen av hyra. Corem har en väl diversifierad intäktsbas med 716 unika hyresgäster, där Corems tre största hyresgäster står för cirka 13 procent (13) av de totala hyresintäkterna. Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,3 år (4,4). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (92). Minskningen är hänförlig till förtidslösen av hyresgarantier. Totalt hyresvärde på årsbasis uppgick per den 31 december 2017 till 972 mkr (917).

FASTIGHETSKOSTNADER OCH DRIFTSÖVERSKOTT

Fastighetskostnaderna uppgick till 199 mkr (166). Driftsöverskottet uppgick till 701 mkr (574). Överskottsgraden ökade till 78 procent (77).

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 36 mkr (32). Ökningen relaterar huvudsakligen till verksamhetens ökade volym samt inrättandet av nytt aktieslag, stamaktie serie B.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 364 mkr (276), vilket med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av utdelningen, motsvarade 0,80 kr (0,54) per stamaktie.

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 346 mkr (314) från aktieinnehav i Klövern AB (publ).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –301 mkr (–266) och avser årets räntekostnader och kreditavgifter. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,65 procent (3,70). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per den 31 december 2017 till 3,0 år (3,2).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 347 mkr (498), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 344 mkr (496) och realiserade värdeförändringar till 3 mkr (2).

DERIVAT

Corems räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta. Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick till –493 mkr (–555). Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Värdeförändringen, vilken uppgick till 62 mkr (–101), är inte kassaflödespåverkande.

SKATT

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 22 procent. Genom möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterbolag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns. Redovisad uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter beror bland annat på klassificeringen vid förvärv samt i vilken form avyttring sker.

De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till cirka 1,3 mdkr (1,5). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 280 mkr (310) och i moderbolagets balansräkning till 30 mkr (30).

Corem redovisar en total skatt om –182 mkr (–102) för perioden. Aktuell skatt uppgick till –3 mkr (3) och uppskjuten skatt till –179 mkr (–105). Den löpande fastighetsrörelsen har belastats med en skatt om –12 mkr (5). Vidare avser –14 mkr (22) uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till derivat samt –101 mkr (–124) till värdeförändringar fastigheter. En ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag innebar en uppskjuten skatt om –72 mkr (–51).

Uppskjuten skatt avseende omvärdering av underskottsavdrag med mera uppgick till 17 mkr (46).

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Från och med 18 mars 2011, då Corem fick ett betydande inflytande i Klövern, klassificeras innehavet som Intresseföretag och redovisas från detta datum i enlighet med kapitalandelsmetoden. Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 december 2017 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B, motsvarande ett bokfört värde om 1 714 mkr (1 395). Innehavet motsvarar cirka 14 procent av de utestående rösterna och cirka 15 procent av kapitalet. Corems andel av Klöverns resultat om 346 mkr (314) har ökat det bokförda värdet på innehavet medan erhållen utdelning om cirka 28 mkr (58) har minskat bokfört värde.

ORGANISATION

Corem hade per den 31 december 2017 totalt 52 anställda (47), med fördelningen 18 kvinnor (13) och 34 män (34).

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärs-

Uppgifter om antal aktier per den 31 december 2017 har justerats för den sammanläggning av aktier som genomfördes i januari 2018.

mässiga villkor. Koncerninterna transaktioner består av debitering av förvaltningstjänster och koncernräntor.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod, förutom innehaven redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2017 av 116 aktiebolag (113) och 24 kommanditbolag (24), där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterföretagen.

AKTIEINFORMATION

AKTIEN

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.

Under året genomfördes, i enlighet med beslut på extra bolagsstämma 10 november 2017, fondemission av stamaktie av serie B samt ytterligare förändringar i förberedelse för införandet. Förändringarna är i tur och ordning; (a) namnändring av den tidigare stamaktien till stamaktier av serie A, (b) riktad nyemission av 5 stamaktier av serie A, (c) inrättades ett omvandlingsförbehåll så att stamaktier serie A efter begäran kan omvandlas till stamaktier serie B samt (d) fondemission av stamaktie av serie B. Första dag för handel med stamaktie av serie B var den 13 december 2017. Genom fondemissionen erhölls vederlagsfritt 10 stamaktier av serie B för var varje stamaktie av serie A vilket innebar att antalet utestående stamaktier blev 11 gånger större. Under januari 2018 genomfördes därefter sammanläggning 1:2 av samtliga aktieslag vilket innebar att antalet aktier halverades.

Under kvartal två genomfördes indragning av 7 580 431 återköpta stamaktier enligt beslut på årsstämma 28 april 2017. Indragningen registrerades hos Bolagsverket 19 maj. Indragningen genomfördes före fondemission av stamaktie av serie B och antalet indragna aktier har därför ej justerats för efterföljande förändringar.

Totalt antal aktier per den 31 december 2017 och justerat för sammanläggning under januari 2018, uppgick till 379 338 880 aktier, varav 34 158 080 stamaktier serie A, 341 580 800 stamaktier serie B och 3 600 000 preferensaktier, samtliga med ett kvotvärde om 2 kr (4,15). Stamaktier av serie A berättigar till en röst medan stamaktier av serie B och preferensaktierna berättigar till en tiondels röst vardera.

Det finns inga begränsningar i aktiernas överlåtelsebarhet på grund av bestämmelse i lag eller bolagsordning. För ytterligare information om aktien se sid 53–55 samt not 17.

ÄGARE

Antalet aktieägare per den 31 december 2017 uppgick till 5 310 (4 072) varav de tio största innehar 83,65 procent (81,1) av rösterna. Två (två) av dessa har ett innehav som, per den 31 december 2017, uppgick till 10 procent eller mer av bolagets röster.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Vid Corems årsstämma den 28 april 2017 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 eventuella förvärv.

I enlighet med årsstämmans beslut 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 respektive 2017 har Corem under året återköpt aktier, för ytterligare information se Not 17. Under 2017 har 851 325 stamaktier serie A samt 8 513 250 stamaktier serie B till en genomsnittskurs om 8,57 kr återköpts.

Per den 31 december 2017 ägde Corem, justerat för sammanläggning av aktier under januari 2018, 851 325 stamaktier av serie A samt 8 513 250 stamaktier serie B. Sammanlagt värde uppgick till 87,4 mkr, baserat på börskurs per den 31 december 2017, och samtliga med kvotvärde om 2 kr. Detta motsvarar 2,5 procent (9,1) av totala antalet registrerade aktier och 2,5 procent (9,9) av röstvärdet. Efter årsskiftet har, fram till och med den 9 mars 2018, inga stamaktier eller preferensaktier återköpts.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 440 mkr (411), vilket motsvarar 0,99 kr (0,86) per stamaktie med hänsyn tagen till resultat avseende preferensaktier. Utdelning från intressebolag uppgår till cirka 28 mkr (58). Minskningen i utdelning beror på minskat innehav av aktier i Klövern samt att Klövern ändrat utdelningsprincip 2017 och ger utdelning fyra gånger per år i stället för som tidigare en gång per år. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –559 mkr (–2 039) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 146 mkr (1 595). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 34 mkr (7) vilket motsvarar 0,09 kr (0,02) per stamaktie. Likvida medel tillsammans med outnyttjade krediter om 284 mkr (388) innebär att den disponibla likviditeten uppgick till 318 mkr (395).

Den 31 december 2017 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 7 990 mkr (7 557). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 34 mkr (7) och aktiverade upplåningskostnader om 27 mkr (28) uppgick till 7 929 mkr (7 522).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (2,8). Vid periodens utgång var 54 procent (49) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Av de räntebärande skulderna var 60 procent (66) räntesäkrade om minst 3 år.

Corem innehar derivat i form av ränteswappar i syfte att minska ränterisken. Vid årsskiftet hade Corem ränteswappar om 3 961 mkr (3 285) som löper ut mellan 2018 och 2031.

Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid per den 31 december 2017 uppgick till 2,5 år (2,8). De totala krediterna löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 96 år. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Corem bland annat lämnat aktier i dotterföretag samt pantbrev i fastigheterna. Det är Corems bedömning att pantsättningsavtalen har ingåtts på marknadsmässiga villkor.

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 verksam-

hetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, juridik, marknadsföring, ekonomi och finansiering. Kostnaderna vidarefaktureras dotterföretagen kvartalsvis. Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 826 mkr (282). Omsättningen som till största del utgörs av intern koncernfakturering uppgick till 80 mkr (70). Ränteintäkter och liknande resultatposter inkluderar bland annat utdelning från dotterbolag om 800 mkr (–).

Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 852 mkr (3 114), varav likvida medel utgjorde 7 mkr (12). Eget kapital uppgick till 1 829 mkr (1 275).

REVISORER

De auktoriserade revisorerna Mikael Ikonen samt Ingemar Rindstig, båda verksamma vid Ernst & Young AB, är bolagets revisorer sedan den 2 maj 2012. De har under perioden mellan årsstämmorna 2017 och 2018 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen. Revisors mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls 2018.

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 97–104.

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 106 samt i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 97–104.

ERSÄTTNINGSFRÅGOR

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Ersättningsutskottet beslutar om ersättningar och övriga anställningsvillkor för VD och andra ledande befattningshavare. Lön, ersättningar samt pensionspremier under 2017 framgår av not 4. Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare behandlas på årsstämman. Styrelsens förslag rörande principer för ersättningar och anställningsvillkor till årsstämman 2018 är oförändrade jämfört med föregående år. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast lön. Bonus kan utgå till ett belopp motsvarande maximalt tre eller sex månadslöner. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Styrelsen ska i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § Aktiebolagslagen ha rätt att frångå riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Riktlinjerna ska omfatta VD samt bolagets andra ledande befattningshavare. 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 2017 uppgick till 1 465 tkr (1 196).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

FASTIGHETSFÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Förvärv av fastigheten Öskaret 16 i Jönköping, om cirka 8 500 kvm uthyrbar area, och till ett underliggande fastighetsvärde om 45 mkr.

SAMMANLÄGGNING AV AKTIER

Under januari 2018 genomfördes en sammanläggning av aktier, en så kallad omvänd split 1:2, där två aktier slagits samman till en, i enlighet med stämmobeslut på extra bolagsstämma i november 2017. Samtliga aktierelaterade uppgifter och nyckeltal per balansdagen har beräknats med beaktande av sammanläggningen.

OBLIGATIONSLÅN

Corem emitterade den 1 mars 2018 ett icke-säkerställt obligationslån om 850 mkr med en löptid om 3 år. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 435 räntepunkter och har slutligt förfall den 1 mars 2021. Obligationslånet har ett rambelopp om 1 000 mkr. Corem kommer att ansöka om notering av obligationslånet på Nasdaq Stockholm.

OMVANDLING AV AKTIER

Under mars 2018 har 483 069 aktier av serie A omvandlats till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling kan ske under februari och augusti, i enlighet med omvandlingsförbehåll i bolagsordningen.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Efter årsskiftet har, fram till och med den 9 mars 2018, inga aktier återköpts.

UTSIKTER FÖR 2018

Corem kommer under 2018 fortsätta att driva sin strategi med långsiktigt värdeskapande och kontinuerlig tillväxt, liksom aktivt arbete med att förädla och optimera beståndet. Trender i marknaden följs och analyseras så att kundernas behov av strategiskt placerade lokaler där effektiva transporter och hållbara lösningar är en viktig konkurrensfaktor kan mötas och överträffas. Corem sätter ribban högt och medarbetarna drivs av engagemang, entreprenörsanda och av att kunna utveckla bolaget vidare. Det finns en fortsatt stark efterfrågan på fastigheter inom Corems prioriterade segment, lager och logistik, och för året ses fortsatt goda förutsättningar att driva Corems verksamhet framåt, med fortsatt expansion, förvaltning i egen regi och kontinuerlig förädling av fastighetsbeståndet.

VINSTDISPOSITION OCH INFORMATION OM UTDELNING

Corems utdelningspolicy är att bolaget över tid ska lämna utdelning om lägst 35 procent av bolagets förvaltningsresultat med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktiernas rätt till utdelning om 20,00 kronor per aktie och år. Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning om 0,40 kr per stamaktie serie A och stamaktie serie B (0,32). Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller 20,00 kr per år per preferensaktie att betalas ut med 5,00 kr varje kvartal. Utdelningsandelen avseende den föreslagna utdelningen på stamaktier uppgår till 46 procent (46) av förvaltningsresultatet med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktieutdelning.

DIREKTAVKASTNING
Corems föreslagna utdelning 2018 om 0,40 kr per stamaktie serie A och stamaktie serie B samt 20,00 kr per preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 4,0 procent (4,7) för stamaktie serie A, 4,3 procent (4,7) för stamaktie serie B, samt 6,6 procent (7,0) av preferensaktiens kurs per den 31 december 2017.

Jämförelsetal avseende utdelning och direktavkastning har justerats för fondemission av stamaktie av serie B samt sammanläggning av aktier som genomförts under januari 2018.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
I förslag till vinstdisposition, för räkenskapsåret 2017, föreslår styrelsen aktieägarna på årsstämman den 27 april 2018 att lämna utdelning med 0,40 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 till den 2 maj 2018 med utbetalningsdag den 7 maj 2018.

Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägarna är sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter.

Till årsstämmans förfogande står 1 070 034 181 kr enligt nedanstående förteckning:

Kronor	
Fria medel	244 260 511
Årets resultat	825 773 670
Summa till årsstämmans disposition	**1 070 034 181**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor	
Utdelas till aktieägarna 20,00 kr per preferensaktie, totalt	72 000 000
Utdelas till aktieägarna 0,40 kr per stamaktie	146 549 722
Balanseras i ny räkning	851 484 459
Summa	**1 070 034 181**

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per den 9 mars 2018 det vill säga 366 374 305 stamaktier av serie A och serie B samt 3 600 000 preferensaktier. Det totala antalet utestående aktier kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten den 2 maj 2018 beroende på återköp av egna aktier, frivillig omvandling av stamaktier av serie A eller apportemissioner. Likaså kan antalet preferensaktier komma att förändras av samma skäl fram till och med respektive avstämningstidpunkt. 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 innestående belopp innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Stamaktieägare har rätt till andel av överskott vid en eventuell likvidation i förhållande till det antal aktier som aktieinnehavaren äger.

Corems aktier är inte föremål för inskränkning vad avser överlåtbarhet.

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

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

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

Föreslagen utdelning på stamaktier utgör 8,0 procent (9,4) och utdelningen på preferensaktier utgör 3,9 procent (5,6) av bolagets egna kapital och 3,4 procent (3,3) respektive 1,7 procent (2,0) av koncernens egna kapital per den 31 december 2017.

Corems uttalade mål för koncernens kapitalstruktur att soliditeten långsiktigt ska uppgå till minst 25 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till minst 1,5 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 22 mars 2018
Styrelsen

MÖJLIGHETER OCH RISKER

All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande, risker vilka kan påverka Corems verksamhet, finansiella ställning och resultat. Med god och proaktiv hantering kan risker också föra med sig möjligheter. Risker relaterade till Corems verksamhet, liksom deras sannolikhet, analyseras årligen av koncernledningen. Risker och deras bedömda sannolikhet i jämförelse med föregående år visas nedan. Corems riskexponering är i stort låg.

FASTIGHETER

MER OM COREMS FASTIGHETER: SID 24–47.

	Sannolikhet	RISK	HANTERING
VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER	→	Corem redovisar sitt i fastighetsinnehav 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, relationerna med hyresgästerna i form av avtals- och hyresgäststruktur samt av yttre faktorer som påverkar den lokala utbuds- och efterfrågebalansen.	Förädlingsprojekt inom beståndet genomförs kontinuerligt liksom analyser för att indentifiera möjliga framtida utvecklingsprojekt. Fastighetsutvecklingskompetens inom bolaget säkerställer kvalitet i projekt och tillsammans med Corems fokus på att skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och proaktiv fastighetsförvaltning med god lokal marknadskännedom finns goda förutsättningar för en stabil värdeutveckling.
HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD	↘	Corems resultat påverkas av uthyrningsgrad och eventuellt bortfall av hyresintäkter. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter 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 för att hyresgäster kan ställa i sina betalningar eller i övrigt inte kan fullgöra sina förpliktelser.	En diversifierad kontraktsbas avseende hyresgäster inom olika branscher och hyresavtal med olika löptider minskar risken för större påverkan genom yttre marknadsfaktorer. Corem har 716 unika hyresgäster per 31 december 2017. Corem arbetar för god och proaktiv dialog med hyresgästerna för att snabbt kunna uppfatta och möta förändrade behov, kombinerat med att fastighetsbeståndet har en storlek som ger möjlighet att erbjuda hyresgäster alternativa lokallösningar vid omförhandlingar.
DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER	→	Större kostnadsposter inom Corems 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. Även oförutsedda, omfattande reparationsbehov kan påverka resultatet.	Ett kontinuerligt arbete 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.
TEKNIK	→	Fastigheter är förknippade med tekniska risker såsom risk för konstruktionsfel, skador eller föroreningar. Tekniska problem kan komma att medföra ökade kostnader för fastigheten och därmed påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.	Corem vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot tekniska risker genom en aktiv förvaltning, samt genom tecknandet av fastighetsförsäkringar. Samtliga Corems fastigheter är fullvärdesförsäkrade.
PROJEKT	↗	Corems projektutveckling har ökat i volym de senaste åren Projektutveckling kan föra med sig risk i form av att fastigheten inte går att hyra ut vid färdigställande, risk för förseningar, kostnadsökningar, eller att fastigheten inte lever upp till hyresgästens förväntningar.	Corem har i huvudsak alltid fastigheten uthyrd innan ett projekt påbörjas. Den egna fastighetsutvecklingsavdelningen driver projekten och större projekt genomförs på totalentreprenad mot fast pris. Dessa faktorer kombinerade säkerställer att projekten utförs med hög kompetens och att riskerna minimeras.
FÖRVÄRV	→	Corems expansion sker till stor del genom förvärv av fastigheter. Risk vid förvärv är att uthyrningsgrad ej utvecklas enligt förväntan, teknisk standard som är sämre än väntat, eller dolda miljörisker.	Vid förvärv genomför Corem sedvanliga tekniska undersökningar och där oklarheter kvarstår begränsar Corem sin risk genom att motparten får lämna marknadsmässiga garantier.

HÅLLBART FÖRETAGANDE

MER OM COREMS HÅLLBARHETSARBETE: SID 16–23.

		RISK	HANTERING
MILJÖ	→	Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren själv kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig.	Vid förvärv genomför Corem sedvanliga miljöundersökningar och där oklarheter kvarstår begränsar Corem sin exponering mot miljörisker genom att motparten får lämna marknadsmässiga miljögarantier. Corem utreder även kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns inte någon kännedom om några miljökrav som kan komma att riktas mot Corem.

HÅLLBART FÖRETAGANDE, FORTS.

		RISK	HANTERING
PERSONAL OCH ORGANISATION	↘	Corem har en relativt liten organisation vilket medför att enskilda medarbetare har stor inverkan på verksamheten. Framtida utveckling beror i hög grad på individers kunskap, erfarenhet och engagemang. Inom ramen för den löpande verksamheten kan Corem komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.	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 och medför att Corem blir mindre känsligt för enskilda medarbetares frånvaro. Pålitliga värderings- och riskmodeller minskar de organisatoriska riskerna ytterligare. Omsorg om personalen främjar viljan att stanna kvar och utvecklas inom bolaget. Tillsammans med aktiv kompetensutveckling och hög etik ger det en arbetsplats som också attraherar god kompetens vid vakanser.
AFFÄRS-METODER	↗	Ett stort antal avtal tecknas årligen inom Corems verksamhet. Långa leverantörsled är vara svåra att kontrollera i detalj vilket innebär att risk för osunda affärsmetoder eller aktiviteter som strider mot Corems värderingar ej kan uteslutas. Här förekommer även medial risk. Vid eventuella problem inom verksamheten kan förtroendet för Corem skadas, vilket kan påverka möjligheter till och i framtida affärer.	Hög affärsetik och vikten att arbeta mot risk för korruption är högt prioriterad som en av grundläggande Corems strategier och kommuniceras till samtliga anställda. Uppförandekoden utgör del i introduktionsprogrammet för nyanställda, och utbildning med samtlig personal i uppförandekoden ska genomföras årligen. Från och med 2018 kommer samtliga löpande leverantörsavtal ha Corems uppförandekod till grund. Om avvikelser uppdagas kan avtalen avslutas med omedelbar verkan.

NOTERADE INNEHAV

MER OM COREMS NOTERADE INNEHAV: SID 52.

		RISK	HANTERING
NOTERADE INNEHAV	→	Corem har ett innehav i aktier i det noterade fastighetsbolaget Klövern AB (publ).	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 möjlighet att aktivt påverka investeringsobjektet. Av dessa anledningar bedöms inte risken av innehavet vara större än risker i Corems egna verksamhet.

FINANSIERING

MER OM COREMS FINANSER: SID 48–51 SAMT NOT 20.

		RISK	HANTERING
FINANSIERING OCH REFINANSIERING	→	Med finansieringsrisk avses risk att upplåning uteblir eller endast kan genomföras 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 att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer.	Corems finanspolicy hanterar finansieringsrisken. Det innebär bland annat att Corem arbetar med 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	→	Räntekostnaden är en av Corems större kostnadsposter. 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 valt att skydda sig mot kraftigt stigande räntor genom att använda derivat i form av ränteswappar. Corems räntebindningsstrategi innebär en avvägning mellan kort räntebindning för att långsiktigt sänka räntekostnaden och lång räntebindning för att uppnå en stabil räntekostnadsutveckling. Denna avvägning bestäms bland annat av finansiell styrka, kassaflöde och bedömd ränteutveckling. Corems finanspolicy hanterar ränterisken. Räntebärande skulder ska han minst en genomsnittlig räntebindningstid på 1,5 år och minst 50 procent av räntebärande skulder ska vara räntesäkrade.

FINANSIERING, FORTS.

		RISK	HANTERING
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.
LIKVIDITET	↗	Med likviditetsrisk avses risken att Corem saknar tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja koncernens betalningsåtaganden.	Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfällig ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap och större affärer. Varje vecka upprättas likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras på koncernnivå. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Lividiteten säkras genom att ha outnyttjande backup-faciliteter och checkräkningskrediter.

LAGAR OCH REGELVERK

MER OM COREMS FINANSER: SID 48–51 SAMT NOT 20.

		RISK	HANTERING
FÖRÄNDRADE LAGAR OCH REGELVERK	↗	Corems verksamhet påverkas av ett antal lagar och regelverk. Förändringar i relevanta lagar och regelverk kan innebära att förändringar är nödvandiga, vilket kan kräva organisatoriska resurser eller föra med sig kostnader.	Föreslagna ändringar i regelverk och lag bevakas för att i god tid ha vetskap om kommande förändringar för det fall kommande krav innebär att en anpassning krävs. Då Corems storlek gör att egen expertis inom samtliga regelverk inte finns internt i företaget, görs regelbunden bevakning i samarbete med experter inom respektive relevant område.
SKATT	→	Förutsättningarna för Corems verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga avgifter. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, att utnyttja underskottsavdrag eller till avdragsrätt för räntekostnader, kan medföra att Corems framtida skattesituation förändras och därigenom även påverka resultatet.	Corem följer löpande politiska beslut i form av förändringar i nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatt, skattelagstiftningen eller dess tolkning och försöker anpassa sig därefter i syfte att skapa en effektiv skattesituation. Corem anlitar skatteexpertis från flera olika välrenommerade firmor. I flertalet av Corems hyreskontrakt svarar hyresgästen för fastighetsskatt.

KÄNSLIGHETSANALYS

Faktor	Förändring	Förändring i resultat före skatt, helår, Mkr
Hyresintäkter	+/–1 procent	+/–8,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/–1 procentenhet	+/–9,7
Fastighetskostnader	+/–1 procent	–/+2,0
Genomsnittlig räntenivå för räntebärande skulder	+/–1 procentenhet	–/+27,8
Värdeförändring fastigheter	+/–1 procent	+/–115,4

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2017	2016
Hyresintäkter	2, 3	893	723
Övriga intäkter	2	7	17
Fastighetskostnader	3, 4, 6	–199	–166
Driftsöverskott		**701**	**574**
Central administration	4, 5, 6	–36	–32
Finansnetto	7	–301	–266
Förvaltningsresultat		**364**	**276**
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	12	346	314
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	8	–	30
Realiserade värdeförändringar fastigheter	11	3	2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	11	344	496
Orealiserade värdeförändringar derivat	9	62	–101
Resultat före skatt		**1 119**	**1 017**
Skatt	10	–182	–102
Årets resultat		**937**	**915**
Övrigt totalresultat			
Poster som kan omföras till periodens resultat			
Omräkningsdifferenser		4	4
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**941**	**919**
Data per aktie (före och efter utspädning) [1])			
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		371 837 353	394 097 875
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr [2])	18	2,33	2,14
Utdelning per stamaktie, för 2017 föreslagen utdelning och för 2016 beslutad utdelning, kr		0,40	0,32
Utdelning per preferensaktie, för 2017 föreslagen utdelning och för 2016 beslutad utdelning, kr		20,00	20,00

1) Justerat för den fondemission som genomfördes under det fjärde kvartalet 2017 samt för genomförd sammanläggning under januari 2018.
2) Resultatmått 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.

KOMMENTARER

INTÄKTER
Intäkterna för året uppgick till 900 mkr (740), en ökning med 22 procent, varav årets hyresintäkter ökade med 24 procent till 893 mkr (723). Den positiva förändringen kan främst hänföras till nettoförvärv, inflyttningar avseende uthyrningar gjorda under 2017 och därutöver förtidslösen av hyresgarantier om 13 mkr. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent (4), främst till följd av inflyttningar och omförhandlingar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (92). Uthyrningsgraden har gått ned beroende på förtidslösen av hyresgarantier om 13 mkr. Periodens hyresintäkter inkluderar även reservering för befarade kundförluster om 1 mkr (6).

Övriga intäkter uppgick till 7 mkr (17) och består till hälften av en investeringsersättning och resterande av förtidslösen av hyra.

FASTIGHETSKOSTNADER
Fastighetskostnader uppgick under perioden till 199 mkr (166). Ökningen är huvudsakligen hänförbar till nettoförvärv. Kostnader i jämförbart bestånd var oförändrade (2) och förklaras främst av uppkomna kostnader till följd av inflyttningar och planerade inflyttningar.

CENTRAL ADMINISTRATION
De centrala administrationskostnaderna uppgick till 36 mkr (32) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner. Den kvarvarande skillnaden relaterar till ökade kostnader till följd av volymökningen.

FINANSNETTO
Finansnettot uppgick till –301 mkr (–266) och avser periodens räntekostnader och kreditavgifter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,65 procent (3,70). Corems räntekostnader påverkas av förändringen i de korta marknadsräntorna, men räntesäkring av de räntebärande skulderna minskar fluktuationer i finansnettot. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (2,8).

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 346 mkr (314) från Klövern AB (publ). Ingen försäljning av aktier i Klövern har gjorts under året, vilket innebär att resultat från försäljning av aktier i Klövern uppgick till – mkr (30). Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klöverns resultat efter skatt, med hänsyn tagen till utdelning till Klöverns preferensaktieägare.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR
Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 347 mkr (498), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 344 mkr (496). Orealiserade värdeförändringar beror på en kombination av sänkta direktavkastningskrav, värdehöjande investeringar och nyuthyrningar. Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Orealiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till 62 mkr (–101).

SKATT
Under perioden uppgick uppskjuten skatt till –179 mkr (–105) samt aktuell skatt till –3 mkr (3).

RESULTAT
Driftsöverskottet ökade med 22 procent till 701 mkr (574) och överskottsgraden uppgick till 78 procent (77), en ökning med en procentenhet. Förvaltningsresultatet uppgick till 364 mkr (276), en ökning med 32 procent. Både driftsöverskott och förvaltningsresultat har påverkats positivt av nettoförvärv, hyresgästers nettoinflyttning, erhållna hyresgarantier, förtidslösen av hyra och investeringsersättning. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 4 procent (4). Resultat före skatt uppgick till 1 119 mkr (1 017) och påverkades av positiva värdeförändringar fastigheter och derivat samt resultatandel från intresseföretag.

FLERÅRSÖVERSIKT 2011–2017

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	11 539	10 667
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	12	1 714	1 395
Övriga anläggningstillgångar	13	2	11
Summa anläggningstillgångar		**13 255**	**12 073**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	6	8
Övriga fordringar	15	42	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	16	22
Likvida medel		34	7
Summa omsättningstillgångar		**98**	**45**
SUMMA TILLGÅNGAR	19	**13 353**	**12 118**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Aktiekapital	17	759	312
Övrigt tillskjutet kapital		1 409	1 409
Omräkningsreserver		–4	–8
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 176	1 958
Summa eget kapital		**4 340**	**3 671**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	5 572	5 222
Uppskjuten skatteskuld	10	230	55
Derivat	19, 20	493	555
Övriga skulder		4	4
Summa långfristiga skulder		**6 299**	**5 836**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	2 391	2 307
Leverantörsskulder		39	50
Aktuella skatteskulder		30	34
Övriga skulder	21	62	54
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	192	166
Summa kortfristiga skulder		**2 714**	**2 611**
Summa skulder	19	**9 013**	**8 447**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 353**	**12 118**

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

KOMMENTARER

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Corem har under 2017 utökat beståndet genom förvärv av 11 fastigheter. Den totala förvärvade uthyrbara arean uppgick till 66 402 kvm med ett fastighetsvärde om 619 mkr. Under samma period har sju fastigheter samt del av fastighet avyttrats, som ett led i Corems renodlingsstrategi. Avyttringarna uppgick totalt till 438 mkr med en uthyrningsbar area om 41 751 kvm. Avyttringarna resulterade i en realiserad värdeförändring om 3 mkr.

Corem har under perioden totalt investerat 340 mkr (385) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer.

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 347 mkr (498), varav 344 mkr (496) orealiserade värdeförändringar och 3 mkr (2) realiserade värdeförändringar. Orealiserade värdeförändringar beror på en kombination av sänkta direktavkastningskrav, nyuthyrningar samt värdehöjande investeringar.

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 december 2017 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B, motsvarande cirka 14 procent av de utestående rösterna och cirka 15 procent av kapitalet i bolaget. Innehavet är klassificerat som Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden. Innehavet uppgick per den 31 december 2017 till 1 714 mkr att jämföra med 1 395 mkr per den 31 december 2016. Verkligt värde för Corems innehav baserat på börskurs per den 31 december 2017 uppgick till 1 490 mkr (1 325).

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR [1)]
Likvida medel per den 31 december 2017 uppgick till 34 mkr (7), vilket motsvarar 0,09 kr per stamaktie (0,02).

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET [1)]
Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 4 340 mkr (3 671), vilket motsvarar 8,86 kr per stamaktie (7,05), 304,00 kr per preferensaktie (284,00) samt EPRA NAV 10,83 kr per stamaktie (8,53). Per den 31 december 2017 uppgick den justerade soliditeten till 37 procent (35) och soliditeten till 32 procent (30).

Förändringen av det egna kapitalet beror på lämnad utdelning om –192 mkr, periodens totalresultat om 941 mkr samt återköp av egna stamaktier om –80 mkr.

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 1 275 mkr (1 491). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 280 mkr (310).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER
Den 31 december 2017 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 7 990 mkr (7 557). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 34 mkr (7) och aktiverade upplåningskostnader om 27 mkr (28), uppgick till 7 929 mkr (7 522).

Vid periodens utgång var 54 procent (49) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Under perioden har Corem nettoupplånat 418 mkr i form av nya krediter och nyttjande av befintliga kreditfacilitetsramar. Under perioden omförhandlade och förlängda krediter och kreditramar uppgår till 2 343 mkr. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,5 år (2,8).

ÖVRIGA SKULDER INKLUSIVE DERIVAT
Per den 31 december 2017 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till –493 mkr (–555). 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 skuld till preferensaktieägare om 36 mkr (36) samt förutbetalda hyror om 127 mkr (104).

[1)] Nyckeltal per aktie har justerats för den fondemission som genomfördes under det fjärde kvartalet 2017 samt för sammanläggning genomförd under januari 2018.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Antal	Kvm	2017 Värde, mkr	2016 Värde, mkr
Totalt per den 1 januari	*165*	*1 260 173*	*10 667*	*7 776*
Förvärv	11	66 402	619	2 186
Ny-, till- och ombyggnation	–	31 409	340	385
Avyttringar	–7	–41 751	–438	–189
Orealiserade värdeförändringar	–	–	344	496
Valutaomräkningar	–	–	7	13
Totalt per den 31 december	**169**	**1 316 233**	**11 539**	**10 667**

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		701	574
Central administration		–36	–32
Avskrivningar		1	0
Erhållen ränta, utdelningar m.m.		28	58
Erlagd ränta		–293	–254
Betald inkomstskatt		–3	0
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	28	**398**	**346**
Förändring av kortfristiga fordringar		23	2
Förändring av kortfristiga skulder		19	63
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**440**	**411**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		–340	–385
Förvärv av fastigheter		–619	–2 186
Avyttring av fastigheter		442	191
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan		0	1
Förändring övriga anläggningstillgångar		–42	340
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–559**	**–2 039**
Finansieringsverksamheten	29		
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		–192	–179
Återköp egna aktier		–80	–166
Nyemission		0	89
Upptagna lån		2 994	2 995
Amorterade lån		–2 576	–1 144
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**146**	**1 595**
Årets kassaflöde		27	–33
Likvida medel vid årets början		7	40
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		**34**	**7**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2016	**309**	**1 323**	**–12**	**1 391**	**3 011**
Totalresultat januari – december 2016	–	–	4	915	919
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	**–**	**–**	**4**	**915**	**919**
Återköp av egna aktier	–	–	–	–166	–166
Nyemission	3	86	–	–	89
Utdelning till stamaktieägare, 0,27 kr per aktie [1]	–	–	–	–110	–110
Utdelning till preferensaktieägare, 20,00 kr per aktie [1]	–	–	–	–72	–72
Summa transaktioner med bolagets ägare	**3**	**86**	**–**	**–348**	**–259**
Utgående eget kapital 31 december 2016	**312**	**1 409**	**–8**	**1 958**	**3 671**
Totalresultat januari – december 2017	–	–	4	937	941
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	**–**	**–**	**4**	**937**	**941**
Återköp av egna aktier	–	–	–	–80	–80
Minskning av aktiekapital med indrag av egna stamaktier	–28	–	–	28	–
Fondemisson	30	–	–	–30	–
Nyemission	0	–	–	–	0
Minskning av aktiekapital utan indrag	–238	–	–	238	–
Fondemisson	683	–	–	–683	–
Utdelning till stamaktieägare, 0,32 kr per aktie [1]	–	–	–	–120	–120
Utdelning till preferensaktieägare, 20,00 kr per aktie [1), 2)]	–	–	–	–72	–72
Summa transaktioner med bolagets ägare	**447**	**–**	**–**	**–719**	**–272**
Utgående eget kapital 31 december 2017	**759**	**1 409**	**–4**	**2 176**	**4 340**

1) Justerat för den fondemission som genomfördes under det fjärde kvartalet 2017 samt för genomförd sammanläggning under januari 2018.
2) Därav utbetalas 18 mkr i januari och 18 mkr i april 2018

RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning	2	80	70
Kostnad sålda tjänster		–45	–40
Bruttoresultat		**35**	**30**
Central administration	4, 5, 6	–36	–32
Rörelseresultat		**–1**	**–2**
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	8	–	219
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	909	142
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	–82	–76
Resultat före skatt		**826**	**283**
Skatt	10	0	–1
Årets resultat		**826**	**282**

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

MODERBOLAGET

BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2017 31 dec	2016 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	13	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		**1**	**1**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	332	332
Andelar i intresseföretag	12	489	489
Fordringar på koncernföretag	27	2 989	2 242
Uppskjuten skattefordran	10	30	30
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 840**	**3 093**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**3 841**	**3 094**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2	5
Summa kortfristiga fordringar		**4**	**8**
Kassa och bank		7	12
Summa omsättningstillgångar		**11**	**20**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 852**	**3 114**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	759	312
Summa bundet eget kapital		**759**	**312**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 417	1 417
Balanserat resultat		–1 173	–736
Årets resultat		826	282
Summa fritt eget kapital		**1 070**	**963**
Summa eget kapital		**1 829**	**1 275**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		995	1 241
Summa långfristiga skulder		**995**	**1 241**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		963	527
Leverantörsskulder		4	6
Övriga skulder	21	39	41
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	22	24
Summa kortfristiga skulder		**1 028**	**598**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 852**	**3 114**

För information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 24.

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		826	283
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		–63	–279
Betald skatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	28	**763**	**4**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		3	5
Förändring av rörelseskulder		–2	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**764**	**12**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Avyttring av andelar i intresseföretag		–	350
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**350**
Finansieringsverksamheten	29		
Förändring lån koncernföretag		–747	21
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		–192	–179
Återköp egna aktier		–80	–166
Nyemission		0	89
Erhållna och lämnade koncernbidrag		70	68
Upptagna lån		730	555
Amorterade lån		–550	–753
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–769**	**–365**
Årets kassaflöde		–5	–3
Likvida medel vid årets början		12	15
Likvida medel vid årets slut		**7**	**12**

MODERBOLAGET

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2016	**309**	**1 331**	**–388**	**1 252**
Återköp av egna aktier	–	–	–166	–166
Nyemission	3	86	–	89
Utdelning till stamaktieägare	–	–	–110	–110
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–72	–72
Årets resultat	–	–	282	282
Utgående eget kapital 31 december 2016	**312**	**1 417**	**–454**	**1 275**
Återköp av egna aktier	–	–	–80	–80
Minskning av aktiekapital med indrag av egna stamaktier	–28	–	28	–
Fondemisson	30	–	–30	–
Nyemission	0	–	–	–
Minskning av aktiekapital utan indrag	–238	–	238	–
Fondemisson	683	–	–683	–
Utdelning till stamaktieägare	–	–	–120	–120
Utdelning till preferensaktieägare [1)]	–	–	–72	–72
Årets resultat	–	–	826	826
Utgående eget kapital 31 december 2017	**759**	**1 417**	**–347**	**1 829**

[1)] Därav utbetalas 18 mkr i januari och 18 mkr i april 2018.

NOTER
INNEHÅLL

77	Not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper
81	Not 2	Intäkternas fördelning
81	Not 3	Segment
82	Not 4	Anställda och personalkostnader
83	Not 5	Arvode och kostnadsersättning till revisorer
83	Not 6	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag
83	Not 7	Finansnetto
83	Not 8	Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag
83	Not 9	Orealiserade värdeförändringar, derivat
83	Not 10	Skatter
84	Not 11	Förvaltningsfastigheter
86	Not 12	Resultatandelar och innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden
86	Not 13	Övriga anläggningstillgångar
86	Not 14	Kundfordringar
86	Not 15	Övriga fordringar
86	Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
87	Not 17	Eget kapital
88	Not 18	Resultat per aktie
88	Not 19	Finansiella instrument per kategori
88	Not 20	Finansiella risker och finanspolicy
90	Not 21	Övriga kortfristiga skulder
90	Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
90	Not 23	Operationell leasing
91	Not 24	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser
91	Not 25	Närstående
92	Not 26	Andelar i koncernföretag
92	Not 27	Långfristiga fordringar på koncernföretag
92	Not 28	Kassaflödesanalys
92	Not 29	Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten
92	Not 30	Händelser efter balansdagen

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Belopp i miljoner kronor (mkr) där annat ej anges

1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Corem Property Group AB (publ), organisationsnummer 556463-9440, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är sedan den 24 juni 2009 noterade på Nasdaq Stockholm. Dessförinnan var bolaget noterat på Nordic Growth Market (NGM Equity). Adressen till huvudkontoret är Riddargatan 13C, 114 51 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2017 består av moderbolaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Koncernen bildades under 2007 genom ett omvänt förvärv av det noterade Biolight International AB (publ). Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 22 mars 2018. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 27 april 2018.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2017

Endast ett fåtal ändringar av standarder har trätt i kraft 2017. Ingen av dessa har 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 men som bedöms kunna påverka Corem

IFRS 9 FINANSIELLA INSTRUMENT
IFRS 9 Finansiella instrument antogs hösten 2016 av EU med ikraftträdande 1 januari 2018. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. IFRS 9 inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Den största posten inom ramen för IFRS 9 avser derivat, som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering av kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Corems kreditförluster är små, varför övergången inte bedöms få någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 15 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER
IFRS 15 Intäktsredovisning antogs också hösten 2016 av EU med ikraftträdande 1 januari 2018. Standarden behandlar redovisningen av intäkter från avtal med kunder och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Standarden kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Corem har gjort en översyn av koncernens intäkter och de hyresavtal som föreligger för att kartlägga effekter av IFRS 15. Vid denna översyn har konstaterats att ingen del omfattas av IFRS 15. 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. I de fastigheter Corem äger och förvaltar kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Hyresavtalen omfattar i allt väsentligt endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16.

IFRS 16 LEASING
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. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar och ska tillämpas från 1 januari 2019. De innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Som hyresvärd bedöms förändringen inte påverka redovisningen. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal, vilket kommer att få en mindre påverkan på Corems finansiella rapportering.

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 11.

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 10.

KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV
Redovisningsstandarden 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, genom-

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

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

REDOVISNING AV PREFERENSAKTIER
Antalet utestående preferensaktier uppgick vid årsskiftet till 3 600 000 st. Antalet preferensaktier är justerat med hänsyn till genomförd sammanläggning i januari 2018. De utestående preferensaktierna klassificeras som eget kapital i enlighet med IAS 32. Ingen avtalsmässig förpliktelse att betala utdelningar eller att återbetala insatt kapital föreligger mellan Corem och innehavarna av preferensaktier vid tidpunkten för utgivandet av preferensaktierna. 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 som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras 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 utlandsverksamheters balansräkningar omräknas från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs.

Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat inom Rapport över totalresultat och de ackumulerade differenserna redovisas i omräkningsreserven i eget kapital. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som del i reavinst eller förlust i de fall utlandsverksamheten avyttras.

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

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

Samarbetsarrangemang
Som samarbetsarrangemang räknas gemensamt ägda företag där Corem innehar 50 procent av rösterna och där parterna har gemensamt bestämmande inflytande. Beroende på förutsättningarna redovisas innehavet som ett joint venture eller som en gemensam verksamhet

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.

ÖVRIGA INTÄKTER
Med övriga intäkter avses främst förtidslösen av hyra. Intäkterna från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt vid den tidpunkt då ersättning erhålles.

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 samt engagemang i den löpande förvaltningen. 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 fem identifierade geografiska områden som betraktas som enskilda segment. 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 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 på 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 baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade på balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt aktier. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, räntederivat samt övriga skulder. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning avseende räntederivat. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. 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 realiseras, förfaller eller 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.

• Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet är tillgångar och skulder som innehas för handel eller utgör derivatinstrument. En finansiell skuld eller tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas i syfte att huvudsakligen säljas inom kort. Tillgångar och skulder i denna kategori är kortfristiga förutom derivat som är långfristiga.

• Lånefordringar och kundfordringar
Kategorin finansiella tillgångar består av en undergrupp: låne- och kundfordringar samt övriga fordringar. Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad och ingår i omsättningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av kundfordringar och andra fordringar i balansräkningen. Lånefordringar och kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när fakturan har skickats.

• Derivatinstrument
Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Corem innehar inga derivatinstrument som identifierats som säkringsinstrument. Corem har ränteswappar för att växla rörlig ränta mot fast ränta. Detta innebär att Corem växlar risken från risk i kassaflöde till risk i verkligt värde. Förändring i verkligt värde för dessa instrument redovisas omedelbart i resultatet i posten Orealiserade värdeförändringar derivat.

• Finansiella skulder
Kategorin finansiella skulder består av en undergrupp: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Corems finansiella skulder, andra än derivatinstrument, utgörs av leverantörsskulder och låneskulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas det till upplupet anskaffningsvärde. Upplåning klassificeras som endera långfristiga eller kortfristiga skulder beroende på om koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i mer än 12 månader efter balansdagen.

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 och tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Övriga fordringar

Övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålles. Kundfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Kortfristiga skulder och leverantörsskulder

Kortfristiga skulder och leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits.

Anläggningstillgångar

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 11. Corem värderar samtliga fastigheter/tomträtter varje kvartal. För helåret har cirka 97 procent av det samlade fastighetsbeståndet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. 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 hänförbara 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:
– Maskiner och inventarier 3–10 år
Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

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

Nedskrivningar

De redovisade värdena på koncernens tillgångar prövas 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 återspeglat aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde 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. Oreliserade värdeförändringar på derivat samt övriga värdeförändringar redovisas efter finansnettot.

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. RFR tillåter att alla finansiella instrument i moderbolaget värderas till anskaffningsvärde vilket moderbolaget gjort. 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.

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

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.

2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter från uthyrning av lokaler	893	723	–	–
Övriga intäkter	7	17	–	–
Fakturering av koncerninterna tjänster	–	–	80	70
Summa	**900**	**740**	**80**	**70**

Uppställningsformen för intäkter har ändrats från och med 1 januari 2016 för att bättre återspegla koncernens verksamhet. Ändringen består i att hyresintäkter visas separarade från övriga intäkter.

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 fem identifierade segment, se nedan. 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 11, sida 38–39 samt sida 42–43.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar och nettoförvärv, mkr	
Resultat per geografiskt område	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2017 jan–dec	2016 jan–dec
Stockholm	373	324	–91	–82	282	242	76	75	330	944
Syd	169	104	–36	–21	133	83	78	80	27	710
Väst	147	118	–26	–19	121	99	82	84	175	350
Småland	97	84	–24	–25	73	59	75	71	33	86
Mälardalen/Norr	114	110	–22	–19	92	91	82	83	–44	292
Totalt	**900**	**740**	**–199**	**–166**	**701**	**574**	**78**	**77**	**521**	**2 382**

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning se sid 112–117 eller www.corem.se)

	Lager/Industri		Kontor		Handel		Övrigt	
Uthyrbar area, kvm	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
Stockholm	267 667	254 071	108 746	102 318	14 893	15 287	25 340	24 617
Syd	217 151	197 596	33 570	32 330	8 000	8 000	10 742	10 742
Väst	171 320	168 228	33 301	33 061	7 954	7 954	3 399	3 700
Småland	145 428	142 278	24 070	23 570	5 201	5 201	11 798	11 798
Mälardalen/Norr	170 081	157 208	36 898	40 233	11 631	12 267	9 043	9 714
Totalt	**971 647**	**919 381**	**236 585**	**231 512**	**47 679**	**48 709**	**60 322**	**60 571**
Andel %	**74**	**73**	**18**	**18**	**4**	**4**	**4**	**5**

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH INTÄKTER PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Antal fastigheter, st		Uthyrbar area, kvm		Vakans, kvm		Kontrakterad hyra [1], mkr	
	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
Stockholm	72	69	416 646	396 293	51 789	30 080	371	363
Syd	32	28	269 463	248 668	22 989	15 201	158	152
Väst	23	23	215 974	212 943	24 189	23 741	145	139
Småland	26	26	186 497	182 847	22 438	29 819	100	90
Mälardalen/Norr	16	19	227 653	219 422	31 045	36 287	104	97
Totalt	**169**	**165**	**1 316 233**	**1 260 173**	**152 450**	**135 128**	**878**	**841**

[1] Avser hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2017 respektive 31 december 2016.

4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2017	män, %	2016	män, %
Moderbolaget	51	67	46	73

Samtliga anställda inom koncernen är anställda i moderbolaget. Medelantalet anställda under året var 51, och vid årsskiftet hade koncernen och moderbolaget 52 (46) anställda, med fördelningen 18 kvinnor (13) och 34 (34) män. Samtliga anställda finns i Sverige.

KÖNSFÖRDELNINGEN BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2017	varav kvinnor	2016	varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	2	5	2
VD och ledande befattningshavare	6	3	6	3

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2017		2016	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	34,7	16,6	32,0	15,1
varav pensionskostnad [1]	–	*4,5*	–	*4,1*
Koncernen totalt	**34,7**	**16,6**	**32,0**	**15,1**
varav pensionskostnad [1]	–	*4,5*	–	*4,1*

[1] Av moderbolagets pensionskostnader avser 0,77 mkr (0,75) VD. Några utestående pensionsförpliktelser finns ej.

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

	2017		2016	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	4,3	30,4	4,2	27,8
varav tantiem o.d [1]	0,5	1,1	0,6	1,1
Koncernen totalt	**4,3**	**30,4**	**4,2**	**27,8**
varav tantiem o.d [1]	0,5	1,1	0,6	1,1

[1] Av de totala kostnaderna för tantiem om 0,5 mkr (0,6) avser 0,5 mkr (0,6) 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 årsstämmans beslut. Vid årsstämman den 28 april 2017 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 300 000 kr till styrelsens ordförande och 165 000 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 avsätts, under anställningstiden hos bolaget, pensionsförmåner i enlighet med ITP-planen.

Pensionsåldern för andra ledande befattningshavare är 65 år respektive 67 år. Samtliga fem 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 två av fem personer.

Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden, övriga styrelseledamöter, VD, andra ledande befattningshavare eller andra anställda erhåller förmåner efter det att uppdraget avslutats.

Ersättning i form av aktierelaterade ersättningsprogram, optioner eller andra finansiella instrument finns ej. Ersättningar och förmåner följer de principer som beslutades av årsstämman 2017.

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 2017 utgick en avsättning om 1 465 tkr (1 196).

STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES FÖRMÅNER

	2017				2016			
Tkr	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	283	–	89	372	250	–	79	329
Rutger Arnhult	160	–	50	210	150	–	47	197
Johanna Skogestig, mellan 2015–2017	50	–	16	66	150	–	47	197
Jan Sundling	160	–	26	186	150	–	47	197
Carina Axelsson, från och med 28 april 2017	110	–	35	145	–	–	–	–
Christina Tillman	160	–	50	210	150	–	47	197
VD, Eva Landén	3 411	770	1 259	5 440	3 377	753	1 244	5 374
Andra ledande befattningshavare 5 (5), varav rörlig ersättning utgör 1,1 mkr (1,1)	7 495	1 492	2 717	11 704	6 340	1 257	2 297	9 894
Summa	**11 829**	**2 262**	**4 241**	**18 332**	**10 567**	**2 010**	**3 808**	**16 385**

5 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Revisionsuppdrag	1,0	1,5	0,9	1,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,2	0,4	0,2	0,4
Övrig konsultation	0,1	0,5	0,1	0,5
Summa arvoden till revisorer	**1,3**	**2,4**	**1,2**	**2,1**

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

Koncernen	2017	2016
Fastighetskostnader[1)]		
El, fjärrkyla och värme	70	53
Köpta tjänster för förvaltning	24	22
Reparationer och underhåll	17	14
Fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrenden	38	34
Personalkostnader	31	28
Avskrivningar	0	0
Övriga fastighetskostnader	19	15
Summa fastighetskostnader[3)]	**199**	**166**
Central administration[2,3)]	**36**	**32**

1) Fastighetskostnaderna avser i sin helhet fastigheter som genererat intäkter.
2) 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.
3) De koncerninterna kostnaderna uppgår till 0 mkr (0).

7 FINANSNETTO

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Intäkter				
Ränteintäkter	1	0	0	0
Ränteintäkter, dotterföretag	–	–	11	17
Utdelningar från dotterföretag	–	–	800	–
Utdelningar från intresseföretag[1)]	–	–	28	58
Koncernbidrag	–	–	70	67
Summa intäkter	**1**	**0**	**909**	**142**
Kostnader				
Räntekostnader[2)]	–302	–266	–82	–76
Räntekostnader, dotterföretag	–	–	0	0
Summa kostnader	**–302**	**–266**	**–82**	**–76**
Summa finansnetto	**–301**	**–266**	**815**	**66**

1) Utdelningar från intresseföretag elimineras i koncernredovisningen.
2) Inklusive periodiserade upplåningskostnader om 13 mkr (9) samt aktiverade räntekostnader om 3 mkr (2).

8 RESULTAT FRÅN FÖRSÄLJNING AV ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Klövern AB (publ)				
Försäljningsintäkt inkl försäljningskostnader	–	350	–	350
Bokfört värde	–	–320	–	–131
Summa	**–**	**30**	**–**	**219**

9 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, DERIVAT

Koncernen	2017	2016
Derivatinstrument		
Värdeförändringar på ränteswappar	62	–101
Summa	**62**	**–101**

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.

10 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 1 275 mkr (1 491), varav cirka 0 mkr (83) ej är värderade. Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 280 mkr (310) och i moderbolagets balansräkning till 30 mkr (30).

Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad). Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till drygt 4,4 mdkr (4,2) och den temporära skillnaden uppgår till cirka 7,1 mdkr (6,4). Med beaktande av förvärvade temporära skillnader uppgår beloppet till cirka 2,4 mdkr (1,8).

Inga uppskjutna skattefordringar för temporära skillnader utöver derivat har redovisats per den 31 december 2017.

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.

10 SKATTER (FORTS.)

REDOVISAD I RESULTATET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	–3	3	–	–
Summa aktuell skatt	**–3**	**3**	**–**	**–**
Uppskjuten skatt				
Under året utnyttjat/aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	–	–	0	–1
Värdeförändring derivat	–14	22	–	–
Löpande förvaltningsresultat	–9	2	–	–
Värdeförändringar och temporära skillnader fastigheter	–101	–124	–	–
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	–72	–51	–	–
Omvärdering underskottsavdrag	17	41	–	–
Förvärvat underskott tidigare år, justerad köpeskilling	–	5	–	–
Summa uppskjuten skatt	**–179**	**–105**	**0**	**–1**
Totalt redovisad skatt	**–182**	**–102**	**0**	**–1**

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Koncernen	2017	2016
Resultat före skatt	**1 119**	**1 017**
Nominell skatt 22% på resultat före skatt	–246	–224
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	0	0
Underskottsavdrag	17	41
Förvärvat underskott tidigare år, justerad köpeskilling	–	5
Värdeförändringar fastigheter	–25	–14
Resultat från innehav enligt kapitalandelsmetoden	76	76
Övriga justeringar	–4	15
Redovisad effektiv skatt	**–182**	**–102**

Moderbolaget	2017	2016
Resultat före skatt	**826**	**283**
Nominell skatt 22 % på resultat före skatt	–182	–62
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	182	61
Redovisad effektiv skatt	**0**	**–1**

REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR /SKATTESKULDER

Koncernen	2017	2016
Derivat	109	122
Underskottsavdrag	280	310
Skattefordringar	**389**	**432**
Skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde avseende fastigheter	–613	–481
Periodiseringsfonder etc.	–6	–6
Skatteskulder	**–619**	**–487**
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen	**–230**	**–55**

Moderbolaget	2017	2016
Underskottsavdrag	30	30
Skattefordringar	**30**	**30**

11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde

Koncernen	2017	2016
Totalt per den 1 januari	*10 667*	*7 776*
Förvärv	619	2 186
Ny-, till- och ombyggnation	340	385
Avyttringar	–438	–189
Värdeförändringar	347	498
Omräkningsdifferenser	7	13
Totalt per den 31 december	**11 539**	**10 667**

Marknadsvärdering av Corems fastigheter

Efter rekordåret 2016 noterades något lägre volymer på den svenska fastighetsmarknaden när de samlade affärerna för 2017 summerades. Total omsättningsvolym var ca 150 mdkr, vilket motsvarar cirka 25 procent lägre än fjolåret men ungefär i nivå med omsättningen 2015. Trots att volymen minskat jämfört med fjolåret höll investerarintresset i sig under 2017 och nedgången berodde snarare på ett minskat utbud än på bristande efterfrågan. Jämfört med 2016 genomfördes under 2017 inte heller några stora bolagstransaktioner på den svenska fastighetsmarknaden.

Under 2017 fanns goda förutsättningar att investera i fastigheter. En fungerande finansmarknad med låga räntor, fortsatt stark efterfrågan på hyresmarknaden och god tillgång på kapital var en kombination som skapade ett brett intresse för att investera på den svenska fastighetsmarknaden. Privata fastighetsbolag, svenska institutioner och noterade fastighetsbolag dominerade marknaden på både köp- och säljsidan. Samtidigt höll intresset från utländska investerare i sig och såväl andelen som totalt investerad volym var högre än under 2016. Under sista halvåret 2017 kom oroande signaler om utvecklingen och utsikterna för bostadsbyggandet. Trots det var bostäder det segment med störst andel av den samlade omsättningen. Inom det av Corem prioriterade segmentet lager- och logistikfastigheter var intresset ökande och det stora intresset syntes också i statistiken. Totalt omsattes lager- och logistikfastigheter till ett värde om ca 20 mdkr, vilket är ca tjugo procent över den genomsnittliga årsvolymen under de senaste fem åren. Geografiskt låg fokus på storstäderna och speciellt Stockholm, där drygt 35 procent av affärerna gjordes. 2017 var ett bra år för hela den nordiska fastighetsmarknaden. Speciellt den danska marknaden, där Corem har intressen, såg en rejält ökad omsättning under 2017. I Danmark var den samlade omsättningen motsvarande ca 110 mdr svenska kronor, vilket uppskattningsvis är cirka 30 procent högre jämfört med 2016.

Direktavkastningskraven för Corems samlade fastighetsportfölj har setts sjunka även under 2017. Lägre direktavkastningskrav, en stark underliggande hyresmarknad, värdehöjande investeringar och projekt i egen regi har haft en värdehöjande effekt på fastighetsbeståndet. Vakanser har haft en motsatt effekt på Corems fastighetsvärden. Sammantaget innebar det en tydligt positiv värdeförändring under året.

Värderingsmetod

Samtliga Corems fastigheter/tomträtter värderas varje kvartal, varav ett urval värderas externt. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Under den senaste tolvmånadersperioden har fastigheter/tomträtter motsvarande cirka 97 procent av det samlade värdet externvärderats. Under året har Savills Sweden AB anlitats som värderingsinstitut. Corem har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingar analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda och planerade transaktioner samt information från de externa värderarna. Samtliga värderingar grundar sig på en kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas/tomträtternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en femårig kalkylperiod använts, men då Corem innehar ett antal fastigheter/tomträtter med hyresavtal med avtalslängd överstigande fem år har kalkylperioden i förekommande fall anpassats. Antagandet avseende de framtida kassaflödena 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

För de fastigheter/tomträtter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden och/eller utifrån konkreta bud. Det samlade värdet av byggrätter utgör cirka 3 procent av det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 december 2017.

Corems samtliga förvaltningsfastigheter har värderats enligt värderingsnivå 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingsnivåer per den 31 december 2017. Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna.

Kalkylränta

Från analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett 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 6,1 till 10,4 procent per 31 december 2017. Vid värderingen av Corems samlade fastighetsportfölj, avviker den vägda genomsnittliga kalkylräntan för nuvärdeberäkning av driftnettona väldigt lite jämfört med motsvarande kalkylränta för restvärdet. Avrundat uppgår den vägda genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden till cirka 8,6 procent och för restvärde till cirka 8,7 procent.

Restvärde och direktavkastning

Restvärdet framräknas såsom fastighetens/tomträttens 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/tomträtten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till cirka 6,6 procent per 31 december.
De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Värderingsförfarandet för det svenska fastighetsbeståndet har huvudsakligen utförts i enlighet med internationella värderingsstandarder (IVS) samt RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyers) instruktioner ("Red Book"). I Danmark har värderingsförfarandet följt de normer som gäller för medlemmar av RICS.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Värdetidpunkt	**31 dec 2017**	**31 dec 2016**
Inflationsantagande, %	2,00	2,00
Kalkylperiod, år	5–15	5–20
Direktavkastning, %	5,65–8,33	6,00–8,60
Kalkylränta, %	6,12–10,42	6,12–10,77
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	

Per 31 december 2017 var det genomsnittliga direktavkastningskravet 6,6 procent.

KÄNSLIGHETSANALYS

Värdepåverkan vid förändrat driftnetto och/eller direktavkastningskrav, mkr

	Förändring driftnetto, %		
	–5,0	**+/–0**	**+5,0**
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter			
–0,5	+285	+860	+1 440
+/– 0	–535	–	+535
0,5	–1 240	–740	–245

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

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2017 uppgick det samlade marknadsvärdet på Corems fastighetsportfölj till 11 539 mkr (10 667). Under 2017 är det framför allt förvärv, investeringar och orealiserade värdeförändringar, som gett ett ökat fastighetsvärde. Värdeförändringen för det ursprungliga fastighetsbeståndet samt för under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 872 mkr. Inflationstakten är fortsatt lägre än Riksbankens långsiktiga mål om 2 procent, vilket har påverkat fastighetsvärdena negativt. Detta har framför allt motverkats av sänkta direktavkastningskrav, nyuthyrningar och värdehöjande investeringar i befintligt bestånd. Sammantaget har det genererat en positiv värdeförändring för året.
I Corems bestånd är direktavkastningskraven fortsatt sänkta på årsbasis. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet i årsskiftesvärderingarna var cirka 6,6 procent. Fortsatt renodling av fastighetsportföljen under året har bidragit till sänkta direktavkastningskrav, då fastigheter på marknader med högre direktavkastningskrav har avyttrats och istället fastigheter på prioriterade marknader har förvärvats. Generellt sänkta direktavkastningskrav i marknaden har även det bidragit till sänkta direktavkastningskrav i Corems värderingar. Under 2017 har totalt 340 mkr investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

Skattemässigt restvärde

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per den 31 december 2017 till 4 394 mkr (4 268).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER – PÅVERKAN PÅ ÅRETS RESULTAT

Koncernen, mkr	**2017**	**2016**
Intäkter	900	740
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	–199	–166
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som ej genererat hyresintäkter under perioden	0	0

TAXERINGSVÄRDEN [1)]

Koncernen, mkr	**2017**	**2016**
Taxeringsvärden byggnader	3 156	2 920
Taxeringsvärden mark	1 229	1 160
Summa taxeringsvärde	**4 385**	**4 080**

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

	Verkligt värde, mkr		**Uthyrbar area, kvm**		**Hyresvärde, mkr**		**Ekonomisk uthyrningsgrad, %**		**Vägt avkastningskrav, %**	
Nyckeltal per geografiskt område	**2017 31 dec**	**2016 31 dec**	**2017 31 dec**	**2016 31 dec**	**2017 31 dec**	**2016 31 dec**	**2017 31 dec**	**2016 31 dec**	**2017 31 dec**	**2016 31 dec**
Stockholm	5 087	4 574	416 646	396 293	413	387	90	94	6,33	6,54
Syd	2 052	1 987	269 463	248 668	171	161	92	94	6,72	6,75
Väst	2 036	1 804	215 974	212 943	160	153	91	91	6,46	6,57
Småland	1 085	1 009	186 497	182 847	110	103	91	87	7,18	7,35
Mälardalen/Norr	1 279	1 293	227 653	219 422	118	113	88	86	7,01	7,28
Totalt	**11 539**	**10 667**	**1 316 233**	**1 260 173**	**972**	**917**	**90**	**92**	**6,6**	**6,7**

12 RESULTATANDELAR OCH INNEHAV REDOVISADE ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Firma		Klövern AB (publ)
Klassificering		Intresseföretag
Organisationsnummer		556482-5833
Säte		Stockholm
Innehav	**2017**	**2016**
Klövern A	9 500 000	9 500 000
Klövern B	129 400 000	129 400 000
Totalt av Corem ägt antal aktier	**138 900 000**	**138 900 000**
Kapitalandel, % [1]	14,9	14,9
Röstandel, %	14,3	13,7

1) Baserat på antal utestående aktier. Storleken på innehavet innebär att Corem innehar en styrelsepost, vilket ger Corem möjlighet att i hög grad påverka investeringsobjektet.

	Koncernen	Moderbolaget
Ingående balans 1 jan 2017	1 395	489
Förvärv/Tillkommande resultatandelar	346	–
Utdelning	–28	–
Avyttring	–	–
Utgående balans 31 dec 2017	**1 714**	**489**

I moderbolaget redovisas innehavet som Andelar i intresseföretag. Klövern är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler som är noterat på NASDAQ Stockholm. Innehavet i Klövern bedöms intressant ur strategiskt och finansiellt perspektiv.

Utdelningar redovisas i moderbolaget under Ränteintäkter och liknande resultatposter medan de elimineras i koncernredovisningen.

Baserat på börskursen per den 31 december 2017 uppgick marknadsvärdet på Corems aktieinnehav i Klövern AB (publ) till 1 490 mkr (1 325), vilket understiger bokfört värde med –224 mkr (–70). Klövern har höjt nivån på inlösen och upplösen i syfte att påvisa att någon inlösen av preferensaktier aldrig kommer att ske. Mot bakgrund av detta, samt Klöverns goda resultatutveckling och framtida intjäningsförmåga, är Corems bedömning att någon nedskrivning av aktier ej är aktuell per 31 december 2017.

Inga eventualförpliktelser finns i Corem avseende Klövern.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG, KLÖVERN AB (PUBL)

Klövern upprättar sin årsredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS.

Mkr	2017	2016
Intäkter	3 029	2 876
Förvaltningsresultat	1 263	1 180
Värdeförändringar fastigheter	1 913	1 709
Värdeförändringar derivat	100	–114
Periodens totalresultat	**2 611**	**2 259**
Förvaltningsfastigheter	42 961	39 234
Övriga tillgångar	1 296	1 293
Tillgångar	**44 257**	**40 527**
Eget kapital	14 505	12 999
Räntebärande skulder	25 529	23 869
Övriga skulder	4 223	3 659
Eget kapital och skulder	**44 257**	**40 527**

13 ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
Materiella anläggningstillgångar	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	7	7	5	5
Förvärvade inventarier	2	0	1	0
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**9**	**7**	**6**	**5**
Avskrivningar				
Ingående balans	–6	–5	–4	–3
Årets avskrivningar	–1	–1	–1	–1
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	0	0	0	0
Utgående avskrivningar	**–7**	**–6**	**–5**	**–4**
Bokfört värde	**2**	**1**	**1**	**1**

Finansiella anläggningstillgångar
Posten inkluderade föregående års revers om 10 mkr hänförlig till fastighetsförsäljning, reglerad per oktober 2017.

Hyresintäkter
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden.

14 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	2017	2016
Ej förfallet	4	4
1–30	1	2
31–90	0	0
91–	8	10
Osäkra kundfordringar	–7	–8
Summa	**6**	**8**

15 ÖVRIGA FORDRINGAR

Posten Övriga fordringar om 42 mkr (8) inkluderar bland annat ännu ej reglerade köpeskillingar.

16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	**2016**	**2017**	**2016**
Förutbetalda tomträttsavgälder och arrenden	3	3	–	–
Övriga poster	13	19	2	5
Summa	**16**	**22**	**2**	**5**

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.

Aktiekapitalets förändring under året

Enligt beslut på årsstämma genomfördes i maj 2017 indragning av 7 580 431 återköpta stamaktier. En efterföljande fondemission genomfördes för att återställa aktiekapitalet och nå ett önskat kvotvärde.

Extra bolagsstämma den 10 november 2017 beslutade om fondemission av stamaktie serie B, samt förberedande och relaterade förändringar. För ytterligare information se förvaltningsberättelse sida 58–62.

Återköp av aktier

Återköp av aktier ger ökad möjligheten 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. Enligt beslut på årsstämma får förvärv ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst tio procent av samtliga aktier i bolaget. Under perioden 1 januari 2017 till och med 31 december 2017 har Corem återköpt 851 325 stamaktier av serie A och 8 513 250 stamaktier av serie B till ett snittpris om 8,57 kr.

Utdelning

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2017 aktieägarna på årsstämman den 27 april 2018 att besluta om utdelning med 0,40 kr per stamaktie serie A och serie B samt 20,00 per preferensaktie. Därutöver föreslår styrelsen att avstämningsdag avseende utdelning på stamaktierna fastställs till 2 maj 2018 med utbetalningsdag 7 maj 2018. Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägarna är sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter.

Till årsstämmans förfogande står 1 070 034 081 kr. Styrelsens förslag innebär att vinstmedlen disponeras så att 72 000 000 kr utdelas till preferensaktieägare, motsvarande 20,00 kr per preferensaktie, 146 549 722 kr utdelas till stamaktieägare, motsvarande 0,40 kr per stamaktie, och 851 484 459 kr balanseras i ny räkning. För ytterligare information se förvaltningsberättelse sida 58–62.

Förändring av eget kapital

Specifikation över förändring av Eget kapital återfinns i Rapport över förändringar i Eget kapital för koncernen på sid 71 respektive Förändringar i Eget kapital i moderbolaget på sid 75.

		ANTAL					
ANTAL AKTIER	**År**	**Stamaktier A**	**Stamaktier B**	**Preferensaktier**	**Totalt antal aktier**	**Kvotvärde, kr**	**Aktiekapital, kr**
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
Vid årets slut	**2017**	**68 316 160**	**683 161 600**	**7 200 000**	**758 677 760**	**1,00**	**758 677 760**
Omvänd split 1:2 (januari 2018)	2018	–34 158 080	–341 580 800	–3 600 000	379 338 880	2,00	758 677 760
Per 9 mars 2018	**2018**	**34 158 080**	**341 580 800**	**3 600 000**	**379 338 880**	**2,00**	**758 677 760**

		ANTAL			
ÅTERKÖP OCH AVYTTRINGAR AV EGNA AKTIER	**År**	**Stamaktier A**	**Stamaktier B**	**Preferensaktier**	**Totalt antal**
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
Antal återköpta egna aktier vid årets slut	**2017**	**1 702 650**	**17 026 500**	**–**	**18 729 150**
Totalt antal utestående aktier vid årets slut	**2017**	**66 613 510**	**666 135 100**	**7 200 000**	**75 516 155**
Omvänd split 1:2 (januari 2018)	2018	851 325	8 513 250	–	9 364 575
Antal återköpta egna aktier per 9 mars 2018	**2018**	**851 325**	**8 513 250**	**0**	**9 364 575**
Totalt antal utestående aktier per 9 mars 2018	**2018**	**33 306 755**	**333 067 550**	**3 600 000**	**369 974 305**

[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 samt 2017 stamaktier till ett snittpris om 8,57. Snittpriser har justerats för sammanläggning av aktier 1:2 som gjorts under januari 2018.
[2)] Samtliga avyttringar av egna aktier är relaterade till fastighetsförvärv.

Uppgifter om antal aktier per den 31 december 2017 har justerats för den sammanläggning av aktier som genomfördes i januari 2018.

18 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie 2,33 kr (2,14) har baserats på årets resultat 937 mkr (915) med avdrag för preferensaktieägarnas andel av resultatet om 72 mkr (72) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier uppgående till 371 837 353 under 2017 respektive 394 097 875 under 2016. Resultat per preferensaktie uppgår till 20,00 kr per aktie och år. Antalet aktier är justerat för den fondemission som genomfördes under det fjärde kvartalet 2017 samt för genomförd sammanläggning under januari 2018. Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

19 FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och leverantörsskulder bedöms i stort motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga till sin natur.

I stort sett samtliga Corems långfristiga finansiella skulder löper med en rörlig ränta som bedöms vara marknadsmässig och således bedömer Corem att inga väsentliga skillnader mellan redovisat belopp och verkligt värde föreligger.

	Koncernen 31 december 2017			Koncernen 31 december 2016		
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar						
Kundfordringar och andra fordringar	–	64	–	–	38	–
Likvida medel	–	34	–	–	7	–
Summa	**–**	**98**	**–**	**–**	**45**	**–**
Skulder						
Derivatinstrument, nivå 2	493	–	–	555	–	–
Upplåning	–	–	7 990	–	–	7 557
Leverantörsskulder och andra skulder	–	–	327	–	–	308
Summa	**493**	**–**	**8 317**	**555**	**–**	**7 865**

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. 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 observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. Corem har inga instrument i denna kategori.

Corem har inte omfört några finansiella instrument mellan de olika nivåerna under perioden.

Avtal finns som möjliggör nettning av förpliktelser gentemot samma motpart avseende derivat. Inga derivatinstrument har nettoredovisats.

20 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk.

Corems finanspolicy, vilken är fastställd av styrelsen, anger riktlinjer och regler för de finansiella riskerna.

Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ledning. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen.

Corems 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 48–50 samt i avsnittet Möjligheter och risker på sid 63–65.

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 25 procent.
- räntetäckningsgraden långsiktigt ska vara minst 1,5 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	23,4
Soliditet, %	≥25	32
Räntetäckningsgrad, ggr	≥1,5	2,8
Kreditbindning, år	≥1,5	2,5
Räntebindning, år	≥1,5	3,0
Räntesäkrade skulder, %	≥50	54
Externfinansiering i lokal valuta, %	100	100

Styrelsen ska årligen gå igenom finanspolicyn 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 8 274 mkr (7 945), inklusive outnyttjade krediter om 284 mkr (388), löper med kredittider om 3 månader till 96 år. Koncernens genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,5 år (2,8).

20 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY (FORTS.)

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 2017 till 34 mkr (7).

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 räntersken är räntebindningstiden. Långa räntebindningstider påverkar främst kassaflödesrisken medan kortare räntebindningstider påverkar prisrisken.

Hanteringen av koncernens ränteexponering 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 räntersken samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Corem innehar derivat i form av två typer av ränteswappar. Vid årsskiftet hade Corem 10 (10) swapavtal om 3 961 mkr (3 285), som löper mellan 2018–2031.

Per den 31 december 2017 var 54 procent (49) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 3,0 år (3,2).

Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2017 var 3,65 procent (3,70). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle lämna Corems genomsnittliga upplåningsränta i princip oförändrad. Detta då vissa kreditavtal har räntegolv samt att viss del av räntebärande skulder är räntesäkrade med swappar. 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 7 990 mkr (7 557). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 34 mkr (7) och aktiverade upplåningskostnader om 27 mkr (28) uppgick till 7 929 mkr (7 522). Under året har Corem omförhandlat krediter om 2 343 mkr. Värdet på derivatportföljen uppgick till –493 mkr (–555). Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till 62 mkr (–101). Ränteswapparna har värderats av Swedbank och Nordea genom att framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde. Ytterligare information om swapavtal finns i avsnittet Finans på sid 48–50.

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, Orealiserade värdeförändringar derivat.

Säkerhet för de räntebärande skulderna är reversfordringar på dotterföretag med däri pantförskrivna pantbrev samt säkerhet i noterade innehav. Säkerheten har kompletterats med pant i vissa av dotterföretagens aktier.

Säkerheten kompletteras med miniminivå för räntetäckningsgrad samt maximinivå för belåningsgrad.

Villkoren för utlåning angivna i låneavtalen är förenliga med Corems finansiella mål. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av tabellen nedan, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller återbetalning.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR, 2017

	Räntebindning			Kreditbindning	
Förfall, år	Mkr	Snitträntа, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörligt	3 644	3,71	46		
2018	360	3,11	4	2 404[1]	30
2019	1 361	1,21	17	2 839[1]	36
2020	34	2,17	1	2 273[1]	28
2021	–	–	–	–	–
2022	–	–	–	–	–
2023	534	4,15	6	280	3
2024	457	5,00	6	57	1
2025	400	4,00	5	–	–
2026	700	5,50	9	–	–
2027	–	–	–	–	–
2028–	500	5,62	6	137	2
Totalt	**7 990**	**3,65**	**100**	**7 990**	**100**

[1] Varav 750 mkr avser obligation under 2018, 500 mkr avser obligationer under 2019 och 500 mkr avser obligation under 2020.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR, 2016

	Räntebindning			Kreditbindning	
Förfall, år	Mkr	Snitträntа, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörligt	3 881	2,69	51		
2017	58	1,88	1	2 318[1]	30
2018	300	3,76	4	1 478[1]	20
2019	885	3,14	12	2 655[1]	35
2020	237	5,96	3	621	8
2021	300	5,66	4	–	–
2022	–	–	–	–	–
2023	233	3,48	3	285	4
2024	463	5,31	6	63	1
2025	–	–	–	–	–
2026	700	5,91	9	–	–
2027–	500	6,02	7	137	2
Totalt	**7 557**	**3,70**	**100**	**7 557**	**100**

[1] Varav 400 mkr avser obligation under 2017, 750 mkr avser obligation under 2018 och 500 mkr avser obligationer under 2019.

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 9 182 mkr (8 815) över återstående löptider.

LIKVIDITETSFLÖDEN PER 2017-12-31

	Krediter			Ränta	Ränta	
År	IB	Amortering	UB	krediter	derivat	Totalt
2018	7 990	–2 404	5 586	–162	–98	–2 664
2019	5 586	–2 839	2 747	–118	–91	–3 048
2020	2 747	–2 273	474	–34	–87	–2 394
2021	474	0	474	–12	–87	–99
2022	474	0	474	–12	–87	–99
>2022	474	–474	–	–77	–327	–878
Totalt		**–7 990**		**–415**	**–777**	**–9 182**

LIKVIDITETSFLÖDEN PER 2016-12-31

	Krediter			Ränta	Ränta	
År	IB	Amortering	UB	krediter	derivat	Totalt
2017	7 557	–2 318	5 239	–143	–107	–2 568
2018	5 239	–1 478	3 761	–104	–102	–1 684
2019	3 761	–2 655	1 106	–65	–93	–2 813
2020	1 106	–621	485	–19	–86	–726
2021	485	0	485	–13	–70	–83
>2021	485	–485	–	–86	–370	–941
Totalt		**–7 557**		**–430**	**–828**	**–8 815**

20 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY (FORTS.)

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 2 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 kreditvärdiga 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 kredituppplysningsföretag. 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.

Corems maximala kreditrisk uppgår till 6 mkr (8) per den 31 december 2017.

21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Momsskuld	17	5	2	3
Skuld till preferensaktieägare	36	36	36	36
Övriga skulder	9	13	1	2
Summa	**62**	**54**	**39**	**41**

22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Upplupna räntekostnader	26	30	8	10
Förutbetalda hyror	127	104	–	–
Upplupna driftskostnader	26	18	–	–
Övriga poster	13	14	14	14
Summa	**192**	**166**	**22**	**24**

23 OPERATIONELL LEASING

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen hyr ett antal tomträtter enligt operationella leasingavtal. Avgäldsbetalningarna omförhandlas vart tionde år för att reflektera marknadshyrorna. Betalning kostnadsförs linjärt över betalningsperioden.

Leasingkostnaderna i koncernen uppgick under 2017 till 16 mkr (16). I moderbolaget uppgick leasingkostnaderna, inklusive lokaler, till 5 mkr (5). Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

OPERATIONELL LEASING

Koncernen	2017	2016
Inom 1 år	19	19
Inom 2–5 år	47	39
> 5 år	41	35
Summa	**107**	**93**

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 2017

År	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, mkr	Andel, %
–2018	266	189 117	151	17
2019	222	197 786	148	17
2020	197	168 692	122	14
2021	95	129 183	124	14
2022–	95	478 602	329	38
	875	**1 163 380**	**874**	**100**
Bostadshyresavtal	6	403	0	0
Parkering	214	–	4	0
Totalt	**1 095**	**1 163 783**	**878**	**100**

24 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	5 936	5 593	–	–
Pantsatta aktier i dotterföretag	1 796	1 815	–	–
Pantsatta aktier i noterade företag	1 490	1 325	489	489
Summa ställda säkerheter	**9 222**	**8 733**	**489**	**489**
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	–	–	5 989	5 744
Summa eventualförpliktelser	**–**	**–**	**5 989**	**5 744**

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 omstrukturering 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 (35,8) av kapitalet och 42,9 procent (41,8) av rösterna i moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Näst största aktieägare per 31 december 2017 är Gårdarike AB med 13,7 procent av kapitalet och 14,1 procent av rösterna, vilket innebär visst enskilt väsentligt inflytande på Corem.

MODERBOLAGET

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterföretagen, se not 26.

Sammanställning över närståendetransaktioner

KONCERNEN

Coremkoncernen har förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB, som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult, och som uppgick till 0,9 mkr (1,6) för året.

Corem har entreprenadavtal med Logistic Contractors (LC), som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult, avseende uppförande av nya anläggningar i Västerås och Helsingborg. Projektet i Västerås avslutades i mars 2017 och projektet i Helsingborg startades i juni 2017. Transaktioner avseende pågående entreprenader med LC uppgick för 2017 till 148,7 mkr (162,3). Under året har Corem även avtalat med LC om förvärv av fastigheten Flahult 80:9, där en logistikanläggning om cirka 12 000 kvm uppförs med Dagab Inköp & Logistik AB som hyresgäst. Förvärvet görs som bolagsförvärv till underliggande fastighetsvärde om 126 mkr, vilket kan justeras mot bakgrund av eventuella ändringsarbeten enligt hyresavtalet. Tillträde sker vid fastighetens färdigställande, beräknat till mars 2018. Beslut om förvärvet togs vid extra bolagsstämma den 10 november 2017.

Entreprenadavtal tecknades i juni med Wästbygg AB, som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult, avseende uppförande av en ny anläggning i Borås. Transaktioner med Wästbygg AB uppgick under året till 42,6 mkr (0,0).

Corem har under 2017 genomfört en fastighetsaffär med Klövern som innebar förvärv av tre fastigheter och tomträtten till en fastighet i Stockholmsområdet, samt försäljning av tre fastigheter i Norrköping och tomträtten till en fastighet i Stockholm. Transaktionerna gjordes som bolagsaffärer, med underliggande fastighetsvärdet för de förvärvade fastigheterna om cirka 238 mkr och för de avyttrade fastigheterna till cirka 152 mkr. Beslut om transaktionen togs vid extra bolagsstämma den 10 november 2017.

Corem har ett hyresavtal om uthyrning till Wonderful Times Group AB med ett årligt kontraktsvärde om 3 mkr. Styrelseledamoten Christina Tillman har ett indirekt ägande i Wonderful Times Group AB.

Därutöver köper Coremkoncernen löpande juridiska tjänster från MAQS Stockholm Advokatbyrå AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare

MODERBOLAGET

Långfristiga fordringar på dotterföretag, netto, uppgår per 31 december 2017 till 2 989 mkr (2 242) och kortfristiga fordringar till 0 mkr (0).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 41,13 procent (38,83) av kapitalet och 43,55 procent (40,60) av rösterna i företaget.
För ytterligare information se sid 106–107. 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

	2017	2016
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	332	332
Aktieägartillskott	–	–
Summa	**332**	**332**

Från 1 november 2007 är endast Corem AB direktägt 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 (113) och 24 kommanditbolag (24). Därutöver äger Corem cirka 15 procent i ett intresseföretag.

MODERBOLAGETS INNEHAV AV AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Andel i %	Bokfört värde 31 dec 2017
Corem AB	556731-4231	Stockholm	100	332
Summa				**332**

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 allokeras till dotterföretagsaktierna. Vid beräkningen av det verkliga värdet på fastigheterna i dotterföretagen har bedömda marknadsmässiga avkastningskrav tillämpats i enlighet med metoder och antaganden beskrivna under not 11.

27 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

	2017	2016
Ingående balans	2 242	2 263
Tillkommande	747	309
Reversfordringar	–	–330
Summa	**2 989**	**2 242**

28 KASSAFLÖDESANALYS

RÄNTOR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Erhållen ränta	1	0	11	17
Erlagd ränta	–294	–254	–74	–69
Summa	**–293**	**–254**	**–63**	**–52**

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Moderbolaget	2017	2016
Av- och nedskrivning på materiella och immateriella anläggningstillgångar	0	0
Realisationsresultat från avyttrade tillgångar	–	–219
Justering för erlagda räntor	7	7
Erhållna koncernbidrag	–70	–67
Summa	**–63**	**–279**

29 AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

			Ej kassaflödespåverkande förändringar		
Koncernen	**2016-12-31**	**Kassaflöde**	**Effekt ändrad valutakurs**	**Periodisering låneomkostnader**	**2017-12-31**
Långfristiga räntebärande skulder	5 222	336	3	11	5 572
Kortfristiga räntebärande skulder	2 307	82	–	2	2 391
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**7 529**	**418**	**3**	**13**	**7 963**

			Ej kassaflödespåverkande förändringar	
Moderbolaget	**2016-12-31**	**Kassaflöde**	**Periodisering Låneomkostnader**	**2017-12-31**
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	1 241	–254	8	995
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	527	434	2	963
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**1 768**	**180**	**10**	**1 958**

Koncernens samt moderbolagets räntederivat är ej kassaflödespåverkande.

30 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Under januari 2018 genomfördes en sammanläggning av aktier, en så kallad omvänd split 1:2 där två aktier slagits samman till en, i enlighet med stämmobeslut på extra bolagsstämma i november 2017. Samtliga aktierelaterade nyckeltal per balansdagen har beräknats med beaktande av sammanläggningen.

Förvärv av fastigheten Öskaret 16 i Jönköping, om cirka 8 500 kvm uthyrbar area, och till ett underliggande fastighetsvärde om 45 mkr.

Corem emitterade den 1 mars 2018 ett icke-säkerställt obligationslån om 850 mkr med en löptid om 3 år. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 435 räntepunkter och har slutligt förfall den 1 mars 2021. Obligationslånet har ett rambelopp om 1 000 mkr. Corem kommer att ansöka om notering av obligationslånet på Nasdaq Stockholm.

Under mars 2018 har 483 069 aktier av serie A omvandlats till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling kan ske under februari och augusti, i enlighet med omvandlingsförbehåll i bolagsordningen.

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.

Stockholm den 22 mars 2018

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Jan Sundling
Styrelseledamot

Carina Axelsson
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Eva Landén
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
och koncernredovisning har avgivits den 22 mars 2018

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
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 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 97–104. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 58–93 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 2017 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 2017 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 97–104. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2017 till 11 539 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året redovisade i Rapport över totalresultat uppgick till 344 Mkr.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheterna värderas internt, med kompletterande extern värdering för kontrolländamål. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under avsnitt Förvaltningsberättelse rubriken Fastighetsbestånd på sidan 58, i not 1 på sidan 77 samt i not 11 på sidorna 84–85.

HUR DETTA OMRÅDE BEAKTADES I REVISIONEN

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod. Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat bolagets modell för fastighetsvärdering och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

REDOVISNING AV INKOMSTSKATT

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Koncernen redovisar en skattekostnad som uppgår till 182 Mkr i Rapport över totalresultat. Därtill nettoredovisar koncernen en uppskjuten skatteskuld om 230 Mkr i Rapport över finansiell ställning den 31 december 2017.

Beräkning och redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar och antaganden. Bland dessa kan nämnas förekomst av förlustavdrag, underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter, avdragsgilltighet vid försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform samt värdeförändringar på fastigheter. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med beräkningen och värdering av aktuell och uppskjuten skatt anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område. Beskrivning av skatter framgår i årsredovisningen i avsnitt Förvaltningsberättelse rubriken Skatt på sidan 59, i not 1 på sidan 79 samt i not 10 på sidorna 83–84.

HUR DETTA OMRÅDE BEAKTADES I REVISIONEN

I vår revision har vi utvärderat och granskat bolaget process för beräkning och värdering av aktuell och uppskjuten skatt samt granskat beräkningar mot underlag. Vi har med stöd av våra skattespecialister bedömt tillämpningen mot gällande skattelagstiftning. Vi har granskat bolagets modell för värdering av framtida utnyttjande av förlustavdrag och bedömt rimligheten i gjorda antaganden. Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–57 och 105–121. 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 fel.

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 på fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 koncernredovisning-

en 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 2017 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.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 97–104 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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 jämför 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.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB utsågs till Corem Property Group ABs revisor av bolagsstämman den 28 april 2017 och har varit bolagets revisor sedan år 2012.

Stockholm den 22 mars 2018
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

STYRNINGSSTRUKTUR COREM

Corem Property Group AB (publ) är ett svenskt publikt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Genom bolagsstämman och styrelsen styr ägarna bolaget och säkerställer att VD och den operativa ledningen arbetar för att skapa värde och att risker i verksamheten hanteras.

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

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

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 2017 följt Koden och anser att inga avvikelser finns att rapportera.

Uppgifter om antal aktier per den 31 december 2017 har justerats för den sammanläggning av aktier som genomfördes i januari 2018.

COREM I SAMMANDRAG

Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i attraktiva logistikområden, med visionen att skapa utrymmen för framtidens företagande. Genom lokal förankring och högt engagemang skapas värde både i fastighetsverksamheten och för kunder. Under de senaste åren har Corem aktivt genomfört ett flertal fastighetsförvärv och fastighetsutvecklingsprojekt, samtidigt som den befintliga fastighetsportföljen har utvecklats väl med förbättrad överskottsgrad. Sedan 2014 har fastighetsportföljen utvecklats från att 2014 omfatta 982 895 kvm med ett fastighetsvärde om 7 259 mkr, till att per den 31 december 2017 innefatta 1 316 233 kvm till ett värde om 11 539 mkr. Tillväxten har uppnåtts både genom förvärv av fastigheter liksom genom förädling och nybyggnation av befintligt bestånd. Vid förvärv ligger fokus på fastigheter i av Corem utvalda regioner, där förvärven ger en god synergi med befintligt bestånd.

AKTIEÄGARE OCH AKTIER

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

ÅRETS FÖRÄNDRINGAR

Under året genomfördes, i enlighet med beslut på extra bolagsstämma 10 november 2017, en fondemission av stamaktie serie B, samt ytterligare förändringar i förberedelse för införandet. Förändringarna är i tur och ordning;

- namnändring av den tidigare stamaktien till stamaktie av serie A,
- riktad nyemission av 5 stamaktier av serie A, för att erhålla ett jämnt delbart antal aktier,
- inrättades ett omvandlingsförbehåll så att stamaktier av serie A efter begäran kan omvandlas till stamaktier av serie B samt
- fondemission av stamaktie av serie B. Första dag för handel med stamaktie av serie B var den 13 december 2017.

Genom fondemissionen erhölls vederlagsfritt 10 stamaktier av serie B för varje stamaktie av serie A vilket innebar att antalet utestående stamaktier blev 11 gånger större. Under januari 2018 genomfördes därefter sammanläggning 1:2 av samtliga aktieslag vilket innebar att antalet aktier halverades.

ÄGARE

Vid årets slut hade Corem 5 310 aktieägare (4 072). De i rösträtt tre största största ägarna var Rutger Arnhult via bolag med 41,8 procent (35,8) av kapitalet och 43,0 procent (41,8) av rösterna, Gårdarike AB med 13,7 procent (11,1) av kapitalet och 14,1 procent (13,3) av rösterna och Länsförsäkringar fonder med 8,2 procent (4,6) av kapitalet och 8,5 procent (5,6) av rösterna.

AKTIER

Det totala antalet aktier uppgick per den 31 december 2017 till 379 338 880, varav 34 158 080 stamaktier av serie A, 341 580 800 stamaktier av serie B och 3 600 000 preferensaktier. Kvotvärdet är 2,00 kr för samtliga aktier. Stängningskursen var per balansdagen 10,10 kr (6,73) per stamaktie av serie A, 9,26 kr (–) per stamaktie av serie B och 304,00 kr (284,00) per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 4 602 mkr (3 831).

Under 2017 har även, under årets andra kvartal, genomförts indragning av 7 580 431 återköpta stamaktier av serie A enligt beslut på årsstämma 28 april 2017. Indragningen registrerades hos Bolagsverket 19 maj 2017. Indragningen genomfördes före fondemission av stamaktie av serie B och antalet indragna aktier har därför ej justerats för efterföljande förändringar eller för sammanläggningen av aktier.

Corem har under året återköpt egna aktier. Per 31 december 2017 innehar Corem 851 325 stamaktier av serie A samt 8 513 250 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 54–55 samt Corems webbplats, www.corem.se.

BOLAGSORDNING

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

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

Corems verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Aktier kan utges i stamaktier serie A, stamaktier serie B och preferensaktier. Ett omvandlingsförbehåll finns, där stamaktier av serie A vid två tillfällen per år kan omvandlas till stamaktier av serie B. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Ändringar i Corems bolagsordning sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen.

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

BOLAGSSTÄMMA

ÅRSSTÄMMA

Corems ordinarie årsstämma 2017 ägde rum tisdagen den 28 april 2017 i Stockholm. Vid stämman närvarade 29 (31) aktieägare, personligen eller genom ombud, och dessa representerade 72,4 procent (77,87) av rösterna. Till stämmans ordförande valdes Jan Sundling. Vid stämman deltog styrelseledamöterna Rutger Arnhult, Jan Sundling, Christina Tillman och Carina Axelsson, valda av stämman, avgående ledamot Johanna Skogestig samt bolagets revisorer Mikael Ikonen och Ingemar Rindstig, båda från Ernst & Young.

BESLUT PÅ ÅRSSTÄMMA

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

- Omval av ledamöter Patrik Essehorn, Jan Sundling, Rutger Arnhult och Christina Tillman. Nyval av Carina Axelsson.
- Patrik Essehorn omvaldes till styrelseordförande.
- Omval av Ernst & Young AB med Mikael Ikonen som huvudansvarig och där jämte auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig som revisorer.
- Utdelning av 0,32 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.
- Indragning av 7 580 431 återköpta stamaktier av serie A samt efterföljande fondemission varvid aktiekapitalet återställdes.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Extra bolagsstämma ägde rum den 10 november 2017 i Stockholm. Vid stämman närvarade 38 aktieägare, personligen eller genom ombud, vilka tillsammans representerade 59 procent av rösterna. Till stämmans ordförande valdes Patrik Essehorn. Vid stämman deltog styrelseledamöterna Patrik Essehorn, Rutger Arnhult och Carina Axelsson, samt revisor Mikael Ikonen från Ernst & Young.

BESLUT PÅ EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Protokollet från stämman finns att tillgå på Corems webbplats, www.corem.se. Stämman beslutade följande:

- Fondemission av stamaktie serie B, samt därtill förberedande förändringar i bolagsordning och aktiekapital. Dessa förberedande förändringar inkluderar även namnbyte av stamaktie till stamaktie serie A och riktad nyemission av 5 stamaktier serie A.
- Sammanläggning av aktier 1:2 avseende samtliga aktieslag.
- Föreslaget förvärv från LC Development Fastigheter AB godkändes.
- Föreslagen fastighetstransaktion med Klövern AB godkändes.

VALBEREDNING

Årsstämman 2017 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 2017. 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:

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

VALBEREDNING INFÖR ÅRSSTÄMMA 2018

Valberedningen inför årsstämma 2018 består av Mia Arnhult (Rutger Arnhult via bolag), Lars Höckenström (Gårdarike AB), Jesper Bonnivier (Länsförsäkringar) och styrelsens ordförande Patrik Essehorn. Valberedningens sammansättning meddelades på Corems webbplats den 27 oktober 2017.

Valberedningen representerar 65,52 procent av aktieägarnas röster per den 31 december 2017. 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 2018 haft 5 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 har i sitt arbete beaktat 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 2017 var 2 styrelseledamöter kvinnor och 3 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 2017 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB med Mikael Ikonen som huvudansvarig och där jämte auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, också verksam vid Ernst & Young AB, som Bolagets huvudansvariga revisorer. De har under perioden mellan årsstämmorna 2017 och 2018 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen.

MKR	2017	2016
Revisionsuppdraget Ernst & Young AB	1,0	1,5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget Ernst & Young AB	0,2	0,4
Övrig konsultation Ernst & Young AB	0,1	0,5
Totalt	**1,3**	**2,4**

STYRELSE

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Corems styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Corems styrelse består av fem ledamöter som valdes vid årsstämman 2017. Fyra ledamöter från 2016 omvaldes och en ledamot nyvaldes. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen har därmed följande sammansättning: Patrik Essehorn (ordförande), Rutger Arnhult, Jan Sundling, Christina Tillman och Carina Axelsson. Övrig information om styrelsens ledamöter finns på sidan 106.

MÅNGFALDSPOLICY FÖR STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

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

STYRELSENS OBEROENDE

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

Styrelsens bedömning, som delas av valberedningen, rörande ledamöternas beroendeställning är att Corem uppfyller dessa krav. Respektive ledamots bedömda beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägarna framgår av nedanstående tabell "Styrelsens sammansättning". Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav per 31 december 2017 till 165 308 934 aktier, varav 14 977 612 stamaktier av serie A, 149 776 120 stamaktier av serie B samt 555 202 preferensaktier. Innehaven motsvarar 43,58 procent (41,13) av kapitalet och 44,81 procent (43,55) av rösterna.

STYRELSENS ARBETE

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

Styrelsen ska även utse verkställande direktör, granska att den verkställande direktören fullgör sina åtaganden, samt fastställa lön och annan ersättning till denne och övriga ledande befattningshavare. Det är vidare även styrelsens ansvar att säkerställa att rätt information ges

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ledamot	Invald	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	20	20
Patrik Essehorn	2008	Ordförande	1967	Svensk	Nej	Nej	20	20
Carina Axelsson	2017	Ledamot	1965	Svensk	Ja	Ja	14	14
Johanna Skogestig, tom 28 april 2017	2015	Ledamot	1974	Svensk	Ja	Ja	6	6
Jan Sundling	2007	Ledamot	1947	Svensk	Ja	Ja	20	20
Christina Tillman	2010	Ledamot	1968	Svensk	Ja	Nej	20	20

till Corems intressenter, att Corem följer lagar och regler samt att Bolaget tar fram och implementerar interna policyer och riktlinjer.

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

ERSÄTTNINGSUTSKOTT OCH REVISIONSUTSKOTT

Corems styrelse beslutade på styrelsemöte den 25 augusti 2008 att själv utföra de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättningsutskott respektive ett revisionsutskott att utföra, då detta ansågs vara den mest ändamålsenliga och ekonomiska lösningen för ett bolag av Corems storlek. En av följderna av detta beslut blir att styrelsen har till uppgift att genomföra analyser av för Corem viktiga redovisningsfrågor, kvalitetssäkra Bolagets finansiella rapportering samt även arbetet med att följa upp resultatet av de externa revisorernas granskning.

Styrelsen träffar fortlöpande Bolagets revisor för att informeras om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera synen på Bolagets risker. Styrelsen fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som Bolaget får upphandla av Bolagets revisor. Styrelsen utvärderar revisionsinsatsen och informerar Bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor kring ersättningar till VD och ledande befattningshavare för beslut av styrelsen.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

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

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

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Styrelsen har under året haft sammanträden vid 20 (23) tillfällen, varav 1 var konstituerande (1). Utöver de protokollförda sammanträdena har styrelsen även vid ett tillfälle samlats för att diskutera bolagets framtida strategier.

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

Årsbokslut och frågor inför årsstämma, inklusive förslag till vinstdisposition, behandlas i februari, medan delårsbokslut behandlas i april, juli och oktober. Vid varje styrelsemöte hålls en session utan företagsledningens närvaro.

Bland ärenden som behandlats under året kan nämnas framtida finansieringsbehov, fondemission av stamaktie serie B, hållbarhetsarbetet, omarbetning av policyer, samt säkerställande av att lagkrav som har trätt i kraft under 2017 eller träder i kraft under 2018 uppfylls. Även uppföljning av föregående års starka expansion har gjorts, liksom att hållbarhetsarbetet ytterligare integrerats i Bolagets övergripande strategi- och affärsplanearbete.

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt och en årlig systematisk och strukturerad utvärdering genomförs skriftligen vilken har sammanställts och presenterats till valberedningen. Utfallet 2017 visar på en fungerande beslutsprocess samt ett öppet och konstruktivt styrelseklimat. Efterföljande styrelsediskussion tjänar 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 informationspolicyn, samt genom att behandla rapport från revisionsutskottet i form av upprättade protokoll samt observationer, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder. Styrelsen säkerställer vidare kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom att ingående behandla delårsrapporter, årsredovisning och bokslutskommuniké på styrelsemöten. De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budgetar och kvartalsrapporter.

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

KONCERNLEDNING

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

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

VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga i ledningen. Koncernledningen bestod per den 31 december 2017 av sex personer inklusive VD. Dessa var och är:

- VD, Eva Landén
- Transaktions- och IR-chef, Håkan Engstam
- CFO, Ulrika Allgulander till och med september 2017 och Anna-Karin Hag från september 2017
- Projekt- och Fastighetsutvecklingschef, Jerker Holmgren
- Fastighetschef, Anna Lidhagen Ohlsén
- Uthyrnings- och marknadschef, Jesper Carlsöö

Corem håller koncernledningsmöte varannan vecka. Mötena följer en förbestämd agenda över punkter som ska behandlas på varje koncernledningsmöte och berör frågor av både strategisk och operativ

karaktär såsom transaktions-, uthyrning-, organisations- och hållbarhetsfrågor samt uppföljning av finansiering och ekonomi.

ERSÄTTNINGAR

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Nedanstående principer för ersättning till ledande befattningshavare i Corem fastställdes vid årsstämma 2017 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 nedan.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut på årsstämma och för 2017 uppgick arvodet till 300 000 kr till styrelsens ordförande och 165 000 kr till de övriga ledamöterna. Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden eller övriga styrelseledamöter erhåller förmåner efter det att uppdraget har avslutats. Konsultarvoden till styrelseledamöter har ej utgått. Corem köper juridiska tjänster från MAQS Stockholm Advokatbyrå AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

ERSÄTTNING TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Under 2017 har verkställande direktören, tillika koncernchefen, uppburit fast och rörlig lön i enlighet med tabell nedan. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till maximalt sex ordinarie månadslöner. Verkställande direktören har rätt till tjänstebil, sjukvårdsförsäkring och deltagande i Corems vinstandelstiftelse. Verkställande direktören har ett pensionsavtal med pensionsålder från 65 år. Verkställande direktören har rätt till pensionsförmåner motsvarande det som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i denna. Verkställande direktören har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om nio månader och ett avgångsvederlag om 15 månadslöner.

ERSÄTTNING TILL ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principen för ersättning till andra ledande befattningshavare bygger på fast och rörlig lön. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre eller sex månaders grundlöner. Samtliga har rätt till tjänstebil, sjukvårdsförsäkring och deltagande i vinstandelsstiftelse. 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 2017 för två av fem personer.

INTERN KONTROLL

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL

Corem möter dagligen risker som kan påverka verksamheten och förmågan att nå uppsatta mål. För att begränsa riskernas påverkan krävs god intern styrning och kontroll. Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Koden som innehåller krav på årlig extern informationsgivning om hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Den följande beskrivningen har upprättats i enlighet med 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 enligt investeringsstrategin för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv av fastigheter och genom investeringar i befintliga fastigheter. Bolaget investerar i fastigheter vilka uppfyller koncernens krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle.

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljön är de värderingar och den etik som styrelsen, revisionsutskottet, VD och koncernledningen kommunicerar och verkar

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2017				2016			
Tkr	**Löner, arvoden och förmåner**	**Pensions-kostnad**	**Sociala kost-nader inkl löneskatt**	**Summa**	**Löner, arvoden och förmåner**	**Pensions-kostnad**	**Sociala kost-nader inkl löneskatt**	**Summa**
Styrelsens ordförande, Patrik Essehorn	283	–	89	372	250	–	79	329
Rutger Arnhult	160	–	50	210	150	–	47	197
Johanna Skogestig, t.o.m. 28 april 2017	50	–	16	66	150	–	47	197
Jan Sundling	160	–	26	186	150	–	47	197
Carina Axelsson, från 28 april 2017	110	–	35	145				
Christina Tillman	160	–	50	210	150	–	47	197
VD, Eva Landén	3 411	770	1 259	5 440	3 377	753	1 244	5 374
Andra ledande befattningshavare 5 (5), varav rörlig ersättning utgör 1,1 mkr (1,1)	7 495	1 492	2 717	11 704	6 340	1 257	2 297	9 894
Summa	11 829	2 262	4 241	18 332	**10 567**	**2 010**	**3 808**	**16 385**

utifrån samt koncernens organisationsstruktur, ledarskap, beslutsvägar, befogenheter, ansvar samt den kompetens som medarbetarna besitter. Corems värderingar utgör ett långsiktigt åtagande som kopplat till affärsidé, mål och strategier, vägleder medarbetarna i den dagliga verksamheten.

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

INFORMATIONSGIVNING

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

Extern information består till exempel av lagstadgad rapportering till myndigheter och rapportering av finansiell information. Bolaget ska leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. Corem använder hemsidan för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs löpande genom separata pressmeddelanden. För att säkerställa att den externa informationsgivningen blir korrekt och fullständig finns en informationspolicy.

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

RISKBEDÖMNING

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

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

POLICYDOKUMENT

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

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

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

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.
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 prägla Corems informationsgivning.
Insiderpolicy	Regler rörande handel med värdepapper samt sekretess för personer med insiderinformation. Säkerställer korrekt och etisk hantering gentemot aktie- och kapitalmarknaden.
Hållbarhetspolicy	Samlad hållbarhetspolicy som innefattar såväl social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet liksom jämställdhet och knyter an till Corems utvalda målområden. Specificerar att verksamheten ska präglas av ansvarsfullhet, god etik och hög professionalism i alla samarbeten. Diskriminering eller kränkande särbehandling får ej förekomma inom Corems verksamhet, Corem ska vara en sund och säker arbetsplats. Corem ska även ha ett aktivt miljöarbete, för att minimera negativ miljöpåverkan.
Krishanteringspolicy	Innehåller riktlinjer för hur bolaget ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.

KONTROLLAKTIVITETER

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

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och leder till ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. De omfattar till exempel kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

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

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

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

BEHOV AV INTERNREVISION

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

Corem har en decentraliserad och transparent organisation. Finansverksamheten, ekonomi- och hyresadministration samt extern och intern information utgår från huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balansräkningar görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av ansvariga för Corems regioner, bolagsledning och styrelse. CFO närvarar som adjungerad/sekreterare vid samtliga styrelsemöten och övriga i koncernledningen närvarar regelbundet vid styrelsemöten. Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner, tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisor, säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av bolagets revisor och avrapporteras till styrelsen.

Utförlig information om Corems riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Möjligheter och Risker på sid 63–65.

Stockholm den 22 mars 2018

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Jan Sundling
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Carina Axelsson
Styrelseledamot

NYHAGSHUSET 5
HELSINGBORG

COREMS

STYRELSE & REVISORER

Från vänster: Carina Axelsson, Rutger Arnhult, Christina Tillman, Jan Sundling och Patrik Essehorn.

PATRIK ESSEHORN

Befattning: Styrelseordförande (sedan 21 april 2010)
Invald: 16 december 2008 **Född:** 1967
Utbildning: Jur kand
Andra uppdrag: Delägare i MAQS Stockholm Advokatbyrå AB. Styrelseordförande i Suburban Properties AB och JR Markteknikgruppen AB. Styrelseledamot i A Group of Retail Assets Sweden AB, M2 Asset Management AB samt Patrik Essehorn Advokat AB.

Beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.
Innehav i Corem Property Group AB [1]:
Stamaktie A: 10 000, stamaktie B: 100 000, preferensaktier 0.

RUTGER ARNHULT

Befattning: Styrelseledamot
Invald: 30 oktober 2007 **Född:** 1967
Utbildning: Civilekonom
Andra uppdrag: VD och styrelseledamot i Klövern AB. Styrelseordförande i M2 Asset Management AB samt Kloster Invest AB. Styrelseledamot i Arnia Holding AB och A Group of Retail Assets Sweden AB.

Beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.
Innehav i Corem Property Group AB [1]:
Stamaktie A: 14 360 671, stamaktie B: 143 606 710, preferensaktier 512 652.

JAN SUNDLING

Befattning: Styrelseledamot
Invald: 30 oktober 2007 **Född:** 1947
Utbildning: Sjökaptensexamen samt högre företagsekonomisk utbildning vid Frans Schartau.
Andra uppdrag: Styrelseordförande i SJ AB, SIQ Excellence Center AB och Jan Sundling i Ytterkvarn AB. Ledamot i Aditro Logistics AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.
Innehav i Corem Property Group AB [1]:
Stamaktie A: 35 500, stamaktie B: 355 000, preferensaktie: 2 400.

CHRISTINA TILLMAN

Befattning: Styrelseledamot
Invald: 21 april 2010 **Född:** 1968
Utbildning: Civilekonom
Andra uppdrag: VD Happy Plugs AB, Styrelseordförande House of Dagmar AB, styrelseledamot COOP Sverige AB, Volati AB, Tobin Properties AB och La Carotte Catering Jobeus AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.
Innehav i Corem Property Group AB [1]:
Stamaktie A: 571 441, stamaktie B: 5 714 410, preferensaktier 40 150.

CARINA AXELSSON

Befattning: Styrelseledamot
Invald: 28 april 2017 **Född:** 1965
Utbildning: MBA Warwick University
Andra uppdrag: Kommunikationschef Huawei Technologies Sweden AB. Styrelseledamot i Ideella Föreningen Företagsekonomiska Institutet 1888.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.
Innehav i Corem Property Group AB [1]:
Stamaktie A: 0, stamakie B: 0, preferensaktier 0.

Revisorer

MIKAEL IKONEN

Född: 1963
Auktoriserad revisor.
Medlem i FAR, Ernst & Young AB

INGEMAR RINDSTIG

Född: 1949
Auktoriserad revisor
Medlem i FAR, Ernst & Young AB

[1] Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2017 och avser eget, närståendes samt eget och närståendes bolags innehav. Innehavet är justerat för den sammanläggning av aktier som genomförts under januari 2018.

COREMS

LEDNING

EVA LANDÉN

Befattning: VD
Anställd sedan: 2008
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 Klövern AB och Specialfastigheter Sverige AB.
Innehav i Corem Property Group AB [1]:
Stamaktie A: 5 120, stamaktie B: 51 200, preferensaktie: 250.

HÅKAN ENGSTAM

Befattning: Transaktions- och IR-chef
Anställd sedan: 2009
Född: 1963
Utbildning: Civilingenjör/Fastighetsekonom
Arbetslivserfarenhet: Håkan har tidigare arbetat på WASA Kapitalförvaltning, varit projektledare hos Lundberg och Partners, (idag Pangea Property Partners), finansanalytiker och ansvarig för fastighetsbolag, bygg- och byggmaterialbolag hos Robur Kapitalförvaltning samt fondförvaltare av Roburs fastighetsfond "Realinvest".
Innehav i Corem Property Group AB [1]:
Stamaktie A: 8 450, stamaktie B: 84 500, preferensaktie: 650.

ANNA LIDHAGEN OHLSÉN

Befattning: Fastighetschef
Anställd sedan: 2016
Född: 1973
Utbildning: Civilingenjör/Fastighetsekonom
Arbetslivserfarenhet: Anna har tidigare varit Marknadsområdeschef Östra City på Hufvudstaden och Förvaltningschef för Region Stockholm på Corem.
Innehav i Corem Property Group AB [1]:
Stamaktie A: 0, stamaktie B: 0, preferensaktie: 0.

JERKER HOLMGREN

Befattning: Affärs- och Projektutvecklingschef
Anställd sedan: 2008
Född: 1960
Utbildning: Civilingenjör
Arbetslivserfarenhet: Jerker har tidigare varit affärsansvarig för projektutveckling på AP Fastigheter, marknadschef och projektchef på Peab samt fastighetschef och projektchef på Skanska Fastigheter.
Innehav i Corem Property Group AB [1]:
Stamaktie A: 4 000, stamaktie B: 40 000, preferensaktie: 307.

JESPER CARLSÖÖ

Befattning: Marknads- och Uthyrningschef
Anställd sedan: 2008
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.
Innehav i Corem Property Group AB [1]:
Stamaktie A: 3 250, stamaktie B: 32 500, preferensaktie: 100.

ANNA-KARIN HAG

Befattning: CFO
Anställd sedan: 2018
Född: 1973
Utbildning: Ekonomie magister
Arbetslivserfarenhet: Anna-Karin har tidigare varit CFO på Humlegården Fastigheter AB och Ekonomi- & Finanschef på John Mattson Fastighets AB. Innan dess koncerncontroller hos AP Fastigheter/ Vasakronan och arbetat på PwC Corporate Finance Real Estate.
Innehav i Corem Property Group AB [1]:
Stamaktie A: 0, stamaktie B: 0, preferensaktie: 0.

[1] Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2017 och avser eget, närståendes samt eget och närståendes bolags innehav. Innehavet är justerat för den sammanläggning av aktier som genomförts under januari 2018.

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING Mkr	2017	2016	2015	2014	2013
Intäkter	900	740	626	621	556
Fastighetskostnader	–199	–166	–145	–141	–144
Driftsöverskott	**701**	**574**	**481**	**480**	**412**
Central administration	–36	–32	–41	–26	–25
Finansnetto	–301	–266	–239	–252	–229
Förvaltningsresultat	**364**	**276**	**201**	**202**	**158**
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	346	344	325	180	121
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3	2	10	0	12
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	344	496	255	138	–39
Orealiserade värdeförändringar derivat	62	–101	114	–358	192
Resultat före skatt	**1 119**	**1 017**	**905**	**162**	**444**
Skatt	–182	–102	–105	–50	–72
Årets Resultat	**937**	**915**	**800**	**112**	**372**
Poster som kan omföras till periodens resultat					
Omräkningsdifferenser	4	4	–7	7	3
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**941**	**919**	**793**	**119**	**375**
Resultat per stamaktie, kr	2,33	2,14	1,82	0,11	0,74

FLERÅRSÖVERSIKT

BALANSRÄKNING Mkr	2017	2016	2015	2014	2013
Förvaltningsfastigheter	11 539	10 667	7 776	7 259	6 380
Innehav redovisat enligt kapitalandelsmetoden	1 714	1 395	1 460	1 197	1 064
Uppskjuten skattefordran	–	–	54	157	135
Övriga anläggningstillgångar	2	11	2	1	1
Summa anläggningstillgångar	**13 255**	**12 073**	**9 292**	**8 614**	**7 580**
Övriga tillgångar	64	38	38	91	22
Likvida medel	34	7	40	48	131
Summa omsättningstillgångar	**98**	**45**	**78**	**139**	**153**
Summa tillgångar	**13 353**	**12 118**	**9 370**	**8 753**	**7 733**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**4 340**	**3 671**	**3 011**	**2 343**	**2 405**
Räntebärande skulder	5 572	5 222	4 783	3 428	4 204
Uppskjuten skatteskuld	230	55	–	–	–
Derivat	493	555	454	568	210
Övriga långfristiga skulder	4	4	3	3	1
Summa långfristiga skulder	**6 299**	**5 836**	**5 240**	**3 999**	**4 415**
Räntebärande skulder	2 391	2 307	877	2 202	711
Övriga skulder	323	304	242	209	202
Summa kortfristiga skulder	**2 714**	**2 611**	**1 119**	**2 411**	**913**
Summa skulder	**9 013**	**8 447**	**6 359**	**6 410**	**5 328**
Summa eget kapital och skulder	**13 353**	**12 118**	**9 370**	**8 753**	**7 733**

KASSAFLÖDESANALYS Mkr	2017	2016	2015	2014	2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten	440	411	338	113	251
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–559	–2 039	–264	–717	–496
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	146	1 595	–82	521	258
Årets kassaflöde	27	–33	–8	–83	13
Likvida medel vid årets början	7	40	48	131	116
Likvida medel vid årets slut	34	7	40	48	131

NYCKELTAL

	2017	2016	2015	2014	2013
Fastighetsrelaterade					
Fastigheternas verkliga värde, mkr	11 539	10 667	7 776	7 259	6 380
Direktavkastningskrav värdering, %	6,6	6,7	7,1	7,4	7,7
Hyresvärde, mkr	972	917	696	683	640
Uthyrbar area, kvm	1 316 233	1 260 173	1 016 000	982 895	916 562
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	92	92	92	92
Ytmässig uthyrningsgrad %	88	89	88	87	88
Överskottsgrad, %	78	77	77	77	74
Antal fastigheter, st	169	165	133	131	132
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital, %	10,7	12,9	11,4	9,4	6,5
Avkastning på eget kapital, %	23,4	27,4	29,9	4,7	16,6
Justerad soliditet, %	37	35	37	32	33
Soliditet, %	32	30	32	27	31
Nettoskuldsättning, mkr	7 929	7 522	5 620	5 582	4 784
Belåningsgrad, %	56	58	51	58	61
Belåningsgrad fastigheter, %	52	54	52	59	63
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,8	2,7	2,4	2,2
Genomsnittlig ränta, %	3,65	3,70	4,01	4,32	4,90
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	3,2	4,1	4,8	4,9
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,5	2,8	3,2	3,6	2,8
Aktierelaterade [1]					
Resultat per stamaktie, kr	2,33	2,14	1,82	0,11	0,74
Resultat per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	10,83	8,53	6,09	3,81	3,57
Eget kapital per stamaktie, kr	8,86	7,05	5,10	2,79	3,39
Eget kapital per preferensaktie, kr	304,00	284,00	288,00	368,00	300,00
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	0,99	0,86	0,67	0,11	0,45
Kassflöde, totalt per stamaktie, kr	0,07	–0,08	–0,02	–0,20	0,03
Utdelning per stamaktie, kr [4]	0,40	0,32	0,27	0,15	0,11
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Börskurs per stamaktie serie A, kr [2]	10,10	6,73	5,18	5,22	3,64
Börskurs per stamaktie serie B, kr [2]	9,26	–	–	–	–
Börskurs per preferensaktie, kr [2]	304,00	284,00	288,00	368,00	300,00
Antal utestående stamaktier, st [3]	366 374 305	375 738 853	403 653 036	403 764 136	417 082 523
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	371 837 353	394 097 875	403 655 896	414 331 308	415 533 085
Antal utestående preferensaktier, st	3 600 000	3 600 000	3 305 660	3 305 660	3 305 660

[1] Justerat för den fondemission som genomfördes under det fjärde kvartalet 2017 samt för den sammanläggning av aktier som genomförts under januari 2018.
[2] Vid periodens utgång.
[3] Exklusive återköpta aktier.
[4] För 2017 föreslagen utdelning och för övriga år beslutad utdelning.

DEFINITIONER

I årsredovisningen 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, www.corem.se/sv/definitioner.

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.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL
Resultat före skatt, exklusive finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar på derivat, på årsbasis, dividerat med snittet av ingående och utgående kapital. Anges för att belysa avkastningen på totalt 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.

DRIFTSÖVERSKOTT
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.

EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE
Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut. Används för att visa eget kapital per preferensaktie.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD
Intäkter på årsbasis dividerat med hyresvärde enligt definition. Används för att visa fastigheternas ekonomiska utnyttjandegrad.

EPRA
European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa. En del av deras arbete är att sätta standards för finansiell rapportering och nyckeltal, bland annat EPRA NAV (Net Asset Value) som kan likställas med långsiktigt substansvärde.

EPRA 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.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Driftsöverskott, 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.

IFRS
Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

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.

KASSAFLÖDE PER STAMAKTIE
Kassaflöde för perioden från den löpande verksamheten, justerat med preferensaktieutdelning, respektive totalt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier. Används för att visa kassaflöde per stamaktie.

NETTOSKULDSÄTTNING
Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel. Används för att belysa bolagets finansiella risk.

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 börskurs vid respektive periods utgång.

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 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.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, samt andel av intresseföretags förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, 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 stabilitet.

TOTALT ANTAL AKTIER
Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

TRIPLE NETAVTAL
Hyresavtal där hyresgästen utöver hyran, betalar kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

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
Driftsöverskott i procent av intäkter. Används för att belysa intjäning i förvaltningsverksamheten.

GRI-INDEX

Corems hållbarhetsredovisning finns på sidorna 12–15, 16–23 samt 112–113 i denna årsredovisning. Information som ligger till grund för redovisningen har samlats genom enkäter, redovisningssystem, energiledningssystem och genom interna rapporteringsprocesser. Information om hållbarhetsarbetet kan även hittas på www.corem.se. Redovisning för 2017 görs enligt GRI Standards, nivå Core. Den senaste redovisningen gjordes avseende 2016.

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

ORGANISATIONSPROFIL		
201-1	Organisationens namn	Corem Property Group AB
102-2	Varumärken, produkter och tjänster	Fastighetsförvaltning och utveckling av lager- och logistikfastigheter.
102-3	Organisationens huvudkontor	Riddargatan 13C, Stockholm
102-4	Verksamhetsländer	Fastighetsverksamheten bedrivs i Sverige och Danmark, med 98,3% av verksamheten i Sverige (97,1).
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	Publikt Aktiebolag, noterat på NASDAQ Stockholm, MidCap. Se även sidorna 53–55, 58, 97, 106–107
102-6	Marknader	Sida 8–10 samt 24–35
102-7	Organisationens storlek	Sida 1, 72–73
102-8	Personalstyrka	Sida 20–21 samt sida 82. Samtliga anställda är heltidsanställda, varför uppdelning på heltid/deltid ej görs. Inhyrning av personal görs exempelvis under ledigheter eller rekryteringsperioder. Per 2017-12-31 fanns totalt fem inhyrda (2).
102-9	Leverantörskedja	Sida 17
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	Sida 2–3
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	Sida 22
102-12	Externa initiativ	Sida 18, Global Compact
102-13	Medlemskap	Sida 23
STRATEGI OCH ANALYS		
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	Sida 5, 16
ETIK OCH INTEGRITET		
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	Sida 17–18, 21, 103
STYRNING		
102-18	Styrningsstruktur	Sida 17, 97–105
102-24	Tillsättning av styrelse	Sida 99–100
102-25	Hantering av intressekonflikter	Sida 55, 91, 100, 106
INTRESSENTENGAGEMANG		
102-40	Intressentgrupper	Sida 16–17, 19
102-41	Andel som omfattas av kollektivavtal	Sida 82. Corem följer samma nivåer som branschens tecknade kollektivavtal för 100 procent (100) av de anställda.
102-42	Identifiering och val av intressentgrupper	Sida 16–17, 19
102-43	Tillvägagångssätt för kommunikation med intressenter	Sida 16–17, 19
102-44	Frågor som lyfts av intressenter samt hantering av dessa	Sida 16–23
REDOVISNINGSPROFIL		
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	Rapporten avser samtliga bolag i Corem Property Group koncernen. Sida 58.
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	Sida 16–17, 19
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	Sida 17
102-48	Reviderad information	Ingen information från tidigare rapport har reviderats.
102-49	Väsentliga förändringar	Inga väsentliga förändringar sedan sedan hållbarhetsrapport avseende 2016.
102-50	Redovisningsperiod	Rapporten avser samma period som årsredovisningen, verksamhets- och redovisningsåret 2016.
102-51	Datum för senaste redovisning	Corems Årsredovisning 2016 som publicerades 30 mars 2017 innehåller hållbarhetsrapport enligt GRI-G4.
102-52	Redovisningscykel	Årligen
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll	Sida 121
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI standarder	Sida 17, 112
102-55	GRI-index	Sida 112–113
102-56	Externt bestyrkande	Rapporten har inte granskats av tredje part.

GRI-INDEX

ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR

GRI 201	**EKONOMISK UTVECKLING**	
103-1-3	Styrning avseende ekonomisk utveckling	Sida 58–65
201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	Sida 18
GRI 205	**ANTIKORRUPTION**	
103-1-3	Styrning avseende anti-korruption	Sida 17–18, 58–62, 97–105, Utbildning i bolagets uppförandekod och policyer ingår i det introduktionsprogram som nyanställda genomgår. Att programmet utförs är närmaste chefs ansvar och uppföljning görs av HR-funktionen. Samtliga ledande befattningshavare har fått information om riktlinjer och processer. Vidare nedbrytning görs ej på grund av organisationens storlek.
205-2	Kommunikation och utbildning gällande anti-korruptionspolicyer	Under 2017 har 96 procent (–) av personalen mottagit utbildning i uppförandekoden, samt 100 procent (100) mottagit information om samtliga gällande policyer.
205-3	Antal fall av korruption	Inga fall av korruption eller misstänkt korruption har rapporterats under 2017 (0).
GRI 302	**ENERGI**	
103-1-3	Styrning avseende energiförbrukning	Sida 16–17, 22–23
CRE1	Energiintensitet i byggnader	Sida 22–23
GRI 305	**UTSLÄPP**	
103-1-3	Styrning avseende utsläpp	Sida 22–23
CRE3	Växthusgasutsläppsintensitet i byggnader	Sida 22
GRI 308	**UTVÄRDERING AV LEVERANTÖRER**	
103-1-3	Styrning avseende granskning av leverantörer	Sida 16–23. Vid anbudsförfarandet i byggnationsprojekt inkluderas miljökrav, som sedan utgör del av entreprenadavtalet. Avvikelser ska enligt avtalet dokumenteras och slutrapport tas in i samband med besiktning.
308-1	Utvärdering av leverantörer avseende miljö	Sida 16–23. Miljökrav har under 2017 ställts i byggnationsprojekt med en investering överskridande 1 mkr. Under året har miljökrav ställts på 100 procent (100) av entreprenörer i dessa projekt.
GRI 403	**HÄLSA OCH SÄKERHET**	
103-1-3	Styrning avseende hälsa och säkerhet	Sida 20–21. Arbetsmiljö- och samordningsansvar inom Corems verksamhet avtalas normalt att ligga hos entreprenören. I de fall arbetsmiljöansvar faller på Corem inkluderas dessa i rapporterad statistik.
403-2	Sjukfrånvaro och relaterade skador	Sida 20–21. Inga tillbud har skett under 2017. I rapporterad sjukfrånvaro om 3,21 procent (1,1) inkluderas en arbetsrelaterad sjukfrånvaro med varaktighet under november och december 2017.
GRI 404	**UTBILDNING**	
103-1-3	Stryning avseende social hållbarhet	Sida 21
404-1	Träning och kompetensutveckling	Totalt investerat i kompetensutveckling 237 tkr, motsvarande 4 647 kr per anställd (8 085).
404-3	Utvecklingssamtal	Av anställda under 2017 genomfördes planerade medarbetarsamtal med 90 procent av medarbetare (91).
GRI 405	**MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER**	
103-1-3	Stryning avseende social hållbarhet	Sida 21 och 100
405-1	Antal anställda och personalomsättning	Sida 21, 82, 100. Uppdelning per region och kön görs ej, på grund av organisationens storlek. Siffror avser personalstyrkan som helhet. Fördelning av ledande befattningshavare per åldersgrupp görs ej i diagram, på grund av organisationens storlek.
CRE	**PRODUKTANSVAR**	
103-1-3	Styrning avseende certifiering av byggnader	Sida 23
CRE8	Typ och antal av hållbarhets-/miljöcertifieringar	Sida 23

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 på sidorna 12–15, 16–23 samt 112–113 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 22 mars 2018
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

REGION **STOCKHOLM**

REGION **STOCKHOLM**

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÅTELSE-FORM	UTHYRBAR AREA, KVM LAGER/ INDUSTRI	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
1	Skyttbrink 30	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 12	Äganderätt	2 463	473			2 936
2	Kalhäll 9:36	Järfälla	Galgbacken 3	Äganderätt	3 968	1 182			5 150
3	Skälby 3:674 m fl.	Järfälla	Spjutvägen 5A-H	Tomträtt	8 442	4 282			12 724
4	Veddesta 2:31	Järfälla	Nettovägen 13	Äganderätt	4 330	392		395	5 117
5	Veddesta 2:63	Järfälla	Fakturavägen 9	Äganderätt	4 080	816			4 896
6	Veddesta 2:79	Järfälla	Elektronikhöjden 12–22	Äganderätt	16 359	7 741		1 609	25 709
7	Veddesta 2:90	Järfälla	Elektronikhöjden 4	Äganderätt	15 885	3 696			19 581
8	Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlabergsvägen 2	Äganderätt	6 109	2 086	3 232		11 427
9	Broby 11:6	Sigtuna	Östra Bangatan 18	Äganderätt	370	538			908
10	Broby 12:6	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt	669	317			986
11	Broby 12:9	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt	78	479	330		1 557
12	Märsta 11:14	Sigtuna	Generatorgatan 3, 5	Äganderätt	2 768	574			3 342
13	Märsta 15:7	Sigtuna	Bristagatan 13	Äganderätt	14 448	2 916		890	18 254
14	Märsta 21:22	Sigtuna	Maskingatan 17	Äganderätt	1 966	1 381			3 347
15	Märsta 21:34	Sigtuna	Söderbyvägen 1	Tomträtt	1 142	2 719	2 606	575	7 042
16	Märsta 21:42	Sigtuna	Söderbyvägen 3	Äganderätt	2 027	5 289			7 316
17	Märsta 21:46, 21:47	Sigtuna	Generatorgatan 7, 9	Äganderätt	130	2 189			2 319
18	Märsta 21:50	Sigtuna	Maskingatan 29	Äganderätt	2 662	1 231		741	4 634
19	Märsta 21:53	Sigtuna	Kabelgatan 8	Äganderätt	95	365			460
20	Märsta 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt	919				919
21	Märsta 24:11	Sigtuna	Söderbyvägen 12, Pionjärv. 25	Tomträtt	468	577			1 345
22	Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt	520	544		21	1 085
23	Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt	117	922		102	1 141
24	Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs gata 9	Äganderätt	815	1 980			2 795
25	Rosersberg 11:37	Sigtuna	Tallbacksgatan 13	Äganderätt	11 394				11 394
26	Rosersberg 11:56	Sigtuna	Stålgatan 15A	Äganderätt	1 638	365			2 003
27	Rosersberg 11:82	Sigtuna	Stålgatan 11–13	Äganderätt	8 232	900			9 132
28	Revisorn 2	Sollentuna	Bergkällavägen 29	Tomträtt	4 305				4 305
29	Ringpärmen 1	Sollentuna	Bergkällavägen 26	Äganderätt	4 533	1 172	414	95	6 214
30	Ringpärmen 2	Sollentuna	Bergkällavägen 28	Äganderätt	6 772	485			7 257
31	Rotorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 25	Äganderätt	754	321	215		1 290
32	Dagskiftet 2	Stockholm	Elektravägen 20, 22	Tomträtt	8 176	3 874			12 050
33	Damskon 2	Stockholm	Elsa Brändströms gata 50, 52	Tomträtt	3 198	1 048	150	289	4 685
34	Elektra 23	Stockholm	Elektravägen 25	Tomträtt	3 587	3 023	448		7 058
35	Elektra 27	Stockholm	Västberga allé 32	Tomträtt	2 101	3 937			6 038
36	Hällsätra 3	Stockholm	Stensätravägen 5	Tomträtt	7 913	1 430	1 007		10 350
37	Induktorn 37	Stockholm	Ranhammarsvägen 26	Tomträtt	6 150	535			6 685
38	Instrumentet 13	Stockholm	Instrumentvägen 14	Äganderätt	967	1 489			2 456
39	Instrumentet 18	Stockholm	Instrumentvägen 10	Äganderätt	2 041	1 149			3 190
40	Lastkajen 3	Stockholm	Upplagsvägen 34, 38	Tomträtt	10 310	1 302		40	11 652
41	Lillsätra 1	Stockholm	Storsätragränd 5	Tomträtt	4 024	3 087			7 111
42	Lillsätra 3	Stockholm	Storsätragränd 3	Tomträtt	8 210	215		29	8 454
43	Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14	Tomträtt	7 294	611			7 905
44	Magasinet 7	Stockholm	Varuvägen 15	Tomträtt	6 340	129			6 469
45	Mörtö 6	Stockholm	Frykdalsbacken 20	Tomträtt	1 071	1 501			2 572
46	Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 36	Tomträtt	4 963	5 737		208	10 908
47	Konsumenten 3	Stockholm	Varuvägen 7	Tomträtt	6 704	3 177		338	10 219
48	Stensätra 17	Stockholm	Strömsätravägen 18	Tomträtt	4 360	429	127	143	5059
49	Storsätra 1	Stockholm	Storsätragränd 4–26	Tomträtt	8 010	14 344	3 985	5 275	31 614
50	Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	Äganderätt	460		196	172	828
51	Dahlian 5	Täby	Enhagsvägen 5	Äganderätt	97	142	998		1 237
52	Mallen 3	Täby	Mallslingan 1, Tillverkarv. 8	Äganderätt	1 095	262			1 357
53	Tumstocken 8	Täby	Hantverkarvägen 5	Äganderätt	916	652	845		2 413
54	Viby 19:32	Upplands-Bro	Effektvägen 14	Äganderätt	1 180				1 180
55	Viby 19:53	Upplands-Bro	Kraftvägen 30, 32	Äganderätt	1 695	245		57	1 997
56	Viby 19:54	Upplands-Bro	Kraftvägen 26, 28	Äganderätt	1 236	802			2 038
57	Glädjen 1:51	Upplands Väsby	Truckvägen 14	Äganderätt	900	2 314			3 214
58	Glädjen 1:52	Upplands Väsby	Truckvägen 16	Äganderätt	515	741			1 256
59	Hammarby-Smedby 1:435	Upplands Väsby	Travgatan 92	Äganderätt	341	768			1 109
60	Törnby 2:2	Upplands Väsby	Jupitervägen 10	Äganderätt	11 288	3 309		4 866	19 463
61	Årsta 64:2	Uppsala	Rapsgatan 8	Äganderätt	16 871			9 085	25 956
62	Rotorn 2	Sollentuna	Bergkällavägen 23	Äganderätt	967	597			1 564
63	Revisorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 27	Äganderätt	1 333	1 641		160	3 134
64	Revisorn 3	Sollentuna	Bergkällavägen 31 C	Äganderätt	30	1 108			1 138
65	Ringpärmen 6	Sollentuna	Bergkällavägen 36	Äganderätt	3 896	3 216	340	250	7 702
Totalt Region Stockholm					**267 667**	**108 746**	**14 893**	**25 340**	**416 646**

REGION **SYD**

SVERIGE

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÅTELSE-FORM	UTHYRBAR AREA, KVM LAGER/ INDUSTRI	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
1	Flygaren 21	Halmstad	Laholmsvägen 82	Äganderätt	21 596	2 171		546	24 313
2	Fogden 6	Halmstad	Västervallavägen 4,6	Äganderätt	25 265	2 399		2 308	29 972
3	Fräsaren 4	Halmstad	Verkstadsgatan 10–12	Äganderätt	10 526	1 101			11 627
4	Fyllinge 20:466	Halmstad	Muskötvägen 7	Äganderätt	1 700	300			2 000
5	Fällan 3	Halmstad	Svetsaregatan 18–20	Äganderätt	3 625	1 354	2 160	170	7 309
6	Halmstad 7:109	Halmstad	Transportvägen 13	Äganderätt	4 751	594			5 345
7	Fyllinge 20:403	Halmstad	Remvägen 2	Äganderätt	13 240	1 340			14 580
8	Hexagonen 1 och 2	Lund	Vipeholmsvägen 13, m fl	Äganderätt				918	918
9	Bredskär 1	Malmö	Fårögatan 6	Tomträtt	1 580	339		247	2 166
10	Brämön 4	Malmö	Bjurögatan 15–17 et al.	Äganderätt	8 933	6 121	1 489		16 543
11	Båtyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt	1 802	750			2 552
12	Fornminnet 6	Malmö	Stenåldergatan 27	Äganderätt	3 109	1 601			4 710
13	Gånggriften 3	Malmö	Djurhagegatan 14	Äganderätt	3 167	586	2 500	233	6 486
14	Kajan 37	Malmö	Ekonomig. 2–2, Limhamnsv. 110	Äganderätt	11 453	3 219		125	14 797
15	Krukskärvan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt	3 650	1 492			5 142
16	Kullen 5	Malmö	Sturkögatan 5	Äganderätt	1 377	110		3 700	5 187
17	Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211	Tomträtt	314		303	1 103	1 720
18	Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213	Äganderätt	1 939	721	108		2 768
19	Nosgrimman 1	Malmö	Jägersrovägen 215	Tomträtt	1 186	548		110	1 844
20	Sadelgjorden 1	Malmö	Galoppgatan 4	Tomträtt	8 685	735			9 420
21	Sadelknappen 3	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt	1 130	314		43	1 487
22	Smörbollen 12	Malmö	Cypressvägen 12	Äganderätt	3 394	298		63	3 755
23	Stridsyxan 5	Malmö	Bronsyxegatan 6	Äganderätt	3 490		1 440		4 930
24	Utlängan 1	Malmö	Tärnögatan 6	Äganderätt	7 633	1 699		648	9 980
25	Svedala 306:9	Svedala	Ägatan 27, 37	Äganderätt	16 199	881		528	17 608
26	Stiglädret 11	Malmö	Skrittgatan 7	Äganderätt	6 215				6 215
27	Ackumulatorn 2 och 8	Helsingborg	Knut Påls väg 7 och 9	Äganderätt	17 376	2 732			20 108
28	Nyhagshuset 5	Helsingborg	Mineralgatan 10	Äganderätt					-
Totalt Region Syd – Sverige					**183 335**	**31 405**	**8 000**	**10 742**	**233 482**

DANMARK

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÅTELSE-FORM	UTHYRBAR AREA, KVM LAGER/ INDUSTRI	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
29	1R Kappelgårde	Greve	Hundigevej 85	Äganderätt	10 767	1 692			12 459
30	Kumlehusvej 1A	Roskilde	Danmark	Äganderätt	22 949	573			23 522
Totalt Region Syd – Danmark					**33 716**	**2 265**	**0**	**0**	**35 981**
Totalt Region Syd					**217 151**	**33 570**	**8 000**	**10 742**	**269 463**

REGION **VÄST**

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÅTELSE-FORM	UTHYRBAR AREA, KVM LAGER/ INDUSTRI	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
1	Fjädern 3	Borås	Industrigatan 31	Äganderätt	50	235		629	914
2	Fjädern 4	Borås	Industrigatan 29	Äganderätt	5 014	806			5 820
3	Pantängen 19	Borås	Getängsvägen 32	Äganderätt	977	6	688	92	1 763
4	Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt	7 923	1 636		210	9 769
5	Skruven 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt	26 748	4 338			31 086
6	Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckegatan 24	Äganderätt	784	1 419		135	2 338
7	Backa 21:8	Göteborg	Exportgatan 19–21	Äganderätt	15 225	1 388		434	17 047
8	Backa 22:17	Göteborg	Exportgatan 65–67	Äganderätt	7 456	1 118			8 574
9	Backa 25:1	Göteborg	Exportgatan 30 A–C	Äganderätt	3 941	4 270			8 211
10	Backa 25:6	Göteborg	Exportgatan 24A	Äganderätt	2 800	560			3 360
11	Backa 30:4	Göteborg	Importgatan 23–25	Äganderätt	7 921	1 495	721	271	10 408
12	Backa 96:2	Göteborg	Exportgatan 23	Äganderätt	6 646	22		51	6 719
13	Högsbo 16:16	Göteborg	Amalia Jönssons Gata 5–9	Äganderätt	5 475	1 600		1 225	8 300
14	Kobbegården 155:2	Göteborg	Askims Verkstadsväg 9	Äganderätt	5 338	464		234	6 036
15	Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Ringögatan 38	Tomträtt	2 215	49	430	118	2 812
16	Bråta 2:136	Härryda	Fraktvägen 3, m fl	Äganderätt	18 151	2 061			20 212
17	Bråta 2:150	Härryda	Åkarevägen 1–3	Äganderätt	15 428	2 502			17 930
18	Håltsås 1:17	Härryda	Mediavägen 2–4, 8	Äganderätt	7 877	1 401			9 278
19	Kindbogården 1:107	Härryda	Metallvägen 8	Äganderätt	1 470	1 000			2 470
20	Kärra 91:1	Göteborg	Orrekulla Industrigata 47	Äganderätt	12 800	250			13 050
21	Kryptongasen 8	Mölndal	Kryptongatan 2, Neongatan 6–10	Äganderätt	5 780	4 580			10 360
22	Spinnaren 1	Mölndal	Göteborgsvägen 92	Äganderätt	8 601	576	4 260		13 437
23	Törnrosen 2	Mölndal	Flöjelbergsgatan 12	Äganderätt	2 700	1 525	1 855		6 080
Totalt Region Väst					**171 320**	**33 301**	**7 954**	**3 399**	**215 974**

REGION **SMÅLAND**

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÅTELSE-FORM	UTHYRBAR AREA, KVM LAGER/ INDUSTRI	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
1	Budkaveln 18	Jönköping	Järnvägsgatan 18	Äganderätt	7 657	1 321		77	9 055
2	Flahult 21:14	Jönköping	Alfavägen 3	Äganderätt	3 150	500			3 650
3	Flahult 21:36	Jönköping	Betavägen 4	Äganderätt	8 773	582			9 355
4	Ulvö 8	Jönköping	Huskvarnavägen 105–107	Äganderätt	4 800	1 180			5 980
5	Ädelkorallen 1	Jönköping	Bultvägen 2	Äganderätt	553	276	504		1 333
6	Ädelkorallen 10	Jönköping	Bultvägen 6 a	Äganderätt	305	86		15	406
7	Ädelkorallen 17	Jönköping	Bultvägen 4	Äganderätt	1 125	995		30	2 150
8	Ädelmetallen 12	Jönköping	Grossistgatan 12	Äganderätt	1 687	316			2 003
9	Ädelmetallen 14	Jönköping	Grossistgatan 5, 7	Äganderätt	1 533	851		100	2 484
10	Ädelmetallen 4	Jönköping	Kabelvägen 14	Äganderätt	3 221	261		909	4 391
11	Ädelmetallen 5	Jönköping	Kabelvägen 2	Äganderätt	3 177	1 459			4 636
12	Älgskytten 4	Jönköping	Industrigatan 14A	Äganderätt	5 531	826			6 357
13	Äreporten 3	Jönköping	Fridhemsvägen 12	Äganderätt	597	705			1 302
14	Ättehögen 9	Jönköping	Fordonsvägen 2	Äganderätt	3 585	735			4 320
15	Öronlappen 7	Jönköping	Bangårdsgatan 1	Äganderätt	597	141	2 498	43	3 279
16	Öronlappen 8	Jönköping	Bangårdsgatan 3	Äganderätt	186	694	705	346	1 931
17	Öronskyddet 9	Jönköping	Gnejsvägen 2	Äganderätt	1 037	108		525	1 670
18	Överlappen 15	Jönköping	Granitvägen 10	Äganderätt	1 074	663	262		1 999
19	Överlappen 8	Jönköping	Granitvägen 8	Äganderätt	1 226	235	265		1 726
20	Bullagärdet 10	Tranås	Rundelgatan 2	Äganderätt	8 414	940		1 072	10 426
21	Hackspetten 21	Tranås	Floragatan 6–12, m fl	Äganderätt	12 380	2 639	967	875	16 861
22	Städet 3	Tranås	Koppargatan 2	Äganderätt	7 480	575		307	8 362
23	Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9	Äganderätt	127	1 697		5 619	7 443
24	Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen 1	Äganderätt	24 147	887		428	25 462
25	Kryssprickan 2	Växjö	Stinavägen 1	Äganderätt	13 780	2 200			15 980
26	Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1	Äganderätt	29 286	3 198		1 452	33 936
Totalt Region Småland					**145 428**	**24 070**	**5 201**	**11 798**	**186 497**

REGION **MÄLARDALEN/NORR**

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÅTELSE-FORM	UTHYRBAR AREA, KVM LAGER/ INDUSTRI	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
1	Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgatan 2	Äganderätt	2 510	86	1 056	201	3 853
2	Strömmen 1, 4	Fagersta	Virsbovägen 4	Äganderätt	758	75	1 100	78	2 011
3	Främby 1:33	Falun	Källviksvägen 18	Äganderätt	37 006	3 792		1 696	42 494
4	Näringen 4:3	Gävle	Strömbrovägen 17	Äganderätt	10 213	652			10 865
5	Nickeln 2	Hallstahammar	Södra gärdesvägen 4	Tomträtt	965	21	762		1 748
6	Norsen 12	Hedenmora	Gussarvsgatan 31	Äganderätt	1 578	80	1 078	307	3 043
7	Östanbräck 1:45	Hudiksvall	Kabelvägen 1, m fl	Äganderätt	40 143	7 163		1 793	49 099
8	Rådmannen 3	Katrineholm	Västgötagatan 16	Äganderätt	10 068	8 535		2 583	21 186
9	Transistorn	Kumla	Montörgatan 2, m fl	Äganderätt	22 221	12 950		2 256	37 427
10	Montören 1, 2	Köping	Ringvägen 75, 77	Äganderätt	4 344	716	3 671	129	8 860
11	Eneberga 3	Västerås	Saltängsvägen	Äganderätt	29 592	1 086			30 678
12	Friledningen 11	Västerås	Elledningsgatan 1	Äganderätt	5 780	1 695	3 964		11 439
13	Kompassen 7	Västerås	Arnbomsgatan 1–77 m fl	Tomträtt	4 618	47			4 665
14	Kompassen 11	Västerås	Arnbomsgatan 1–77 m fl	Tomträtt	285				285
Totalt Region Mälardalen/Norr					**170 081**	**36 898**	**11 631**	**9 043**	**227 653**
TOTALT COREM 31 DECEMBER 2017					**971 647**	**236 585**	**47 679**	**60 322**	**1 316 233**

INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA 2018

Corem Property Group ABs årsstämma äger rum den 27 april 2018, kl 10.00 hos MAQS Stockholm Advokatbyrå AB, Mäster Samuelsgatan 20 i Stockholm.

Kallelse till årsstämman har skett senast den 28 mars 2018 och finns tillgänglig på www.corem.se

Övriga handlingar som ska läggas fram på stämman offentliggörs på bolagets hemsida, www.corem.se, senast den 4 april 2018. 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 (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast den 20 april 2018.
- ha anmält sin avsikt att delta i årsstämman till Corem senast den 23 april 2018.

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 info@corem.se

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

SÅ BLIR MAN ÄGARREGISTRERAD

Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 20 april 2018, 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 0,40 kronor per stamaktie av serie A och serie B samt en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie att utbetalas med 5,00 kronor per kvartal.

Till årsstämmans förfogande står 1 070 034 081 kr enligt nedanstående förteckning:

Kronor	
Fria medel	244 260 511
Årets resultat	825 773 670
Summa till årsstämmans disposition	**1 070 034 081**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor	
Utdelas till aktieägarna 20,00 kr per preferensaktie	72 000 000
Utdelas till aktieägarna 0,40 kr per stamaktie	146 549 722
Balanseras i ny räkning	851 484 459
Summa	**1 070 034 081**

AVSTÄMNINGSDAG

Avstämningsdag för utdelning av stamaktien föreslås vara den 2 maj 2018 med beräknad utbetalningsdag den 7 maj 2018, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 27 april 2018.

föreslagna avstämningsdagar för preferensaktien:

- den 29 juni 2018 med beräknad utbetalningsdag den 4 juli 2018, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 27 juni 2018,
- den 28 september 2018 med beräknad utbetalningsdag den 3 oktober 2018, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 26 september 2018,
- den 28 december 2018 med beräknad utbetalningsdag den 4 januari 2019, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 21 december 2018,
- den 29 mars 2019 med beräknad utbetalningsdag den 3 april 2019, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 27 mars 2019.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA	
Delårsrapport januari – mars 2018	27 april 2018
Årsstämma 2018	27 april 2018
Delårsrapport januari – juni 2018	13 juli 2018
Delårsrapport januari – september 2018	oktober 2018
Bokslutskommuniké 2018	februari 2019

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

Grafisk form och produktion: BrandFactory, Stockholm 2018/292814
Fotograf: Per-Erik Adamsson
Kartor: Stadskartan AB
Framsidan: Kärra 91:1, Göteborg

Corem Property Group AB (publ), Box 56085, 102 17 Stockholm
Besök: Riddargatan 13 C. Telefon: 08 503 853 33, Fax: 08 503 853 34
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm
E-post: info@corem.se, Hemsida: www.corem.se