

COREM ÅRSREDOVISNING 2018



VI SKAPAR
UTRYMME FÖR
ATT UTVECKLA
DIN AFFÄR

YTTERLIGARE INFORMATION

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

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

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

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

Grafisk form och produktion: BrandFactory, Stockholm 2019/330136

Fotograf: Per-Erik Adamsson

Marknadsinformation genom Savills sid 14-17

Kartor: Stadskartan AB

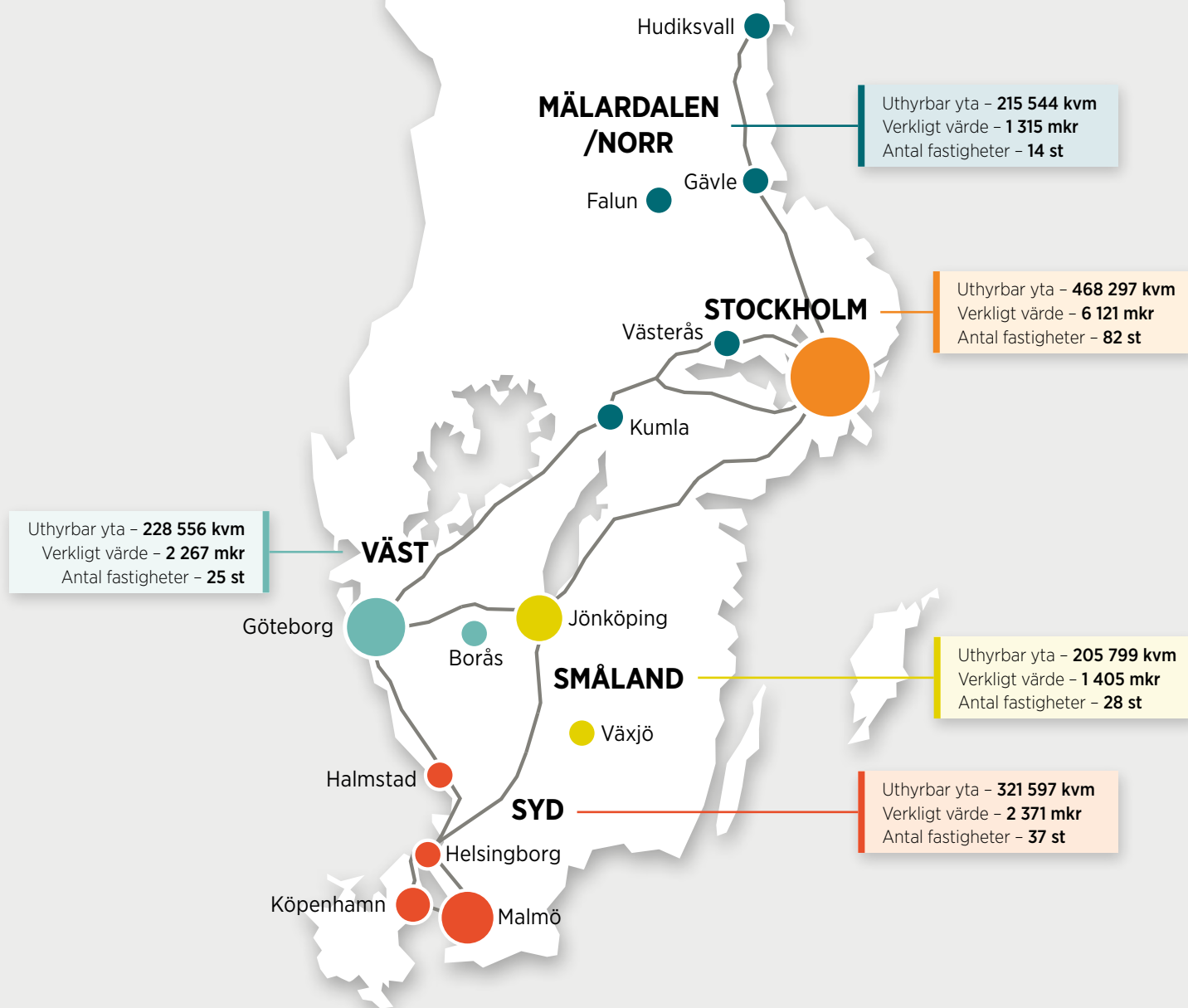
Omslag: Eneberga 3, Västerås

OM COREM

Corem Property Group är ett fastighetsbolag som förvaltar och förädlar fastigheter i attraktiva logistikområden.

Vi satsar på egen förvaltning och har en decentraliserad organisation för att uppnå bästa marknadskännedom och närhet till hyresgästerna.

Corems fastighetsbestånd är indelat i fem regioner, med lokala förvaltningskontor i samtliga regioner.



5,1

MDKR BÖRSVÄRDE, NASDAQ
STOCKHOLM, MID CAP

13 479

MDKR VERKLIGT VÄRDE

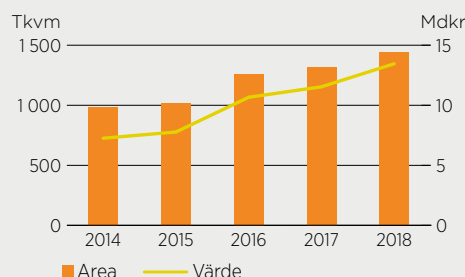
1 439 793

KVM UTHYRBAR AREA

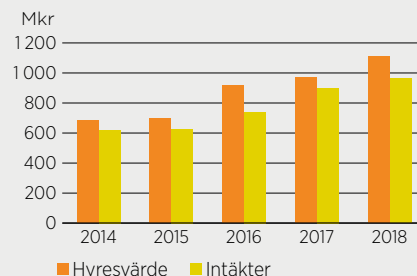
VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

Corem äger, förvaltar och förädlar fastigheter i attraktiva logistikområden. Med lägen som passar verksamheter med höga krav på tillgänglighet och effektiva transporter utgör Corems fastigheter grunden i att skapa de logistiklösningar som krävs för växande städer. Affärsmodellen bygger på en kontinuerlig process, med förädling och optimering av fastighetsbeståndet. Extra värde skapas genom ett långsiktigt arbetssätt och en lokal förvaltning där hyresgästen sätts i fokus. Platskontor finns i Sättra, Märsta, Veddesta, Malmö, Göteborg, Jönköping och Hudiksvall. Huvudkontoret är beläget i Stockholm.

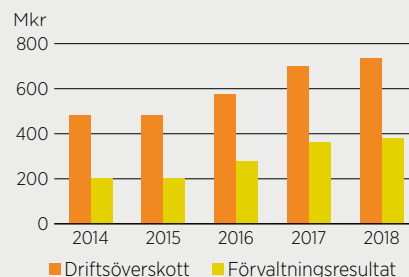
UTHYRBAR AREA OCH FASTIGHETSVÄRDE



INTÄKTER OCH HYRESVÄRDE



DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



TRANSAKTION
TILLVÄXT OCH RENODLING

FÖRVALTNING
HYRESGÄSTFOKUS

FÖRÄDLING
VÄRDESKAPANDE

2018 I KORTHET

RÄKENSKAPSÅRET

- Intäkterna ökade med 7 procent och uppgick till 965 mkr (900).
- Driftsöverskottet ökade med 5 procent till 733 mkr (701).
- Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent till 380 mkr (364).
- Resultat efter skatt uppgick till 1 183 mkr (937), motsvarande 3,05 kr per stamaktie (2,33).
- Resultatandel från intressebolag uppgick till 499 mkr (346).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 458 mkr (347).
- Efter tillträde av 19 fastigheter för 1 181 mkr, frånträde av två fastigheter för 66 mkr och investeringar om 354 mkr uppgick värdet på fastighetsportföljen till 13 479 mkr (11 539).
- Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,45 kronor per stamaktie (0,40), samt 20,00 kronor (20,00) per preferensaktie att betalas ut med 5,00 kronor (5,00) per kvartal.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

- Förtidslösen av obligation om 200 mkr per den 7 mars 2019, till 100 procent av det nominella beloppet.

+17%

TILLVÄXT
VERKLIGT VÄRDE
FASTIGHETER

1 183

MKR, RESULTAT
EFTER SKATT

NYCKELTAL FINANSIELLT

	2018	2017	2016
Hysesintäkter, mkr	965	900	740
Driftsöverskott, mkr	733	701	574
Förvaltningsresultat, mkr	380	364	276
Resultat efter skatt, mkr	1 183	937	915
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	92
Överskottsgrad, %	76	78	77
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,8	2,8
Justerad soliditet, %	38	37	35
Belåningsgrad, %	58	56	58
Avkastning på eget kapital, %	24,5	23,4	27,4
Resultat per stamaktie, kr	3,05	2,33	2,14
EPRA NAV per stamaktie, kr	13,85	10,83	8,53
Utdelning per stamaktie, kr ¹⁾	0,45	0,40	0,32
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00

1) För 2018 föreslagna utdelning och för 2017 och 2016 beslutad utdelning
För definitioner av nyckeltal, se sida 107.

NYCKELTAL FASTIGHETER

	2018	2017	2016
Antal fastigheter	186	169	165
Uthyrbar area, kvm	1 439 793	1 316 233	1 260 173
Fastigheternas verkliga värde, mkr	13 479	11 539	10 667
Antal anställda	59	51	46
Antal hyresgäster	759	716	754

Q1

- Förfärdigande av Öskaret 16 i Jönköping, belägen på Haga i Ljungarum, med en uthyrningsbar area om 8 500 kvm samt tillträde av nyuppförda Flahult 80:9 i Torsvik, om 12 000 kvm med Dagab som hyresgäst.
- Hyresavtal tecknat med Din Bil om drygt 6 000 kvm avseende ett kommande Pro Stop Backa, Göteborg.
- Uthyrning av 25 500 kvm till Volvo Cars i Grevaryd 1:64, Lammhult.
- I Helsingborg färdigställs en logistikanläggning om 13 000 kvm på Nyhagshuset 5 och Seafrigo Nordic flyttar in som hyresgäst på ett 10-årigt avtal.
- Obligationsslån om 850 mkr emitteras och noteras på Nasdaq Stockholm.



Q2

- Fastighetsbeståndet i Malmö utökas genom förvärf av fem fastigheter, Måseskär 5, Förbyggeln 1, Löplinan 7, Stridsyxan 4 samt Stångbättet 15. Fastigheterna har en total uthyrbar area om cirka 40 000 kvm och ett underliggande fastighetsvärde om 224 mkr. Mätt i kvm utökas region Syd med cirka 15 procent.



Q3

- Utökning av beståndet i Göteborg genom förvärf av fastigheterna Neongasen 2 och Högsbo 38:3, bestående av i huvudsak lager. Fastigheterna är belägna i Åbro respektive Sisjön, med en yta om totalt cirka 8 000 kvm, och ett samlat underliggande fastighetsvärde om 103 mkr.
- Köping lämnas genom försäljning av fastigheterna Montören 1 och 2.
- Invigning av Hornbach byggvarumarknad i Pro Stop Borås. Den första etappen av Pro Stop Borås på Skruven 3 är därmed färdigställd.



Q4

- Region Stockholm utökas genom förvärf av sammanlagt tio fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 710 mkr. Nio av fastigheterna återfinns i Jordbro, där Corem i och med förvärfvet etablerar sig på en ny delmarknad. Fastigheterna i Jordbro utgörs till merparten av lager och har en total uthyrbar area om cirka 33 000 kvm. Förfärdigande av Veddesta 2:43 i Järfälla. Fastigheten har en uthyrbar area om drygt 19 100 kvm, med blandad användning för kontor, produktion och lager.
- Invigning av Bevegos yrkeshandelsbutik i Pro Stop Borås. Etapp 2 av Pro Stop Borås är därmed färdigställd.
- Hyresavtal tecknas med Gastro Food om 6 600 kvm i Älg-skytten 4, Jönköping samt med Apotekstjänst om 9 000 kvm i fastigheten Årsta 64:2, Fyrislund, Uppsala.
- Hyresavtal tecknat med Granngården AB om 1 900 kvm i Pro Stop Borås, etapp 3.



ETT ÅR AV FÖRÄDLING OCH FRAMGÅNGSRIKA UTHYRNINGAR

Vi lägger ett händelserikt och framgångsrikt år bakom oss, med både lyckade uthyrningar och färdigställda förädlingsprojekt som tillsammans med ett aktivt transaktionsarbete skapar ökade värden i beståndet.

Vårt kundfokus är framgångsrikt och vår nettouthyrning är positiv. Vi har under året omförhandlat och hyrt ut 169 000 kvm där antalet nya kunder står för 49 procent. Även i år fick vi ett fint kvitto på ett framgångsrikt uthyrningsarbete när vi för andra året i rad tog hem titeln "Årets uthyrarteam" i Lokalguidens branschtävling.

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har ökat med 17 procent. Bland annat har vi under året byggt på vårt fastighetsbestånd med 19 nya fastigheter genom förvärv i våra prioriterade orter Stockholm, Göteborg, Malmö och Jönköping.

Extra roligt är att vi i det fjärde kvartalet har etablerat oss i Jordbro, som är en ny delmarknad i Stockholm, genom förvärv av nio fastigheter. Ett läge som blir ännu bättre när Norviks hamn snart blir en realitet. Vi har också fortsatt att växa i samma område genom att förvärva ytterligare två fastigheter, vilka tillträds senast 1 april 2019.

I november fortsatte vi expansionen i

Veddesta genom förvärv av drygt 19 000 kvm. Vi skapar därmed en fantastisk förvaltningsenhet, då beståndet i området närmar sig 100 000 kvm inom en kvadratkilometer. Veddesta är ett område som är och bedöms bli ännu mer intressant för citylogistik vilket bekräftas av den uthyrning som vi gjorde till Dahl nu i februari 2019.

Årets intäkter ökar till 965 mkr och förvaltningsresultatet ökar till 380 mkr. Resultat före skatt summeras till 1 349 mkr efter positiva värdeförändringar på fastigheter om 458 mkr och resultatandelar från Klövern-innehavet om 499 mkr. Efter skatt motsvarar det en vinst per stamaktie om 3,05 kr.

Vår finansiella position har förstärkts och vi har erhållit en längre kapitalbindning genom att refinansiera 45 procent av banklåneportföljen under årets sista kvartal. Vi har även sett över vår räntesäkringsstrategi. Sammanlagt har detta resulterat i att snitträntan har sänkts med cirka 0,5 procentenheter samt att 60 procent av de

räntebärande skulderna är räntesäkrade. Det ger oss en bra och stabil position framåt.

Corems värdetillväxt är stark och vårt EPRA NAV, substansvärde per aktie, uppgår till 13,85 per aktie, en ökning med 28 procent under året.

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. Ansvarat 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.



*Vår goda kännedom
om marknaden
och samlade
förvaltningsenheter
i citynära lägen
är viktiga
framgångsfaktorer.*



Investeringar i resursbesparing visar god effekt både ur miljöaspekt och i form av kostnadsbesparing. Vi har under året ökat våra investeringar inom projekt relaterade till energibesparingar. Ett spännande projekt som väntar under 2019 är ny- och ombyggnationen på Veddesta 2:79 för MTAB, i Järfälla, Stockholm. Den nya byggnaden kommer att ha en utpräglad miljöprofil och ger oss förutom möjlighet att vidareutveckla konceptet med lager i flera plan också möjlighet att kombinera ett flertal olika miljövänliga lösningar i samma byggnad.

En grundläggande förutsättning för en framgångsrik verksamhet är dess medarbetare, och jag är mycket stolt och glad över det goda betyg årets NMI-undersökning visade. 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.

Trenden med en stor och stadigt växande efterfrågan på logistikfastigheter i citynära lägen är tydlig. En framgångsfaktor är god kännedom om marknaden och om nya handelsmönster. Vi fortsätter den strategi som gjort bolaget framgångsrikt i över 10 år, att bygga samlade volymer i de starka storstadsregionerna, med bra förvaltningsenheter i citynära områden, samt fastighetsutveckling som skapar ökat kassaflöde över tid. Vi renodlar portföljen på de orter som vi inte har egen förvaltning, i år har vi tex lämnat Köping som ort.

Vårt Pro Stop koncept - lager och handel för yrkeshandel - fortsätter att utvecklas. Yrkeshandlarna har insett att det är bra att etablera sig i lättillgängliga områden, tillsammans med aktörer som erbjuder komplement till det egna utbudet. Under året har de två första kunderna öppnat i Pro Stop Borås och projektering pågår för etapp 3 där ett avtal med Granngården är signerat.

Vi ser att slutkundernas behov och önskemål, krav på snabbhet och tillgänglighet, driver utvecklingen även hos oss som fastighetsägare. Under 2019 fortsätter vi att skapa utrymme för att utveckla kundernas affär.

Stockholm den 21 mars 2019
Eva Landén, VD

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

Samtliga investeringar, i såväl förvärv av nya fastigheter som förädling av befintliga fastigheter och kompetensutveckling av personalen, görs för att skapa värden över tid. Sedan Corem bildades 2007 har beståndets uthyrbara area tredubblats och fastighetsvärdet nära fyrdubblats, en tillväxt som skett i stadig takt och med bibehållen lönsamhet.

AFFÄRSIDÉ

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

AFFÄRSMODELL

Corems affärsmodell bygger på en kontinuerlig process, där värden skapas genom strategiska transaktioner, långsiktiga investeringar och förädling av fastigheter tillsammans med egen förvaltning med lokal närvaro där kunden hålls i fokus.





INVESTERINGSSTRATEGI **TILLVÄXT OCH RENODLING**

Aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att utöka och förädla beståndet.

För att växa och samtidigt generera avkastning i enlighet med de finansiella målen ska Corem aktivt analysera marknaden, söka upp och genomföra transaktioner. Noggranna affärsanalyser genomförs för att identifiera tillväxtmöjligheter. Förvärv är av intresse i Corems utvalda regioner, när attraktiv avkastning eller andra synergieffekter uppnås. Avyttring övervägs då avkastningen understiger de fastställda kraven, det geografiska läget inte passar regionstrukturen eller fastighetstypen inte ligger i bolagets fokus.



FÖRVALTNINGSSTRATEGI **HYRESGÄSTFOKUS**

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

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



AFFÄRSSTRATEGI **VÄRDESKAPANDE**

Genom långsiktigt engagemang och proaktivt arbete optimera fastighetsbeståndet.

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



HÅLLBARHETSSTRATEGI **POSITIV UTVECKLING FÖR COREM OCH DESS OMGIVNING**

Ett hållbart tankesätt präglar samtliga delar av verksamheten och utgör en integrerad del i hur företaget arbetar.

Verksamheten ska präglas av ett ansvarsfullt agerande. Corems verksamhet ska bedrivas med god affärsetik, ha en trygg och stabil arbetsmiljö samt utvecklas med minsta möjliga påverkan på miljön. Genom ett långsiktigt fokus nås positiva effekter för den egna verksamheten i form av hög prestation, god kontroll och kostnadsbesparingar. Samtidigt kan Corem bidra till en positiv utveckling för dess omgivning och hos samarbetspartners.

MÅLOMRÅDEN

Med övergripande målsättning att bli det ledande fastighetsbolaget inom logistikfastigheter och Corems utvalda regioner, har fem målområden valts ut.



MÅLOMRÅDE: FÖRÄDLING, TILLVÄXT OCH UTVECKLING

Strategiska transaktioner och värdeskapande fastighetsutveckling.

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



MÅLOMRÅDE: MEDARBETARE

En attraktiv arbetsgivare med kompetent och engagerad personal.

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



MÅLOMRÅDE: KUNDFOKUSERAD FÖRVALTNING

Aktiv och kundnära förvaltning med lokal förankring.

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



MÅLOMRÅDE: FINANSIELLT

Långsiktiga, 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.

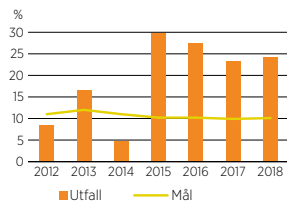
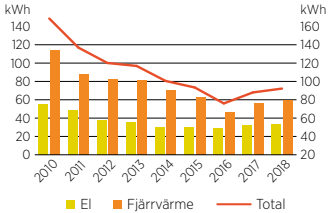
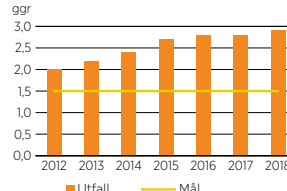
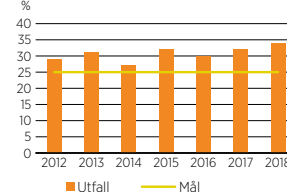
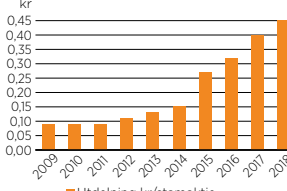
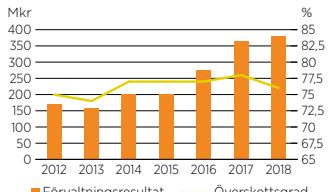


MÅLOMRÅDE: HÅLLBARHET

Långsiktig positiv utveckling för både Corem och dess omgivning.

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

AFFÄRSMODELL, MÅL OCH STRATEGIER

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 2018 uppgick målet till 10,1 procent med ett utfall för året om 24,5. Genomsnittlig avkastning på fem år uppgick till 22 procent.	 <table border="1"> <caption>Avkastning på eget kapital (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Utfall</th> <th>Mål</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2012</td><td>8</td><td>10,1</td></tr> <tr><td>2013</td><td>15</td><td>10,1</td></tr> <tr><td>2014</td><td>5</td><td>10,1</td></tr> <tr><td>2015</td><td>28</td><td>10,1</td></tr> <tr><td>2016</td><td>25</td><td>10,1</td></tr> <tr><td>2017</td><td>22</td><td>10,1</td></tr> <tr><td>2018</td><td>24,5</td><td>10,1</td></tr> </tbody> </table>	År	Utfall	Mål	2012	8	10,1	2013	15	10,1	2014	5	10,1	2015	28	10,1	2016	25	10,1	2017	22	10,1	2018	24,5	10,1
År	Utfall	Mål																								
2012	8	10,1																								
2013	15	10,1																								
2014	5	10,1																								
2015	28	10,1																								
2016	25	10,1																								
2017	22	10,1																								
2018	24,5	10,1																								
ENERGIBESPARING 15% 	Corem ska kontinuerligt arbeta med miljö- och energibesparande åtgärder för att minimera energiförbrukning och därmed negativ miljöpåverkan från verksamheten. Målet är att från 2016 till 2020 minska energiförbrukningen med 15 procent i kWh/kvm jämfört med år 2016.																									
KUNDNÖJDHET >70 	Verksamheten ska bedrivas med kundfokus och verka för att skapa långsiktiga hyresgästsamarbeten, som genererar värde både för Corem som hyresvärd och för hyresgästens verksamhet. Över tid ska Corems Nöjd Kund Index (NKI) vara >70.	64 NKI 2018																								
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 över tid uppgå till >75.	84 NMI 2018																								
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. Per den 31 december 2018 uppgick räntetäckningsgraden till 2,9 gånger.																									
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 säkerställa framgång på lång sikt och möjliggöra framtida investeringar. Per den 31 december 2018 uppgick Corems soliditet till 34 procent och justerad soliditet till 38 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 2018 uppgår den föreslagna utdelningen till 45 procent av förvaltningsresultatet.	 För 2018 föreslagen utdelning, övriga år beslutad utdelning.																								
ÖVERSKOTTSGRAD >75% 	Lönsamhet i förvaltningsverksamheten är en förutsättning för att bedriva en hållbar verksamhet. Överskottsgraden i beståndet ska överstiga 75 procent. 2018 uppgick överskottsgraden till 76 procent.																									

EN HÅLLBAR VERKSAMHET



ANSVARSFULLA AFFÄRER



MEDARBETARE



KUNDNÖJDHET



MILJÖHÄNSYN OCH RESURSBESPARING

AGENDA 2030



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

Ett hållbart tankesätt inkluderas i samtliga delar av Corems verksamhet. Arbetet fokuseras inom fyra målområden; ansvarsfulla affärer, medarbetare, kundnöjdhet samt miljöhänsyn och resursbesparing.

Valet av dessa fyra områden gjordes 2016 genom en väsentlighetsanalys samt med Sveriges miljömål och de globala målen i Agenda 2030 som grund. Vid väsentlighetsanalysen vägdes resultatet av en intressentanalys, som visade intressenters prioritering av hållbarhetsrelaterade frågor, samman med såväl verksamhetens möjlighet att påverka som övergripande mål och strategier. Analysen genomfördes inom ledningsgruppen och resulterade i nuvarande ramverk med fyra målområden. En förnyad intressentdialog, som tillsammans med globala hållbarhetsmål kommer ligga till grund för förnyad väsentlighetsanalys och mål inför 2020, genomförs under 2019. Corem tillämpar även de tio principerna som utgör FN:s Global Compact och försiktighetsprincipen i alla led i sin verksamhet.

LEDNING OCH STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Corems hållbarhetsmål är integrerade med övriga affärs- och verksamhetsmål. Till grund för arbetet med hållbarhet ligger tillämpliga lagar och regelverk liksom interna riktlinjer, mål och policyer.

Det är Corems styrelse som fastställer övergripande policyer, strategier och långsiktiga mål medan ledningsgruppen beslutar om och ansvarar för de årliga, operativa målen liksom för att de följs upp. Som stöd i det operativa arbetet finns en miljöstyrgrupp där miljörelaterade mål och initiativ drivs, samt en arbetsmiljögrupp där frågor relaterade till arbetsmiljö, jämställdhet, arbetsvillkor och säkerhet behandlas.

Corems hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2018 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 2018 enligt GRI Standards. GRI index återfinns på sidorna 108–109. Risker som identifierats inom hållbarhetsområdet finns beskrivna i avsnittet Möjligheter och risker på sidorna 59–61.

NÄRA DIALOG

Hyresgäster, leverantörer, samhälle, medarbetare, ägare, kreditgivare och styrelse är intressenter till Corems verksamhet. De påverkas alla av Corems verksamhet, alternativt så påverkas Corems verksamhet av intressenten.

En nära löpande, operativ kontakt där krav och behov diskuteras finns med samtliga intressentgrupper. För att även få en samlad bild av intressenters långsiktiga förväntningar och önskemål både nu och framåt genomförs också intressentdialoger med specifikt fokus på frågor relaterade till social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Den senaste intressentdialogen genomfördes 2016 och utgjorde grund till väsentlighetsanalys och val av hållbarhetsrelaterade mål. En förnyad intressentdialog genomförs under 2019.

Intressent	Dialogtillfällen, förutom löpande kontakter	Nyckelområden som intressenter lyfte som väsentliga
Hyresgäster	Löpande kontakt i förvaltning Kundenkät (år)	Energibesparing, materialval, hälsa och säkerhet, affärsetik/antikorruption.
Medarbetare	Medarbetarenkät (år) Medarbetarsamtal Företagskonferens	Affärsetik/antikorruption, ekonomisk utveckling, energibesparing, materialval, arbetsvillkor, kompetensutveckling
Ägare och Investerarare	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.

ANSVARSFULLA AFFÄRER



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

AFFÄRSPARTNER MED GOD ETIK

Corem ska använda sunda principer för hur bolagets verksamhet bedrivs, med antikorrruption som en naturlig grund. För att stärka arbetet finns en uppförandekod som gäller i hela Corems verksamhet. Koden summerar övergripande Corems värderingar och policyer och är avsedd för såväl intern som extern användning.

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

Utbildning i uppförandekoden utgör en obligatorisk del i introduktion för nyanställda inom Corem. Uppföljande genomgångar med all personal görs också vid exempelvis konferenser.

FINANSIELL HÅLLBARHET

Sunda finanser och en verksamhet som genererar lönsamhet är förutsättningar för att kunna bedriva och utveckla verksamheten över tid. God marknadskännedom, kloka investeringar och kostnadskontroll är viktigt för att lyckas. Bland de ekonomiska och finansiella målen har soliditet och överskottsgrad valts ut som de mest väsentliga.

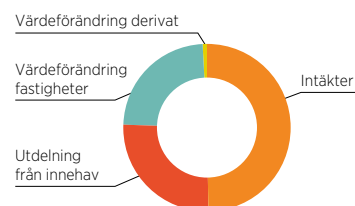
KOMMUNIKATIV OCH TRANSPARENT

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

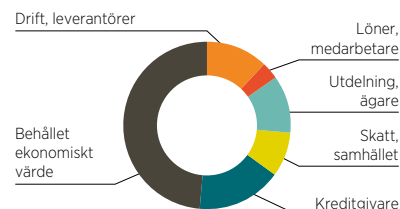
ETT HÅLLBART COREM SKA:

- 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
- Säkerställa god hälsa och säkerhet för medarbetare
- Vara en god affärspartner
- Minimera verksamhetens miljöpåverkan

SKAPAT EKONOMISKT VÄRDE



DISTRIBUERAT EKONOMISKT VÄRDE



COREMS UPPFÖRANDEKOD, I TIO PUNKTER:

Affärsetik och antikorrupktion

- avtal sluts på marknadsmässiga grunder
- givande eller tagande av muta får ej förekomma

Trovärdighet och förtroende

- all kommunikation och samverkan med andra ska kännetecknas av öppenhet, tillförlitlighet och tydlighet
- lagar, regelverk och god sed ska alltid följas
- åtgärder och beteenden som skadar förtroendet för Corem accepteras aldrig

Trygghet och jämställdhet

- diskriminering får ej förekomma
- arbetsmiljö och arbetsvillkor ska minst uppfylla gällande lagar och vara säkra och sunda

Miljöhänsyn i hela verksamheten

- fokus på sparsamhet med resurser såsom exempelvis energi
- materialval ska göras i enlighet med BASTA eller Byggvarubedömningen
- nybyggnationer ska kunna miljöcertifieras

ATT ARBETA PÅ COREM



”FOKUS PÅ
MEDARBETARES
KOMPETENS,
TRIVSEL OCH
HÄLSA ÄR HÖGT
PRIORITERAT INOM
COREM.”

84

NÖJD MEDARBETAR-
INDEX (NMI)



Även om fastigheterna är kärnan i Corems verksamhet är det endast genom medarbetarna som Corem kan fortsätta vara framgångsrikt över tid. Med en verksamhet som kontinuerligt utvecklas är det viktigt att medarbetare känner högt engagemang och att nya medarbetare med rätt kompetens kan attraheras. Fokus på medarbetares kompetens, trivsel och hälsa prioriteras därför mycket högt.

COREM SOM ARBETSPLATS

Corems organisation är decentraliserad, indelad i fem geografiska regioner med sju lokala förvaltningskontor samt 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 ekonomi, fastighetstransaktioner, uthyrning, kommunikation och HR samt fungerar som affärsmässigt stöd till regioner och ledning. Antalet anställda per den 31 december 2018 var 59 (52). Medarbetare på Corem har mycket eget ansvar och verksamheten drivs av stark samarbets- och entreprenörsanda.

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

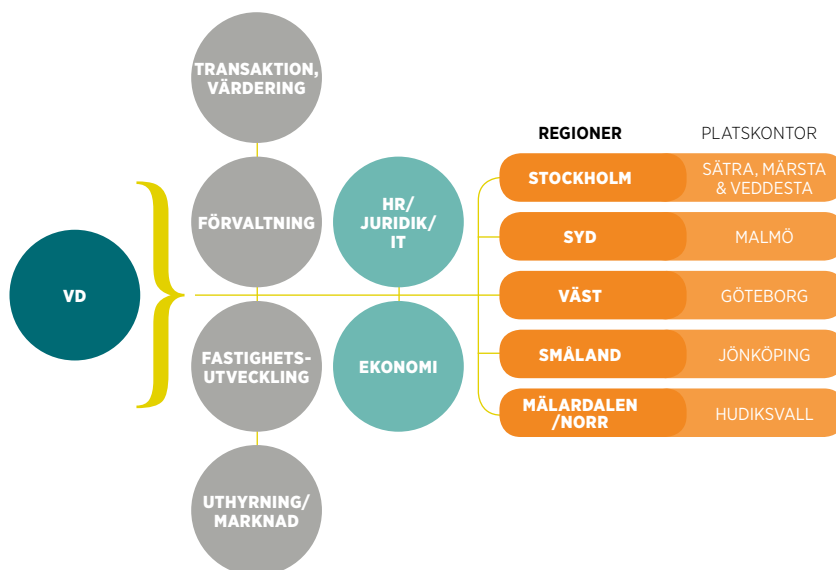
NÖJD MEDARBETARINDEX

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

För att också få en mer samlad bild av hur personalen trivs och vilka förbättringsområden som finns genomför Corem årligen medarbetarundersökningar. Frågorna i den undersökning som genomfördes under 2018 berörde arbetsmiljö, arbetsuppgifter, kommunikation, kompetensutveckling, ledning och övergripande trivsel. Resultatet visade ett samlat NMI (Nöjd Medarbetarindex) om 84, jämfört med 2017 års NMI om 82, vilket visar att bolagets anställda trivs mycket bra på Corem. Det förbättringsområde som lyftes i undersökningen var främst ökad kommunikation och information mellan de geografiskt åtskilda kontoren.

FÖR KONTINUERLIG UTVECKLING

Kompetensutveckling är nödvändigt både för att utveckla verksamheten och arbetsätt, och för att personal ska trivas och utvecklas över tid. Möjligheter till fördjupning och vidareutbildning kopplat till roll och verksamhetens framtida utveckling erbjuds därför kontinuerligt. Under 2018 har utbildningar genomförts bland annat inom



hyresjuridik, heta arbeten, skylift, arbete på tak, anläggningsskötsel sprinkler, ny som chef och excel. HLR-utbildning genomförs kontinuerligt för samtlig personal, liksom regelbundna genomgångar av policys och riktlinjer.

INTERNREKRYTERING

Internrekrytering ger medarbetare möjlighet att utvecklas till en ny roll, samtidigt som kompetens och kunskaper finns kvar i företaget. Vid ökade kompetensbehov eller förändrad organisation undersöks därför alltid möjligheter till internrekrytering innan en extern rekrytering påbörjas. Under 2018 har två sådana internrekryteringar gjorts.

ATT FRÄMJA GOD HÄLSA

För att nå god hälsa är ett proaktivt arbete prioriterat. Friskvård uppmuntras både genom friskvårdsbidrag och gemensamma friskvårdsaktiviteter som exempelvis deltagande i Spring för Livet och Premiärmilen. Anställda erbjuds också regelbundna hälsokontroller och omfattas av en förmånlig sjukvårdsförsäkring som säkerställer snabb och kvalificerad vård vid sjukdom.

Målsättningen är att ha både låg personalomsättning och låg sjukfrånvaro. Under 2018 visar Corem korttidssjukfrånvaro på 1,13 procent och total sjukfrånvaro om 3,78 procent.

SUND OCH SÄKER ARBETSMILJÖ

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

ALLAS LIKA VÄRDE

Diskriminering eller särbehandling får aldrig förekomma inom Corems verksamhet. Allas lika värde är en viktig grundprincip i verksamheten, såväl i hur medarbetare, kunder och leverantörer bemöts. Rekryteringsprocessen inom Corem baseras alltid på kvalifikation och lämplighet för rollen.

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

Fastighetsbranschen har länge haft som en utmaning att nå jämn könsfördelning, då det är relativt få kvinnor som söker sig till området fastighetsteknik och därför sällan funnits bland de sökande. Under de senaste åren märks dock en positiv trend att fler kvinnor söker sig till branschen. För Corem växer andelen kvinnor och nådde 34 procent totalt och på chefspositioner 35 procent. Ledningsgruppen är helt jämställd avseende könsfördelning. För tredje året i rad fanns Corem under 2018 också med på Allbrights gröna lista över mest jämställda noterade företag. Alla anställda i bolaget ska kunna förena arbete och föräldraskap och Corem uppmuntrar både män och kvinnor till föräldraledighet.

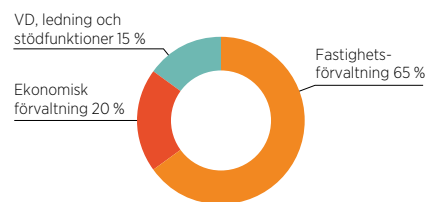
Enligt SCB definieras utländsk bakgrund som personer som är utrikes födda alternativt personer som är inrikes födda med två utrikes födda föräldrar. Inom Corem har 17 procent av medarbetarna utländsk bakgrund enligt den definitionen.

VINSTANDELSSTIFTELSE

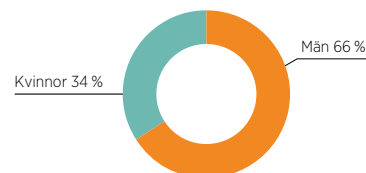
För att stärka personalens delaktighet i verksamheten och därmed Corems utveckling, erhåller de anställda andelar i den vinstandelsstiftelse som instiftades 2011. Eventuell avsättning baseras på Corems resultat, utdelning till aktieägare och avkastningskrav.

För 2018 utgick en avsättning till vinstandelsstiftelsen om 1 639 000 kr.

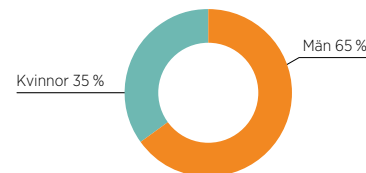
FÖRDELNING ANSTÄLLDA PER FUNKTION



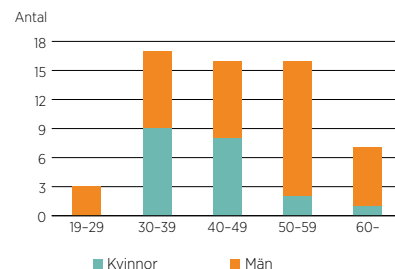
FÖRDELNING ANSTÄLLDA



FÖRDELNING CHEFSBEFATTNINGAR



ÅLDERSFÖRDELNING, GENOMSNITTSÅLDER 46 ÅR



”DET ÄR GENOM SINA MEDARBETARE SOM COREM KAN FORTSÄTTA VARA FRAMGÅNGSRIKT ÖVER TID.”

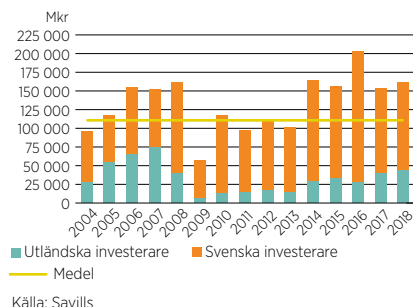
ÖKAT INTRESSE FÖR LOGISTIKFASTIGHETER

”INTRESSET FÖR LAGER OCH LOGISTIK ÄR STARKT, ALLT FLER FASTIGHETS-INVESTERARE SATSAR PÅ SEGMENTET ”

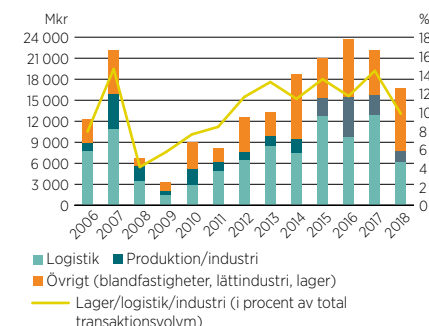
16 MDKR

TRANSAKTIONSVOLYM 2018 FÖR LAGER- OCH LOGISTIKFASTIGHETER

TRANSAKTIONSVOLYM



TRANSAKTIONER LAGER OCH INDUSTRI



Tillväxt i svensk ekonomi i kombination med låga räntor ger fortsatt goda förutsättningar på fastighetsmarknaden. Intresset för lager och logistik har ökat 2018, vilket märks både på hyresmarknaden och transaktionsmarknaden.

Marknadsavsnittet, sidorna 14–17, har upprättats tillsammans med Savills Sweden AB. Marknadsbeskrivningen och framtidsutsikterna är baserade på Savills samlade erfarenhet och bedömningar.

DEN SVENSKA EKONOMIN

Sveriges ekonomi har högt beroende av både USA och euro-marknaden. USAs ekonomi har under året visat styrkebesked, med stigande räntor som följd. Samtidigt har avmattningstendenser i Asien och Väst Europa uppvisats, vilket ökat riskerna för kommande recession i världsekonomin. Svackan i eurokonjunkturen har blivit mer utdragen än väntat, vilket lett till en viss nedjustering av tillväxtprognosen för euro-området. Här finns också ovisshet kring såväl Brexitprocessen som hur Italiens offentliga finanser kommer utvecklas.

Högkonjunkturen i den svenska ekonomin har fortsatt under 2018 med BNP-tillväxt om 2,2 procent. Den väntas dock bli något lägre 2019 och beräknas uppgå till 1,7 procent.

Ett minskat bostadsbyggande är en bidragande orsak till en inbromsning av tillväxten. En utmaning för den svenska ekonomin och bostadsmarknaden i synnerhet är hushållens höga skuldsättning, vilket medför risker när räntehöjningarna påbörjas.

Samtidigt är efterfrågan på arbetskraft fortsatt hög, med fortsatt ökad sysselsättning. Arbetslösheten pendlar på en nivå strax över 6 procent och förväntas ligga stabilt kommande år. Bristen på arbetskraft med rätt kompetens anses vara en av de största hämmande faktorerna för landets ekonomiska tillväxt, något som ställer krav på flexibla och snabba utbildningslösningar.

FASTIGHETSSEKTORN

För fastighetssektorn är inflation och ränteläge viktiga faktorer. Riksbankens expansiva penningpolitik, med historiskt låg reporänta och köp av statsobligationer, har pressat ner räntorna. Den inflationsuppgång vi såg under 2017 har fortsatt även 2018 och har nu nått Riksbankens mål om 2 procentenheter. Eftersom inflationen har legat runt Riksbankens mål under en tid och konjunkturen samtidigt börjar plana ut, beslutade Riksbanken i december 2018 om att normalisera penningpolitiken och därmed höja reporäntan i långsam takt, till -0,25 procent.

FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE

Tillväxten i kombination med ränteläget har skapat goda förutsättningar på fastighetsmarknaden, både vad gäller transaktions- och hyresmarknaden. Vidare har den låga avkastningen på obligationer, ökad volatilitet på aktiemarknaden och god tillgång till finansiering bidragit till en hög efterfrågan på fastighetsinvesteringar. Under 2018 om-sattes fastigheter till ett värde om 159 mdkr på den svenska marknaden, vilket är högre än den genomsnittliga årsvolymen under de senaste fem åren. Sett till fastighetstyp svarade bostadsfastigheter för den största andelen med en omsättning om 52 mdkr. På andra plats kom kontorsfastigheter med en transaktionsvolym om 33 mdkr följt av lager-, logistik- och industrifastigheter med en volym om 16 mdkr.

Utländska investerares andel av transaktionsvolymen uppgick till 27 procent, vilket är den högsta sedan 2007. För andra året i rad är utländska investerare också nettoköpare.

Förväntningarna inför 2019 är en fortsatt stor efterfrågan på fastighetsinvesteringar, då de grundläggande drivkrafterna som påverkar fastighetsmarknaden ser positiva ut i närtid. Riskerna är makroekonomiska och kopplade till utvecklingen på de internationella finansmarknaderna, även om viss oro finns på nationellt håll, kopplat till det minskade bostadsbyggandet och hushållens höga skuldsättning.

FASTIGHETSMARKNADEN FÖR LAGER- OCH LOGISTIKFASTIGHETER

Sedan 2000-talets början har lager- och logistikfastigheter växt fram som ett eget segment på fastighetsmarknaden. Till-

gången på fastigheter inom segmentet har stigit 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 har en hög grad av fastighetsägande hos egenanvändarna och en hög andel nyproduktion inom segmentet. Segmentet sticker ut något jämfört med övriga fastighetssegment genom att likviditeten inte gick ner under de svaga åren efter finanskrisen 2008.

Intresset för lager- och logistikfastigheter har varit stort 2018. Som ett resultat har avkastningskraven på logistikfastigheter i förstklassiga lägen sjunkit till historiskt låga nivåer. Totalt omsattes fastigheter till ett värde om 16 mdkr, vilket är i nivå med det långsiktiga genomsnittet. Sett till antalet transaktioner genomfördes drygt 80 transaktioner, vilket gör segmentet till det näst mest likvida efter bostadsfastigheter.

HYRESMARKNADEN

Något förenklat brukar hyressättningen för lager-, logistik- och industrifastigheter vara styrd av två principer – en hyressättningsprincip för nyproducerade fastigheter och en utbuds- och efterfrågebaserad princip för befintliga fastigheter.

För nyproduktioner bestäms hyran av produktionskostnaderna för byggnaden, avtalstid, kostnaden för mark samt exploatörens vinstkrav. Med undantag för Stockholm och Göteborg är nyproduktionshyran relativt jämn oberoende av geografi, då marktillgången i de flesta kommuner är god. Efterfrågan på nyproducerade och moderna fastigheter har varit god 2018 då nyproduktionsvolymen uppgick till cirka 676 000 kvm, cirka 30 procent mer än den genomsnittliga nyproduktionsvolymen.

Hyressättningsprincipen för befintliga fastigheter bestäms av utbud och efterfrågan. Hyran kan därför variera beroende på geografi. I orter med höga vakanser och stort utbud på lokaler kan marknadshyran understiga nyproduktionshyran väsentligt. Den motsatta situationen, där marknadshyran överstiger nyproduktionshyran, 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- och logistikmarknaden är att företag önskar kortare hyresavtal. Många efterfrågar avtal som löper tre till fem år, istället för som tidigare tio år som ansetts vara "standard".

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Spridningen i avkastningskrav avseende lager- och logistikfastigheter mellan de bästa och de sämre objekten är hög i jämförelse med fastigheter inom andra segment. Den höga efterfrågan på fastigheter i segmentet har bidragit till att avkastningskraven har rört sig nedåt och ligger på historiskt låga nivåer. Årets lägsta noteringar ligger i intervallet 4,75 – 5,25 procent och avser nyproducerade eller moderna anläggningar i goda logistiklägen och finansiellt stabila hyresgäster kopplade till långa hyresavtal. För övriga objekt varierar direktavkastningskraven kraftigt beroende på exempelvis geografiskt läge, modernitet och hyresgäst.

COREMS REGIONER

STOCKHOLMSREGIONEN

Stockholms län svarar för cirka en tredjedel av landets BNP, en andel som har ökat under lång tid och förväntas öka ytterligare framöver. Högkonjunkturen har lett till att företagandet går på högvarv och efterfrågan på lokaler i Stockholm är hög. Marknaden för lager- och logistikfastigheter är generellt stark i Stockholm men skiljer sig åt beroende på geografiskt läge. Enkelt sett kan Stockholmsmarknaden delas upp i tre lägeskategorier; stadsnära, närförort och ytterstadslägen.

I stadsnära lägen är utbudet på exploaterbar mark litet vilket ger tryck på hyresnivåerna samt låga vakansgrader. En trend i dessa områden är att industriområden konverteras till bostadsområden, vilket får till följd att hyresgäster successivt flyttar till mer perifera lägen. I takt med e-handels mognande har konsumenternas krav på snabbare leveranser ökat vilket ställer allt högre krav på detaljhandeln och logistik genom etableringar i stadsnära lägen. Även efterfrågan inom lättindustri och servicefunktioner förväntas öka i takt med den kraftiga befolknings-tillväxten. Exempel på stadsnära lägen är Solna, Årsta och Globen.

Närförorter inkluderar områden som Västberga, Sättra och Veddesta. Här ligger

fastigheterna ofta i anslutning till större vägar och/eller järnväg vilket medför att tillgängligheten är bättre än för stadsnära lägen. Likt i stadsnära lägen råder det både en generell brist på mark samt att en del områden konverteras till en blandning av bostäder, kontor och handel. Även en del större infrastrukturprojekt, såsom Förbifart Stockholm eller Tvärförbindelsen Södertörn, förväntas bidra med positiva effekter för lager- och logistiksegmentet. Framtidsutsikterna för närförorter ser goda ut med ett positivt tryck på hyresnivåer och låga vakansgrader.

Ytterstadslägen skiljer sig mot de andra två lägeskategorierna genom att tillgängligheten på exploaterbar mark är stor samt att tillgängligheten till dessa områden inte begränsas av trafik i samma utsträckning. Majoriteten av nyproduktion i Stockholm finns i ytterstadslägen. Möjligheten till nyproduktion öppnar upp för ändamålsenliga fastigheter med modernitet, flexibilitet samt pressade driftkostnader. Detta medför att hyresnivåerna i dessa områden ofta begränsas av nyproduktionshyra.

NYPRODUKTION, TRANSAKTIONS-MARKNAD OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV Nyproduktionsvolymerna för lager- och logistikfastigheter var förhållandevis låga 2018. Totalt sett färdigställdes cirka 80 000 kvm i Stockholm, vilket kan jämföras med en genomsnittlig årsvolym om 120 000 kvm. I Stockholm är cirka 75 procent av volymen spekulativt byggande. För 2019 har hittills 82 000 kvm kommunicerats till marknaden för färdigställande, men sannolikt blir volymen högre då produktionstiden för segmentet är förhållandevis kort.

Transaktionsvolymen under året uppgick till cirka 5 mdkr, vilket är i nivå med föregående år och 10 procent högre än årsgenomsnittet. Direktavkastningskraven för de bästa fastigheterna har varit stabila under 2018 och bedömdes till cirka 4,75 procent i slutet av året. För sekundära fastigheter bedöms direktavkastningskraven till omkring 6,25 procent.

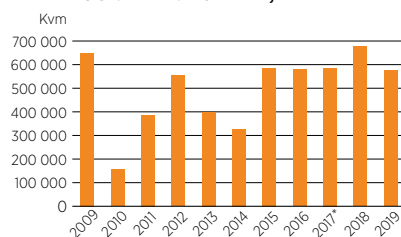
REGION SYD

Skåneregionen har haft en kraftig befolkningstillväxt och vid slutet av 2018 uppgick befolkningsmängden till drygt 1 360 000

680 000

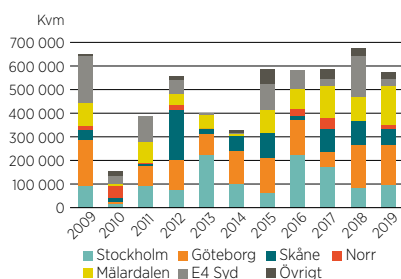
KVM LAGER- OCH LOGISTIKFASTIGHETER FÄRDIGSTÄLLDES UNDER 2018.

NYPRODUKTION AV LAGER-, INDUSTRI- OCH LOGISTIKFASTIGHETER, PER ÅR¹⁾



1) Avser fastigheter större än 5 000 kvm
Källa: Savills Research

NYPRODUKTION AV LAGER-, INDUSTRI- OCH LOGISTIKPROJEKT, PER GEOGRAFI¹⁾



1) Avser fastigheter större än 5 000 kvm
Källa: Savills Research

invånare. Skånes strategiska läge gör att stora delar av Sveriges och Skandinavien totala godsflöde går genom Skåne vilket gör regionen till en viktig logistisk knutpunkt. Den väl utbyggda infrastrukturen i regionen möjliggör resor över gränserna. Öresundsbron dominerar resorna över sundet med 7,5 miljoner fordon årligen samt tät tågtrafik, medan färjeleden Helsingborg–Helsingör trafikeras av cirka 1,6 miljoner fordon.

NYPRODUKTION, TRANSAKTIONS-MARKNAD OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV
Den relativt goda tillgången på mark i regionen gör att det finns gott om etableringsalternativ. Den totala nyproduktionsvolymen för lager- och logistikfastigheter uppgick under 2018 till strax över 100 000 kvm, vilket är knappt 30 procent över den genomsnittliga årliga nyproduktionsvolymen. Planerade nyetableringar under 2019 uppgick i slutet av 2018 till drygt 65 000 kvm, vilket indikerar en fortsatt hög efterfrågan för nyetableringar i regionen.

Transaktionsvolymen i Malmöregionen var fortsatt hög under 2018 och totalt omsattes lager- och logistikfastigheter till ett värde av 1,7 mdkr, vilket motsvarar 10 procent av Sveriges totala transaktionsvolym i segmentet. Direktavkastningskraven har fortsatt nedåt och för de bästa objekten legat på en nivå omkring 5,0 – 6,5 procent under året. För mer sekundära objekt har direktavkastningskraven legat på en nivå omkring 6,5 – 7,5 procent.

REGION VÄST

Göteborgsregionen är välbelägen mellan tre huvudstäder och med Nordens största hamn. Regionen passerade 1 miljon invånare under 2017 och befolkningsökningen har fortsatt 2018. Göteborgs hamn är Nordens största import- och exporthamn vilket gör regionen till ett nav inom nordisk och baltisk logistik med en räckvidd omfattandes cirka 190 miljoner människor. Stor-Göteborg har länge ansetts vara Sveriges bästa logistikläge, något som hamnen har varit ett betydande bidrag till. Borås som ingår i Stor-Göteborg har även bra förutsättningar för logistik genom närheten till Göteborg, Landvetter och lokalisering längs järnvägsnät och större vägar. Tack vare regionens starka industri- och handelsidentitet har den gynnats av en svag krona och global högkonjunktur som drivit på export-

terna och gjort att efterfrågan på lager- och logistikfastigheter är mycket stor inom regionen. Fram till år 2035 planeras bygg- och infrastrukturinvesteringar i regionen för cirka 800–1 000 mdkr.

NYPRODUKTION, TRANSAKTIONS-MARKNAD OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV
Stor-Göteborg är den region som haft störst nyproduktionsvolym den senaste 10-årsperioden, jämfört med övriga regioner där Corem har verksamhet. Nyproduktionsvolymen 2018 uppgick till 184 000 kvm, vilket är en historiskt stor volym. Även 2019 förväntas bli ett år med stor nyproduktionsvolym då det vid slutet av 2018 hade kommunicerats 169 000 kvm till marknaden för färdigställande. Under 2018 var 45 procent av den totala nyproduktionsvolymen spekulativt byggande, vilket är en indikator på en positiv marknadssyn i regionen.

Transaktionsvolymen för lager-, logistik- och industrifastigheter i regionen uppgick till 2 mdkr under 2018. Volymen är lägre än föregående år och nästan 43 procent lägre 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 5,0 – 5,75 procent medan sekundära objekt ligger omkring 6,5 – 7,25 procent.

REGION SMÅLAND

Jönköping anses vara ett av Sveriges bästa logistiklägen. Läget är centralt i Sverige 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 riksväg 40 till Göteborg. Den starka företagsandan i regionen har gynnat nyföretagandet vilket lett till en god efterfrågan på mindre lager- och lättindustrilokaler. Hyresgästernas efterfrågan på moderna lager- och logistiklokaler är särskilt god i områden som har närhet till E4 och stambanan. Utbudet av byggbar mark i kommunerna är gott vilket kombinerat med låga markpriser gör att nyproduktion är ett konkurrenskraftigt alternativ till att hyra befintliga anläggningar. Endast i områden som har en stor andel detaljhandel kan marknads-hyrorna för befintliga fastigheter överstiga den jämförbara nyproduktionshyran.

**NYPRODUKTION, TRANSAKTIONS-
MARKNAD OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV**
Volymerna av nyproduktion i regionen har varierat kraftigt mellan åren och under 2018 uppgick nyproduktionsvolymen för lager- och logistikfastigheter till cirka 172 000 kvm, vilket är en avsevärt högre volym jämfört med 2017 då nyproduktionen uppgick till cirka 30 000 kvm. Framtida planerade nyetableringar under 2019 uppgick i slutet av 2018 till 26 000 kvm, vilka samtliga var fullt uthyrda innan byggnation.

Transaktionsmarknaden omsatte fastigheter till ett värde om 1,6 mdkr i regionen, en minskning jämfört med 2017 och 24 procent lägre än årsgenomsnittet under de senaste fem åren. Investerarintresset i attraktiva områden belägna längs E4:an söder om Stockholm ned till Skåne har dock varit högt under året. För de bästa objekten bedöms direktavkastningskraven till en nivå omkring 4,75 – 7 procent, vilket är en stor sänkning av direktavkastningskraven fokuserat på de absolut bästa objekten. För sekundära objekt kan avkastningskraven ligga på en väsentligt högre nivå.

REGION MÄLARDALEN/NORR

Mälardalen är Sveriges demografiska mittpunkt vilket medför att en stor del av befolkningen kan nås. Det strategiska läget och utmärkta kommunikationer ger att det ses som ett av landets bästa utifrån ett lager- och logistikperspektiv. Regionen har en god infrastruktur och närhet till samtliga fyra transportslag. Många regionstäder marknadsför medvetet området som ett logistikläge med goda motorvägs- och järnvägskommunikationer som erbjuder en närhet till Stockholm och Göteborg såväl som både Norge och Danmark.

Efterfrågan på logistikfastigheter i regionen är stor och många större aktörer har på senare tid flyttat sina huvudkontor och logistikterminaler hit. Till skillnad från Sveriges tre storstadsregioner sker nästan inget spekulativt byggande och på grund av relativt likartade markpriser i regionen är nyproduktionshyrorna relativt homogena. För befintliga lokaler är dock hyresmarknaden mer splittrad, med högre vakansgrader och lägre hyror på orter som drabbats av nedläggningar och omstruktureringar av industrier.

**NYPRODUKTION, TRANSAKTIONS-
MARKNAD OCH DIREKTAVKASTNINGSKRAV**
Nyproduktionen i regionen var hög under året och totalt färdigställdes cirka 105 000 kvm lager- och logistikfastigheter, vilket är högre än genomsnittet under de senaste 5 åren. För 2019 är cirka 183 000 kvm kommunicerade till marknaden för färdigställande, varav cirka 90 procent av volymen är lokaliserad runt Mälardalen.

Transaktionsvolymen i regionen för lager- och logistikfastigheter uppgick till 3,8 mdkr under 2018. Regionen utgör därmed 23 procent av den totala transaktionsvolymen inom segmentet. Direktavkastningskraven inom segmentet har fortsatt nedåt under året. För de bästa objekten bedöms avkastningskraven ligga på en nivå omkring 4,75 – 7,0 procent medan avkastningskraven är väsentligt högre för fastigheter med olika former av brister eller lokaliserade i mindre attraktiva lägen.

AKTÖRER I COREMS MARKNADSSEGMENT

Under 2018 har fler aktörer tillkommit som fokuserar på lager och logistikfastigheter, alternativt aktörer som omorganiserat för att fokusera på segmentet. Nedan är de bolag som är noterade på Nasdaq som helt eller delvis verkar inom samma segment som Corem. Bland de onoterade finns tex Bockasjö, LC Development och Kilenkryssset.

CASTELLUM

Castellum är ett fastighetsbolag vars bestånd består av kommersiella fastigheter; kontor, butik, lager och logistik. Bolaget har fastigheter för 89 Mdkr i tillväxtregioner i Sverige, i Köpenhamn och i Helsingfors. Castellum, som är ett av Sveriges största fastighetsbolag, har omorganiserat under året och har bildat en särskild enhet för logistikfastigheter.

CATENA

Catena är ett fastighetsbolag som fokuserar på logistikfastigheter på strategiska lägen i anslutning till landets godflöden. Bolaget har fastigheter för 15 Mdkr.

FASTPARTNER

Fastpartner är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar främst kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter. Bolaget har fastigheter för 22 Mdkr.

SAGAX

Sagax är ett fastighetsbolag som främst investerar i lager- och industrifastigheter. Majoriteten av Sagax bestånd är beläget i Stockholm samt Helsingfors men återfinns även i övriga Sverige, Finland samt Europa. Bolaget har fastigheter för 29 Mdkr.

STENDÖRREN

Stendörren är ett fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter inom lager, logistik, industri samt kontor i Storstockholm och Mälardalen. EQT har lagt ett bud på bolaget. Bolaget har fastigheter för 8 Mdkr.

WIHLBORGS

Wihlborgs är ett kommersiellt fastighetsbolag med fastigheter i Öresundsregionen. Fastigheternas bokförda värde uppgår till 4 Mdkr. Fastighetsbeståndet finns i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.

NYFOSA

Nyfosa är ett nystartat opportunistiskt fastighetsbolag, en spin-off från Hemfosa. Nyfosa förvärvar, förvaltar, utvecklar och säljer fastigheter i hela Sverige, med ett fastighetsbestånd som främst består av kontor samt logistik- och lagerlokaler. Bolaget har fastigheter för 15 Mdkr.



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 bra logistiklägen med god efterfrågan som förväntas ha framtida tillväxt. Närheten till större trafikleder, hamnar och flygplatser samt ett fokuserat bestånd skapar synergieffekter som ger långsiktig tillväxt av fastighetsvärden.

En egen och aktiv förvaltning är en grundbult i Corems affärsidé. Det ger allt från långsiktiga hyresgästrelationer och möjlighet att utveckla fastigheter och områden, till att ge god lönsamhet. Det ger också en hög kännedom om den lokala marknaden.

Tillväxt i beståndet sker genom fastighetsutveckling på egna fastigheter, nybyggnation samt förvärv. Förädling

av egna fastigheter är en viktig del i att skapa och behålla lönsamhet över tid. Det skapar också förutsättningar för att ha nöjda kunder och attrahera nya hyresgäster.

Fastighetsbeståndet är uppdelat i fem regioner, med regionkontor i Stockholm, Malmö, Göteborg, Jönköping och Hudiksvall.



VERKLIGT VÄRDE

Stockholm	45 %
Syd	18 %
Väst	17 %
Småland	10 %
Mälardalen/Norr	10 %



UTHYRBAR AREA

Stockholm	468 297 kvm
Syd	321 597 kvm
Väst	228 556 kvm
Småland	205 799 kvm
Mälardalen/Norr	215 544 kvm

SAMLADE FASTIGHETSBESTÅND – FOKUSERAD FÖRVALTNING

Att arbeta med samlade förvaltningsbestånd, det vill säga flertalet fastigheter i samma geografiska område, ger positiva effekter både för kunder och inom förvaltningsverksamheten.

I det dagliga arbetet är kanske snabbare kundservice och närhet den allra tydligaste fördelen med samlade bestånd och lokala förvaltningskontor. Med förvaltare och tekniker tillgängliga i samma kvarter finns personlig hjälp oftast runt hörnet.

Även inom förvaltningen ger samlade fastighetsbestånd positiva effekter. Större volym ger fördelar vid upphandling av tjänster, leveranser av varor förenklas och minskat behov av resor är de största. Den lokala inblicken leder både till en mer proaktiv för-

valtning och ökar möjligheten till flexibilitet när hyresgästers behov av lokaler förändras. Det stärker ett långsiktigt samarbete och är till fördel för båda parter.

En lokalt förankrad förvaltning och samlade bestånd är en viktig del i Corems strategi och en stor del av fastigheterna finns i samlade enheter. Några av dem är Västberga och Bredden i Stockholm, Backa i Göteborg, Fosie i Malmö och Ljungarum i Jönköping.

VÄSTBERGA, STOCKHOLM

Västberga är beläget söder om Stockholm nära E4/E20. Med sitt mycket centrala kommunikationsläge, höga tillgänglighet och närhet till marknaden har området stor utvecklingspotential och är mycket attraktivt. Under de senaste åren har området omvandlats från industriområde till ett modernt område med såväl logistik, kontor, butiker för yrkeshandel och även bostäder.

Såväl Nattskiftet 12 och 14, Dagskiftet 2, Lastkajen 3 och Elektra 23 förvärvades redan 2008 och beståndet har sedan dess successivt utvecklats och förädlats i Corems regi. 2016 förvärvades även Elektra 27. Corems bestånd i området utgör idag en samlad förvaltningsenhet om cirka 50 000 kvm uthyrbar yta.

Under 2019 utvecklas fastigheten Lastkajen 3 för hyresgästen Martin & Servera, som varit en del av Corems verksamhet sedan start. Fastigheten kommer delvis att rivas och därefter byggas ut på höjden. Projektet innebär en kapacitetsökning på cirka 25 procent, samtidigt som mycket av den tekniska utrustningen uppgraderas vilket ger än bättre verkkningsgrad. Lastkajen 3 har tidigare belönats med Green Building Award.

BACKA, GÖTEBORG

I Hisingsbacka, norr om Göteborg, har Corem idag ett samlat fastighetsbestånd om åtta fastigheter och 64 000 kvm uthyrbar yta. Under de senaste åren har beståndet utökats genom förvärv av Backa 25:1 och Backa 25:6. Området ligger i ett stadsnära läge med direkt anslutning till E6 och är mycket väl lämpat för specialisthandel och citylogistik. Marieholmstunneln, med påfart vid beståndet, beräknas vara färdigställd



VÄSTBERGA, STOCKHOLM

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

Uthyrbar area, kvm: 50 000



FOSIE, MALMÖ

Båtyxan 1, Fornminnet 6,
Gånggriften 3, Krukskärvan 8,
Stridsyxan 4 och Stridsyxan 5
Uthyrbar area, kvm: 32 000

under 2020, vilket bidrar till ytterligare förbättrat kommunikationsläge och attraktivitet. Corems utveckling av området fortsätter bland annat genom förädling och nybyggnation för yrkeshandeln, Pro Stop på fastigheten Backa 96:2 som vid färdigställandet kommer att inrymma ett flertal större hyresgäster. Totalt beräknas Pro Stop området innefatta 22 500 kvm.

BREDDEN, SOLLENTUNA, STOCKHOLM

Bredden är ett område på Stockholms norra sida och i stark tillväxt. Området är beläget mellan Stockholm city och Arlanda med hög tillgänglighet för både kunder och leveranser. Corem har gjort flertalet förvärv i området de senaste åren, vilket lett till ett väl sammanhållet förvaltningsbestånd om åtta fastigheter och 33 000 kvm uthyrbar area, en volym som gör Corem till den största fastighetsägaren i Bredden. Fastigheterna är belägna längs Bergkällavägen, en huvudled med direkt påfart till E4. Corem planerar för fortsatt utveckling och förädling av beståndet vilket kommer att göra området än mer attraktivt för hyresgäster och dess kunder.

FOSIE, MALMÖ

Malmö är Sveriges tredje största kommun, med goda kommunikationer och flera av Sveriges europavägar sträckta förbi staden. Fosie är beläget på Malmös södra sida. Området är fördelaktigt lokaliserat mellan Malmös inre och yttre ringväg och utgör ett av de områden med bäst tillgänglighet och högst efterfrågan på verksamhetslokaler. I området bedrivs flertalet verksamheter inom handel, lager/logistik samt lättindustri.

Corems bestånd i området har under de senaste åren utökats starkt och består idag av en samlad förvaltningsenhet om 6 fastigheter med 32 000 kvm ytor för lager och logistik.

LJUNGARUM, JÖNKÖPING

Ljungarum är ett centrumnära industri- och logistikområde i Jönköping. Området är beläget endast 5 minuters resa från Jönköpings centrala delar och 10 minuter från Jönköpings flygplats. Det är samtidigt beläget i direkt anslutning till såväl E40 och Riksväg 40 vilket ger Ljungarum ett mycket fördelaktigt läge ur logistikperspektiv.

Corems har över tid byggt upp en samlad förvaltningsenhet i området, som nu innefattar 16 fastigheter och 50 000 kvm lokaler.



BREDDEN, SOLLENTUNA, STOCKHOLM

Rotorn 2, Rotorn 1, Ringpärmen 1, Revisorn 1, Ringpärmen 2, Revisorn 2, Revisorn 3, Ringpärmen 6.
Uthyrbar area, kvm: 33 000



BACKA, GÖTEBORG

Backa 21:8, Backa 96:2, Backa 25:6, Backa 25:1, Backa 22:17, Backa 30:4, Tingstadsvassen 30:2, Kärra 91:1.
Uthyrbar area, kvm: 52 000



LJUNGARUM, JÖNKÖPING

Ädelkorallen 1, 10, 17, Ädelmetallen 4, 5, 12, 14, Älgskytten 4, Åreporten 3, Ättehögen 9, Öronlappen 7, 8, Öronskyddet 9, Öskaret 16 samt Överlappen 8, 15
Uthyrbar area, kvm: 50 000

NÄRA DIALOG MED KUNDER OCH LEVERANTÖRER



Nöjda kunder är en förutsättning för att affär och verksamhet ska vara framgångsrik i längden. Kundnöjdhet är ett av Corems övergripande mål.

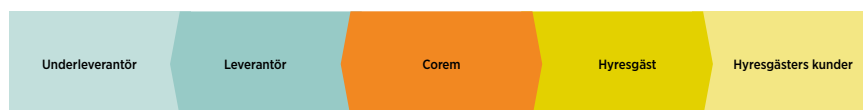
För att ha en god och långsiktig relation med hyresgästerna förvaltas Corems fastigheter av egen förvaltningspersonal, med lokala förvaltningskontor nära hyresgästerna.

Hyresgästerna är spridda mellan såväl branscher, marknadsförutsättningar som i storlek. Förvaltningsarbetet är därför baserat på proaktivitet och kännedom om den lokala utvecklingen och marknaden. Målet är att vara en långsiktig samarbetspartner till hyresgästerna även vid förändrade behov – med visionen att skapa utrymme för att utveckla deras affär.

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

NÖJDA KUNDER I FOKUS

Årets kundenkät genomfördes i samarbete med Evimetrix. Den skickades till 429 hyresgäster, vilket motsvarar cirka 55 procent av Corems hyresgäster. Urvalet baserade sig på att hyresgästen varit kund hos Corem under mer än ett år, samt vilken typ av lokal kunden hyr. Svarsfrekvensen nådde 60 procent. Resultatet visar ett övergripande NKI om 64 och att kundvård, bemötande och personlig service är Corems styrkor medan information kring planerade och utförda arbeten är områden som ges svagare betyg. Här märks en trend att kunder önskar både mer och snabbare information än tidigare kring vad som händer i fastigheten. Det syns också ett stadigt ökande intresse av samarbeten kring energibesparing och andra miljöfrågor som exempelvis laddstolpar.



Område	Aspekt	Påverkan i värdekedjan
Ansvarsfulla affärer	Ekonomi och finans	Corem, Ägare
	Leverantörsbedömning och kravställan	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.

INKÖP MED AFFÄRSETIK OCH HÅLLBARHET SOM GRUND

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

Under 2018 har Corems uppförandekod implementerats som ett komplement till befintlig kravställan vid inköp. Uppförandekoden ger en mer enhetlig grund i samarbeten med externa partners och ger samtidigt en möjlighet att påverka i en positiv och hållbar riktning. Corem förväntar sig att alla leverantörer uppträder i enlighet med uppförandekoden.

DEL I EN GEMENSAM VÄRDEKEDJA

Corem skapar värde genom en kontinuerlig process, som beskrivs närmare på sida 6. Processen startar med nära kundsamverkan och god insikt i den lokala marknaden, båda komponenter som är nödvändiga för att förstå hyresgästers behov. Med den förståelsen har Corem möjlighet att tillhandahålla en lokal med de egenskaper som hyresgästen behöver för att driva sin verksamhet, och därigenom tillhandahålla tjänster till sina egna kunder på bästa sätt.

Förvaltning och utveckling av fastigheterna görs i egen regi, vilket är en viktig del av Corems strategi. Det gör att fastigheten kan byggas, anpassas och underhållas på ett sätt som ger bra effekter långsiktigt. Det ger också fördelar i de fall hyresgästens behov förändras över åren. Inom såväl förvaltning som fastighetsutveckling köps en mängd tjänster in från leverantörer.

Samlat ger det en värdekedja där Corem är del i värdeskapandet hos såväl kunder som leverantörer. Corem samarbetar med det lokala näringslivet och kommunerna på de orter fastigheterna är belägna för att skapa ytterligare värde och bidra till näringslivets utveckling på orterna.



SPONSRING OCH SAMARBETEN

Ett mänskligare samhälle

Corem är sedan 2009 vänföretag till Stockholms Stadsmission, för att stödja det viktiga arbete de bedriver.

Ett liv i rörelse

Corem sponsrar Svenska Handbolls-förbundet och är stolt del av Framtids-landslaget, samt huvudsponsor åt Båstadstennis Corem Open; världens största juniortennistävling utomhus.

Öppna vägar in i arbetslivet

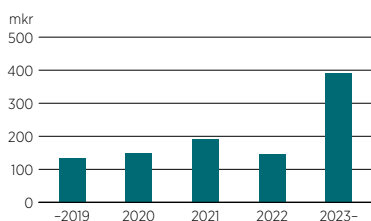
Corem har praktikantsamarbete med Newton, som grundades 1993 och bedriver yrkeshögskole- och diplomutbildningar i Stockholm, Göteborg och Malmö. Corem medverkar också genom att sponsra studenter till samhällsbyggnadsdagarna.



HYRESGÄSTRELATIONER OCH AVTALSSTRUKTUR

”LOKALA FÖRVALTNINGSKONTOR I KOMBINATION MED EN CENTRAL UTHYRINGSORGANISATION GER GODA OCH LÅNGA HYRESGÄSTRELATIONER”

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



Corems fastighetsbestånd ger möjlighet att erbjuda hyresgäster olika lokalalternativ och genom de lokala förvaltningskontoren kan befintliga kunder ges flexibilitet vid förändrade behov. För hyresgäster med etableringar på flera orter i Sverige har Corem en central uthyrningsfunktion som arbetar med samtliga regioner samt med utvecklingsmöjligheter. Uthyrningsarbetet är proaktivt, med den långsiktiga relationen till hyresgästen i fokus.

HYRESVÄRDE OCH STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresvärdet på årsbasis bedömdes per 31 december 2018 uppgå till 1 112 mkr (972). Kontrakterade hyresintäkter vid samma tidpunkt uppgick till 1 012 mkr (878) och ekonomisk uthyrningsgrad till 91 procent (90).

Vid årsskiftet hade Corem 759 unika hyresgäster med 949 lokalhyresavtal (875). Återstående genomsnittlig kontraktslängd har förlängts under året genom att ett antal nyuthyrningar och omförhandlingar har genomförts av större avtal på långa avtals-tider. Vid årsskiftet uppgick genomsnittlig kontraktslängd till 4,9 år (4,3) varav

36 procent (38) av kontrakterad intäkt avser hyresavtal med kvarstående löptid på 5 år eller längre.

Vid utgången av 2018 stod de 10 största hyresgästerna för 23 procent av hyresintäkterna att jämföra med vid årsskiftet 2009/2010 då de stod för 52 procent. Corems tre största hyresgäster stod per den 31 december 2018 tillsammans för 10 procent (13) av den kontrakterade hyran. Den enskilt största hyresgästen med 4,1 procent av den kontrakterade hyran är Bilja, som hyr industri-, lager- och kontorslokaler i fyra av bolagets regioner fördelat på 10 olika avtal. Näst största hyresgäst är Ericsson, med 2,9 procent av den kontrakterade hyran, fördelat på två olika hyresavtal.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrning för 2018 uppgick till 9 mkr (33). Uthyrningar och omförhandlingar uppgick till 137 mkr, där 49 procent avsåg nyuthyrning. Årets uppsägningar (för omförhandling av villkorsändring på Corems eller hyresgästens initiativ samt för avflytt eller konkurs) uppgick till 128 mkr, där uppsägning för omförhandling/villkorsändring utgör 44 procent.

UTHYRINGSARBETET 2018

Under 2018 har goda uthyrningar gjorts i alla regioner och det visar på en stark efterfrågan på Corems typ av lokaler. Totalt har 160 hyresavtal (185) tecknats under året, varav 51 procent avsåg befintliga hyresgäster och 49 procent avsåg nya hyresgäster.

REGION STOCKHOLM

ELFA, som många år varit Corems enskilt största hyresgäst med 3,6 procent av kontrakterad hyra, lämnade sina lokaler i

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 31 DECEMBER 2018

Avtalsstorlek, Mkr	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt på årsbasis, Mkr	Andel, %
>3,0	83	766 948	602	60
2,0–3,0	38	116 430	93	9
1,0–2,0	88	153 049	126	12
0,5–1,0	119	101 409	88	9
<0,5	621	123 976	102	10
Lokalhyresavtal	949	1 261 812	1 011	100
Bostäder	5	340	0	0
Parkering	233	1 551	1	0
Totalt	1 187	1 263 703	1 012	100

Veddesta 2:79 under våren 2018. Här har ett hyresgästpassningsprojekt bedrivits under kvartal 2 och 3 för ny hyresgäst Aritco om 16 500 kvm vilket är hälften av den vakanta ytan. Diskussioner har pågått med potentiella hyresgäster för resterande del av fastigheten.

Corem har tecknat hyresavtal med Apotekstjänst Sverige AB omfattande 9 000 kvm i fastigheten Årsta 64:2, Fyrislund, Uppsala. I fastigheten Törnby 2:2 i Veddesta har uthyrning gjorts till Sellpy om 3 000 kvm.

I fastigheten Hällsättra, söder om Stockholm, har UPS omförhandlat och förlängt sitt avtal om 4 900 kvm.

REGION SYD

I region Syd har uthyrning gjorts till GN Transport avseende 6 200 kvm i fastigheten Fogden 6.

Uthyrning av 4 100 kvm har gjorts till Boxflow Logistics i Flygaren 21 Halmstad.

REGION VÄST

Pro Stop Borås byggs ut med etapp 3, där Grangården är den första hyresgästen att teckna avtal. Lokalen uppgår till drygt 1 900 kvm samt 550 kvm utesäljyta och beräknas stå klar för inflyttning under första halvåret 2020.

I Backa 96:2 har avtal tecknats med Din Bil i det planerade Pro Stop Backa i Göteborg.

REGION SMÅLAND

I region Småland har ett flertal stora uthyrningar gjorts under året, däribland det avtal

som för Corem var störst under året, Volvo Cars förhyrning av 25 500 kvm avseende fastigheten Grevaryd 1:64 i Lammhult.

Fastigheten, som består av välplanerade och effektiva lagerytor, har tidigare hyrts av Furniturebox, som frånträder fastigheten under 2018 varvid Volvo flyttar in på ett långvarigt avtal.

I fastigheten Älgskytten 4, Jönköping, har Gastro Food tecknat ett åttaårigt hyresavtal om 6 600 kvm bestående av kyl- och fryslager samt kontor. De efterträder Dagab Inköp och Logistik som tidigare hyrt ytan. Ett sju-årigt avtal om 6 000 kvm har tecknats med Melin & Carlsson Hydraulic AB i Hackspetten 21, Tranås. I Ulvö 8 har omförhandlingar gjorts med hyresgäster om 5 800 kvm.

REGION MÄLARDALEN/NORR

I region Mälardalen/Norr har Kunskapsskolan tecknat om och förlängt sitt avtal i Rådmanen 3 i Katrineholm. I Transistorn 2, Kumla har Ericsson omförhandlat sitt avtal och tecknat ett nytt hyresavtal på 12 000 kvm, vilket motsvarar hälften av ytorna. Loxy har i samma fastighet omförhandlat och förlängt sitt avtal.

ÅRETS UTHYRARE

För sjätte året i rad arrangerade Lokalguiden under 2018 tävlingen Årets uthyrare och även i år var Corem representerade bland vinnarna. Under Fastighetsgalan på Berns korades Corem som Årets uthyrarteam, samt vann första och tredje plats som Årets uthyrare, ett kvitto på ett aktivt uthyrningsarbete.

TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER 31 DECEMBER 2018

Hyresgäst	Genomsnittlig återstående kontraktslängd, år	Region	Andel intäkter, %	Antal avtal
Bilia	7,8	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst, Syd	4,1	10
Ericsson	1,1	Mälardalen/Norr, Väst	2,9	2
PostNord	9,3	Stockholm, Småland	2,7	2
Silex Microsystems	13,0	Stockholm	2,6	1
Svenska Retursystem	11,6	Mälardalen/Norr, Väst	2,3	2
Aritco	9,7	Stockholm	1,7	1
NKT	5,7	Mälardalen/Norr	1,7	2
Finisar	8,2	Stockholm	1,6	1
Ewerman	8,0	Syd	1,6	1
Hexatronic	3,9	Mälardalen/Norr	1,6	5
Övriga	3,0	Samtliga	77,3	1 160
Total	4,9		100	1 187

759

LOKALHYRESGÄSTER

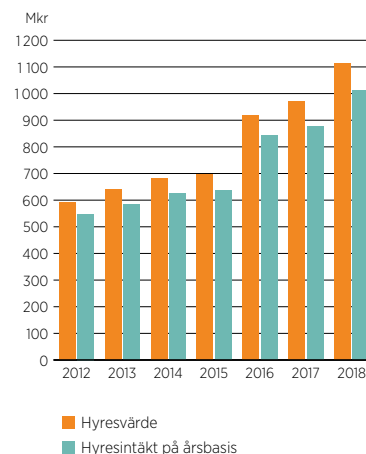
949

LOKALHYRESAVTAL

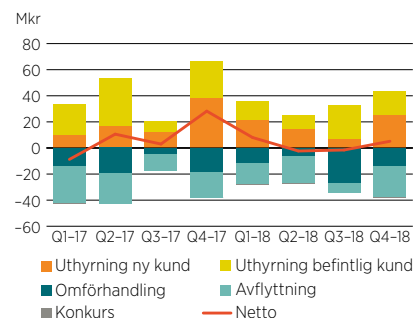
1112

MKR HYRESVÄRDE

HYRESVÄRDETS OCH HYRESINTÄKTERNAS UTVECKLING



NETTOUTHYRNING





AKTIVT MILJÖARBETE FÖR MINIMERAD MILJÖPÅVERKAN

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

Miljöinitiativ finns inom alla delar av Corems verksamhet, men fokus i miljöarbetet ligger knutet till beståndets energiförbrukning samt i krav på material- och miljöhänsyn vid ny- och ombyggnationer.

MOT UPPSATTNA MÅL

Miljörelaterade mål beslutas av Corems styrelse och är vad som utgör grund för det operativa miljöarbetet. Inom Corem finns en miljöstyrgrupp, vilken driver och samordnar bolagets miljöarbete, följer upp mot de miljömål som satts, leder miljörelaterade initiativ och informerar övrig personal om arbetet som görs. Miljöstyrgruppen uppdaterar sig löpande om utveckling och rekommendationer inom miljöområdet.

MEDLEMSKAP

Under 2018 har Corem varit medlemmar i:

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

EPD - MILJÖMÄRKT EL

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



**SWEDEN
GREEN BUILDING
COUNCIL**

KRAV PÅ MILJÖHÄNSYN VID NY- TILL- OCH OMBYGGNATION

Varje byggnad som uppförs för med sig en klimatpåverkan för många år framåt. Därför är det viktigt att sunda material används vid uppförandet och att byggnaden och dess installationer utformas för att vara resurseffektiva.

ENERGIEFFEKTIVITET:

Energiförbrukning i nyproduktioner ska hålla en nivå som är minst 25 procent bättre än kraven i BBR's nybyggnadsregler.

SUNDA MATERIAL:

Materialval i enlighet med BASTA eller Byggvarubedömningen.

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

ENERGIEFFEKTIVISERING

Ett aktivt arbete med energibesparing är Corems huvudsakliga möjlighet att bidra till minskad miljöpåverkan. Därför är fokus på resurssnålhet en viktig del både i förvaltning och nybyggnation.

Energibesparing prioriteras högt inom Corem och investeringar i energieffektivisering görs löpande. Corem har också en dedikerad energigrupp för ökad fokus på resursbesparing och kontroll på energiförbrukningen i fastighetsbeståndet. Målet är att mellan 2016 och 2020 nå 15 procents energibesparing i kWh/kvm. Till grund för Corems energibesparingsmål ligger de globala målen för hållbar utveckling; att till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten i energieffektivitet.

ENERGIFÖRBRUKNINGEN UNDER 2018
Energiförbrukning mäts dels för Corems totala påverkbara bestånd, ett bestånd jämförbart med 2016 samt analyseras per fastighet.

Förbrukning för totalt påverkbart bestånd inkluderar alla fastigheter där Corem är innehavare av abonnemangen. Här inkluderas även förvärvade fastigheter, som löpande läggs till i mätning och förbättringsarbete.

För 2018 visar utfallet en elförbrukning om 33,2 kWh/kvm och fjärrvärme om 59,0 kWh/kvm mätt över Corems totala påverkbara bestånd. Det innebär en total energiförbrukning om 92,2 kWh/kvm. Det är en viss ökning jämfört med föregående år, något som dels beror på att nya fastigheter tillkommit samt till del av gjorda uthyrningar, där tidigare vakanta ytor nu brukas.

Motsvarande siffror för ett bestånd jämförbart med 2016 är 27,4 kWh/kvm el och 61,2 kWh/kvm fjärrvärme. Det motsvarar en total energiförbrukning om 88,6 kWh/kvm.

MINSKADE UTSLÄPP AV KOLDIOXID OCH ARBETE FÖR FÖRNYBAR ENERGI

Att minska de totala utsläppen av koldioxid är vad Corems miljöarbete strävar mot. De utsläpp som genereras inom Corems verksamhet kommer huvudsakligen från förbrukning av el och fjärrvärme, och de utsläpp som genereras följer nära den förbrukningen. Därför fokuseras arbetet med att minska utsläpp av koldioxid till att minska energiförbrukning inom verksamheten.

Inga av Corems fastigheter skall använda olja som huvudvärmekälla senast 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. Inom Corems fastighetsbestånd finns per utgången av 2018 två fastigheter där oljepanna används som huvudvärmekälla, vilket är två färre än föregående år.

CERTIFIERING AV FASTIGHETER

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

Det finns ett antal olika certifieringssystem för fastigheter, med olika omfattning och inriktning, där Green Building, BREEAM, Miljöbyggnad och LEED är vanliga. Corems nybyggnationer ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller Green Building.

För befintliga byggnader har Corem 2018 arbetat med certifiering enligt Green Building. Det kräver att fastigheten nått en energibesparing om minst 25 procent inom en femårsperiod, alternativt visar en energiförbrukning som är 25 procent lägre än kraven i BBR. Corem har vid utgången av 2018 totalt 18 certifierade fastigheter. Ambitionen inför 2020 är att 40 av Corems befintliga fastigheter har nått en nivå där de kan certifieras.

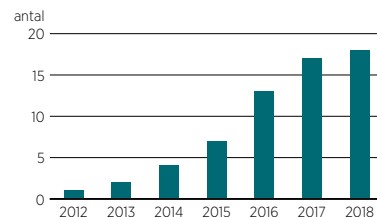
MILJÖMEDVETENHET I ALLA LED

Förutom fastighetsverksamheten arbetar Corem med andra sätt att minska sin miljöpåverkan. Exempelvis finns en resepolicy för att uppmuntrar miljövänliga färdsätt, rutiner vid inköp inkluderar krav på sunda materialval och digitaliseringsmöjligheter som sparar resor eller resurser söks kontinuerligt.

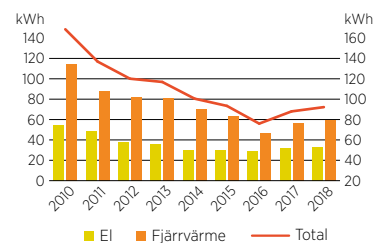
DIGITALA FAKTUROR

En övergång till digitala fakturor bidrar till sparade resurser, transporter samt ökar effektivitet och säkerhet i hanteringen. Corem uppmuntrar därför både leverantörer och kunder att använda elektroniska fakturor, ett arbete som under året resulterat i att andelen elektroniska leverantörsfakturor vid utgången av 2018 nådde 59 procent och andelen elektroniska hyresaviser nådde 60 procent.

CERTIFIERADE FASTIGHETER



FÖRBRUKNING ENERGI, PER KVM, PÅVERKBART BESTÅND



INVESTERINGAR FÖR FORTSATT FÖRBÄTTRING

Ett stort antal investeringar görs årligen i energieffektivisering, både för den egna förvaltningen och i samarbete med hyresgäster. Genomförda projekt har visat mycket god effekt. Projekten innefattar till exempel installation av fjärrvärme, styr- och reglersystem, injuster, och byte av belysning. Under 2018 har mängden investeringar i projekt inom underhåll och energieffektivisering ökat från 62 mkr till 76 mkr.

MAGASINET 7

Fastigheten har konverterats från oljepanna till fjärrvärme och från luftburen värme till ett vattenburet uppvärmningssystem, i lagerytorna med fläktluftvärmare och kontoren med radiatorer. Ett överordnat styrsystem har installerats för lättöverskådlig optimering. Kommande kompletterande åtgärder är byte av flertalet av ventilationsaggregaten till energieffektivare aggregat.

BACKA 25:1

Byte från tre ventilationsaggregat till fem luftbehandlingsaggregat, vilket gör det lättare att reglera enligt lokalens egenskaper och internlast för de skilda klimatkrav som finns hos fastighetens olika hyresgäster samt en ökad återvinningsgrad. Fastigheten har kopplats upp med ett överordnat styrsystem som har referensgivare i olika delar av fastigheten för rätt värden att styra på.

VEDDESTA 2:79

Utbyte av fyra luftbehandlingsaggregat för produktionsytorna på ca 11 000 kvm. De nya aggregaten har återluftsfunktion, temperatur- och CO_2 styrning vilket tillsammans med komplettering med tio fläktluftvärmare innebär att storleken på luftbehandlingsaggregaten kunnat minskas samtidigt som lokalens klimat förbättrats. Radiatorer för kontorsdelarna har bytts, och projektering pågår i förberedelse för en framtida geo-anläggning.

ROSERSBERG 11:37

Styr och reglering har bytts till ett överordnat styrsystem för att på ett överskådligt sätt kunna optimera driften i fastigheten. Anläggningens lagerytor har delats upp i flera värme zoner som tar hänsyn till väder och vind.

REGION STOCKHOLM

TÖRNBY 2:2
UPPLANDS VÄSBY



ETablering på ny delmarknad i Söderort och framgångsrik förvaltning som skapar värde

Region Stockholm är Corems största region med 45 procent av det totala fastighetsvärdet och 33 procent av ytan.

2018 har varit ett starkt år för regionen, som visar en värdeökning av fastighetsbeståndet med 20 procent. Regionen har utökats med 10 fastigheter om cirka 52 000 kvm under 2018. Stort fokus under året har lagts på att integrera de fastigheter som förvärvats under 2016 till 2018 i förvaltningsorganisationen. Ett gediget och aktivt arbete har under året lagts ned på såväl befintliga som nya hyresgäster, utveckling av fastigheterna samt en noggrann analys av den ekonomiska kontraktsstrukturen. Dessa faktorer bidrar tillsammans till årets goda utveckling i regionen.

Fastighetsbeståndet inom Region Stockholm är beläget i lägen med starka logistikfördelar och god tillgänglighet.

Under oktober 2018 förvärvades nio fastigheter i Jordbro, beläget längs riksväg 73 söder om Stockholm. Genom förvärven i Jordbro lades grunden till ytterligare en ny delmarknad för Corem, som också är den sydligaste i Region Stockholm. Corems närvaro i Jordbro är en naturlig expansion av det befintliga beståndet och utökningen ger goda möjligheter till att kunna erbjuda attraktiva lokaler i efterfrågade lägen till våra kommande och befintliga hyresgäster. Regionens bestånd i Sättra har förädlats över tid och har tillsammans med sitt läge i anslutning till E4/E20 och goda tillgänglighet egenskaper som passar mycket väl både för citylogistik, kontor och verksamheter med behov av att snabbt nå slutkunder. Beståndet i Västberga har ett mer stadsnära läge, i ett område som gradvis konverterats från att tidigare huvudsakligen bestå av lättindustri

till att idag innehålla såväl citylogistik, kontor och bostäder.

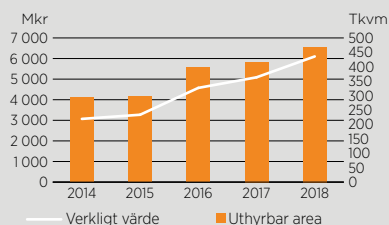
Beståndet i Veddesta, Järfälla, har successivt utökats. Fastigheterna karaktäriseras av genomgående hög teknisk standard med bra läge på och omkring Elektronikhöjden.

Bredden är ett område som Corem funnits i sedan 2008. Över åren har Corem gjort ett flertal förvärv i Bredden och här finns idag ett väl sammanhållet förvaltningsbestånd om nio fastigheter. Fastigheterna är belägna längs Bergkällavägen och området, med dess närhet till såväl Stockholm city som Arlanda bedöms som mycket attraktivt.

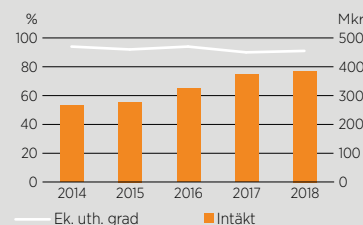
I Arlandastad är tillväxt- och exploateringsmöjligheterna mycket goda. Området har genomgått en stor förvandling och fått ökad attraktivitet då Arlandastad och Rosersberg förväntas utvecklas till Norra Stockholms logistiknav. Förvaltningens



FASTIGHETSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA



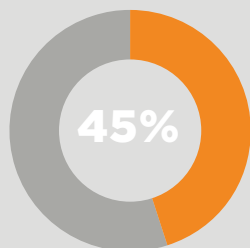
INTÄKTER OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



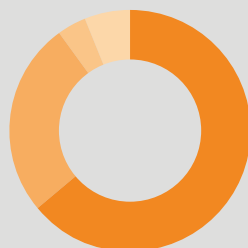
STOCKHOLM

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

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



LOKALTYP AREA



DE TRE STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION STOCKHOLM PER DEN 31 DECEMBER 2018

Hyresgäst	Andel, %
Silex	5,9
Postnord	5,1
Aritco	3,9

82

FASTIGHETER

384

HYRESINTÄKTER, MKR

91%

UTHYRINGSGRAD

6 121

VERKLIGT VÄRDE, MKR

468 297

UTHYRBAR AREA, KVM

närhet till kunden är avgörande för vår framgång i Arlandastad.

Regionen har fyra förvaltningskontor; Stockholm Syd som har förvaltningskontor i Sättra och Jordbro, Stockholm Mitt med kontor i Veddesta och Stockholm Norr med kontor i Märsta.

FÖRVÄRV OCH FASTIGHETSUTVECKLING

I Järfälla har beståndet utökats med drygt 19 100 kvm genom förvärv av Veddesta 2:43, en högteknologisk fastighet med mycket goda logistikegenskaper.

Fastigheten Veddesta 2:79, som omfattar cirka 26 000 kvm, blev under våren tom då Elfa lämnade sina lokaler. Här har under året genomförts en hyresgästanpassning för Aritco, som flyttade in på 16 500 kvm i kvartalsskiftet september/oktober.

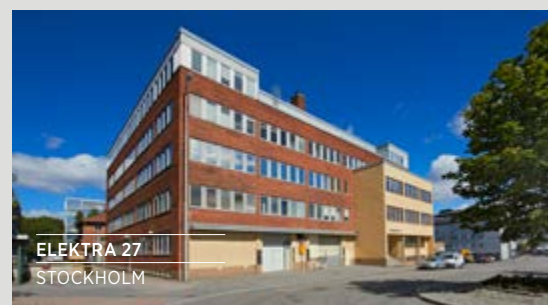
Under oktober förvärvades nio fastigheter i Jordbro industriområde omfattande cirka 33 000 kvm. Totalt har därmed beståndet i region Stockholm utökats med 52 000 kvm under 2018.

UTHYRNINGAR

Uthyrningsarbetet under det gångna året har fallit väl ut med ett flertal större uthyrningar. Regionen har tecknat avtal om cirka 55 000 kvm och haft en nettouthyrning om cirka 7 600 kvm. Ekonomisk uthyrningsgrad för region Stockholm uppgick, per 31 december 2018, till 91 procent.

FASTIGHETSVÄRDE

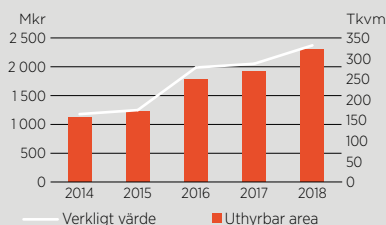
Värdet på fastighetsbeståndet har under året ökat med 20 procent, motsvarande 1 034 mkr varav 824 mkr är hänförligt till förvärv och investeringar.



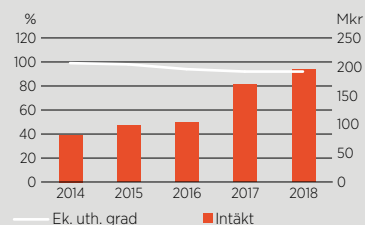
REGION SYD



FASTIGHETSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA



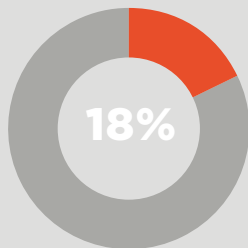
INTÄKTER OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



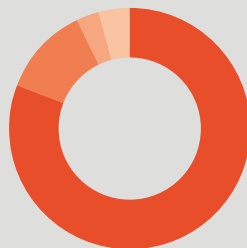
SYD

HALMSTAD
HELSINGBORG
KÖPENHAMN
LUND
MALMÖ
SVEDALA

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



LOKALTYP AREA



DE TRE STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION SYD PER DEN 31 DECEMBER 2018

Hyresgäst	Andel, %
Ewerman	8,5
DSV	8,4
Bring Cargo	6,1

37

FASTIGHETER

195

HYRESINTÄKTER, MKR

92%

UTHYRINGSGRAD

2 371

VERKLIGT VÄRDE, MKR

321 597

UTHYRBAR AREA, KVM

STADIGT VÄXANDE MARKNAD I REGION SOM UNDER ÅRET UTÖKATS MED FÖRVÄRV I MALMÖ

Region Syd är Corems näst största region med 18 procent av det totala fastighetsvärdet och 22 procent av ytan. Beståndet är huvudsakligen beläget runt Malmö, med koncentration i expansiva Fosie och Elisedal, samt i Malmös Östra hamn. Regionens resterande bestånd finns huvudsakligen i Halmstad, Helsingborg och Köpenhamn. Regionens förvaltningskontor är beläget i Malmö.

Under året har beståndet inom regionen utökats med fem fastigheter och närmare 40 000 kvm.

FÖRVÄRV OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Årets förvärv i regionen är alla belägna i anslutning till befintligt fastighetsbestånd. Måseskär 5 i Östra Hamnen, Malmö med 19 000 kvm lager och kyllager för närdistribution förvärvades under året. I juni förvär-

vades fyra fastigheter från Wihlborgs, med 20 000 kvm i huvudsak lagerarea. Fastigheterna är belägna i anslutning till befintligt bestånd i Fosie och Elisedal i Malmö.

Fastigheten Stridsyxan 5 har byggts ut med 1100 kvm och ett nytt femårigt avtal har tecknats med Scanfil.

UTHYRNINGAR

Regionen har tecknat avtal om cirka 13 000 kvm och haft en nettouthyrning om cirka 4 000 kvm. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick, per 31 december 2018, till 92 procent.

FASTIGHETSVÄRDE

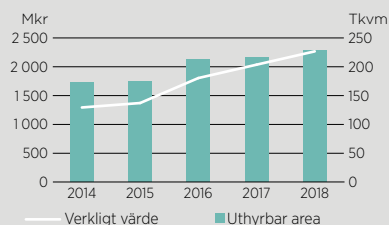
Värdet på fastighetsbeståndet har under året ökat med 16 procent, motsvarande 319 mkr varav 269 mkr är hänförligt till förvärv och investeringar.



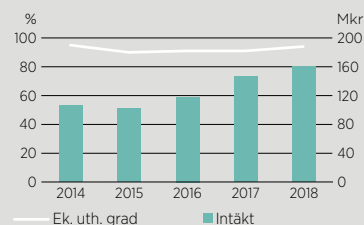
REGION VÄST



FASTIGHETSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA



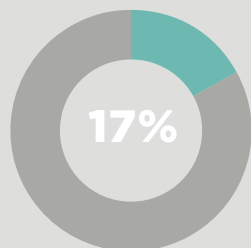
INTÄKTER OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



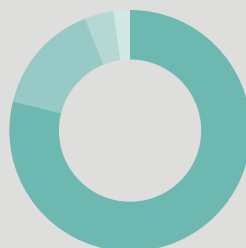
VÄST

BORÅS
GÖTEBORG
HÄRRYDA
MÖLNDAL

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



LOKALTYP AREA



DE TRE STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION VÄST PER DEN 31 DECEMBER 2018

Hyresgäst	Andel, %
Ericsson	12,0
Bilia	6,5
Swedol	5,7

25

FASTIGHETER

160

HYRESINTÄKTER, MKR

94%

UTHYRINGSGRAD

2 267

VERKLIGT VÄRDE, MKR

228 556

UTHYRBAR AREA, KVM

REGION I STARK UTVECKLING MED SAMLADE FÖRVALTNINGSOMRÅDEN OCH NYSATSNINGAR

Region Väst står för 17 procent av Corems totala fastighetsvärde och 16 procent av ytan. Geografiskt har region Väst sin tyngdpunkt i Göteborg och Borås. Förvaltningskontoret finns i Göteborg.

Fastigheterna är till stor del belägna i större, samlade förvaltningsområden som Backaområdet i Göteborg och Ramnaslätt i Borås. Regionen visar god tillväxt och potential och ett flertal investeringar har gjorts under året. Flera större utvecklingsprojekt bedrivs i regionen under 2018 och beståndet har även utökats genom förvärv.

FÖRVÄRV OCH FASTIGHETSUTVECKLING

I juli förvärvades Högsbo 38:3, en lagerfastighet om 5 000 kvm i Sisjön samt Neongasen 2 om cirka 2 400 kvm i Åbro.

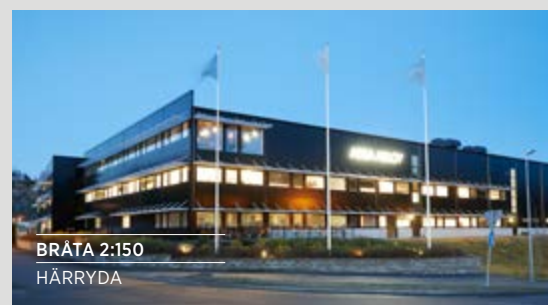
Utveckling av två Pro Stop, Borås och Backa, Corems koncept för handelsområden för yrkesbutiker, har fortsatt under 2018. Se vidare avsnitt projekt- och fastighetsutveckling sid 36–37 samt sida 38.

UTHYRNINGAR

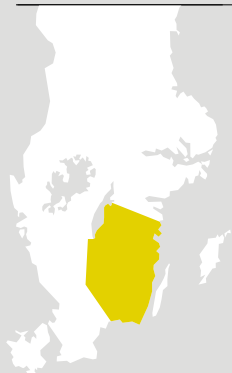
Regionen har tecknat avtal om cirka 25 000 kvm och haft en nettouthyrning om cirka 1 000 kvm. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick, per 31 december 2018, till 94 procent.

FASTIGHETSVÄRDE

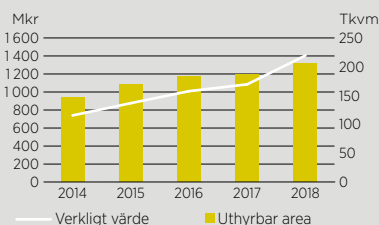
Värdet på fastighetsbeståndet har under året ökat med 11 procent, motsvarande 231 mkr, varav 190 mkr är hänförligt till förvärv och investeringar.



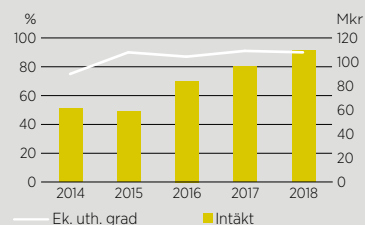
REGION SMÅLAND



FASTIGHETSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA



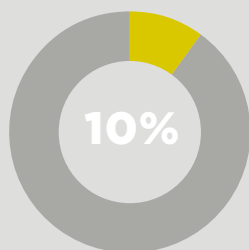
INTÄKTER OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



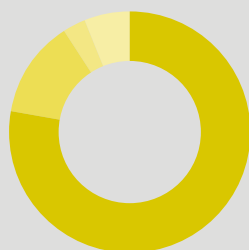
SMÅLAND

JÖNKÖPING
TRANÅS
VÄXJÖ

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



LOKALTYP AREA



DE TRE STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION SMÅLAND PER DEN 31 DECEMBER 2018

Hyresgäst	Andel, %
Dagab	8,4
Volvo	6,4
Gunnebo	6,0

28

FASTIGHETER

110

HYRESINTÄKTER, MKR

90%

UTHYRINGSGRAD

1405

VERKLIGT VÄRDE, MKR

205799

UTHYRBAR AREA, KVM

GOD TILLGÄNGLIGHET OCH HÖG EFTERFRÅGAN PÅ LOGISTIKLOKALER MED FLEXIBILITET

Region Småland omfattar städerna Jönköping, Växjö och Tranås, med tonvikt på Jönköping och eftertraktade logistiklägen som Torsvik, Haga och Ljungarum. Flertalet företag har sina centrallager lokaliserade i kommunen och efterfrågan på fastigheter med god tillgänglighet är stor.

Under 2018 har Corem ökat beståndet i Jönköping med drygt 20 000 kvm genom förvärv av två fastigheter, båda belägna i anslutning till befintligt bestånd och i attraktiva logistiklägen. Det har också genomförts ett antal större uthyrningar.

Regionkontoret är beläget i Jönköping.

FÖRVARV OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Flahult 80:9 i Torsvik tillträdde 2018, då logistikanläggningen om cirka 12 000 kvm hade färdigställts. Dagab är hyresgäst i fastigheten med ett tioårigt avtal.

Under året förvärvades även Öskaret 16, som är belägen på Haga/Ljungarum. Fastigheten omfattar cirka 8 400 kvm lager och är uthyrd till ett flertal hyresgäster.

UTHYRNINGAR

Efterfrågan på lokaler med goda logistiska lägen är hög i regionen, kopplat till den starka företagarandan. Regionen har tecknat avtal om cirka 55 000 kvm och har haft en nettouthyrning om cirka 21 000 kvm. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick per 31 december 2018 till 90 procent.

FASTIGHETSVÄRDE

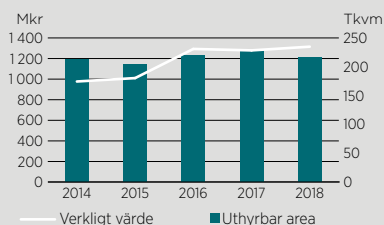
Värdet på fastighetsbeståndet har under året ökat med 29 procent, motsvarande 320 mkr varav 187 mkr är hänförligt till förvärv och investeringar.



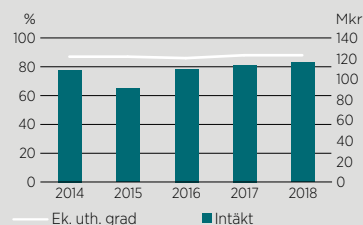
REGION MÄLARDALEN/NORR



FASTIGHETSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA



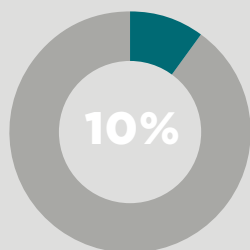
INTÄKTER OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



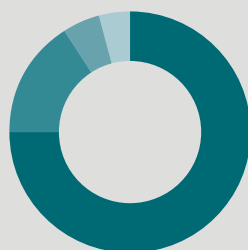
MÄLARDALEN/NORR

AVESTA
FAGERSTA
FALUN
GÄVLE
HALLSTAHAMMAR
HEDEMORA
HUDIKSVALL
KATRINEHOLM
KUMLA
VÄSTERÅS

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



LOKALTYP AREA



DE TRE STÖRSTA HYRESGÄSTERNA I REGION MÄLARDALEN/NORR PER DEN 31 DECEMBER 2018

Hyresgäst	Andel, %
Svenska Retursystem	17,3
NKT	17,3
Bilia	17,2

14

FASTIGHETER

116

HYRESINTÄKTER, MKR

87%

UTHYRINGSGRAD

1315

VERKLIGT VÄRDE, MKR

215 544

UTHYRBAR AREA, KVM

STABILA HYRESGÄSTER OCH LÅNGA AVTAL

Region Mälardalen/Norr svarar för 10 procent av fastighetsvärdet och 15 procent av den uthyrbara arean. Karaktäristiskt för regionen är stabila hyresgäster med långa avtal, t. ex Bilia och Svenska Retursystem. Regionkontoret finns i Hudiksvall.

I regionen har under året genomförts ett antal större hyresgäst Anpassningar samt omförhandlingar av större hyresavtal.

FÖRVÄRV OCH FASTIGHETSUTVECKLING

I Friledningen 11, Västerås, har lokaler om 2 500 kvm byggts ut och uppgraderats till ett nytt koncept för Bilia. Lokalerna invigdes i november 2018.

I Katrineholm har en ombyggnation av 1 700 kvm i fastigheten Rådmannen 3 färdigställts för primärvården och Landstinget Sörmland vilka tecknat ett tjugoårigt hyresavtal. Lokalerna invigdes i augusti 2018.

Corem har under året avyttrat fastigheterna Montören 1 och Montören 2 i Köping, varvid Corem lämnar orten.

UTHYRNINGAR

Regionen har tecknat avtal om cirka 22 000 kvm och haft en nettouthyrning om -10 000 kvm. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick per 31 december 2018 till 87 procent.

FASTIGHETSVÄRDE

Värdet på fastighetsbeståndet har under året ökat med 3 procent, cirka 36 mkr, varav -1 mkr är hänförligt till avyttringar och investeringar.



TRANSAKTIONER

”FÖRVÄRV GÖRS MED AVSIKT ATT LÅNGSIKTIGT ÄGA, FÖRVALTA OCH FÖRÄDLA FASTIGHETERNA. TRANSAKTIONSARBETET FOKUSERAR PÅ TILLVÄXT, RENODLING OCH VÄRDESKAPANDE.”

118 904

FÖRVÄRVAD UTHYRBAR AREA, KVM

1 181

UNDERLIGGANDE FASTIGHETSVÄRDE
ÅRETS FÖRVÄRV, MKR

8 860

AVYTTRAD UTHYRBAR AREA, KVM

Fastighetsbeståndet har under året utökats med nitton fastigheter. Förvärven har gjorts i goda logistiklägen och kompletterar förvaltningsenheterna väl.

Corems fastighetstransaktioner görs med syfte att öka och renodla beståndet inom bolagets utvalda regioner. För att identifiera potentiella tillväxt-, utvecklings- och renodlingsmöjligheter analyseras kontinuerligt ekonomisk och geografisk marknadsutveckling. Genom noggrann affärsanalys där såväl långsiktig potential, fastighetens avkastning samt synergieffekter med befintligt bestånd vägs samman, säkras att transaktionen kan generera avkastning över tid och att den följer investeringsstrategin.

Corems investeringsstrategi är att långsiktigt äga, förvalta och förädla fastigheterna och avkasta i enlighet med de finansiella målen. Avyttringsmöjligheter uppstår då avkastning understiger de fastställda kraven, då fastighetstypen inte ligger i bolagets fokus eller då det geografiska läget inte passar regionstrukturen. Motparterna i transaktionerna är andra fastighetsbolag, både mindre och större, liksom egenanvändare.

FÖRVÄRV

Förvärven under 2018 är belägna i Sveriges större städer, Stockholm, Göteborg, Malmö och Jönköping. Det är goda logistiklägen, samtliga på Corems prioriterade orter. Fastigheterna är i direkt närhet till och med goda synergier till det befintliga beståndet.

Nitton fastigheter om totalt 118 904 kvm i uthyrbar area och till ett samlat fastighetsvärde om 1 181 mkr har förvärvats. Samlat hyresvärde för de fastigheter som förvärvats under året uppgår till 110 mkr och den genomsnittliga uthyrningsgraden till 92 procent.

Under året etablerade sig Corem på en ny delmarknad i södra Stockholm, genom förvärv av nio fastigheter i ett samlat bestånd i Jordbro. Jordbro är väl etablerat för lager/logistik, med ett läge som blir än bättre genom planerade Norviks hamn.

I Veddesta utanför Stockholm förvärvades av fastigheten Veddesta 2:43. Efter förvärvet äger och förvaltar Corem närmare 100 000 kvm inom en kvadratkilometer i Veddesta.

KVARTAL 1

Två förvärv genomfördes under årets första kvartal, båda belägna i Jönköping.

Förvärv av fastigheten Flahult 80:9 i logistikhubben Torsvik avtalades under sista kvartalet 2017, till ett underliggande fastighetsvärde om 134 mkr. Tillträde har skett under första kvartalet 2018, då byggnation av logistikanläggningen som består av 12 000 kvm med Dagab som hyresgäst på ett tioårigt avtal slutförts.

I mars förvärvades Öskaret 16, belägen i citynära Haga/Ljungarum, till ett underliggande fastighetsvärde om 45 mkr. Fastigheten omfattar cirka 8 400 kvm uthyrbar area, där merparten utgörs av lager.

KVARTAL 2

Beståndet i Malmö utökades i kvartalet med totalt drygt 39 000 kvm uthyrbar yta, huvudsakligen bestående av lager.

Måseskär 5, en terminalbyggnad belägen i Östra Hamnen, förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 80 mkr. Fastigheten har ett flertal hyresgäster och omfattar drygt 19 000 kvm, där merparten utgörs av lager och kyllager för närdistribution.

Under kvartalet förvärvades även fyra fastigheter i Fosie och Elisedal i Malmö, belägna intill befintligt fastighetsbestånd. Fastigheterna förvärvades till ett samlat underliggande fastighetsvärde om cirka 144 mkr och omfattar totalt 20 000 kvm uthyrbar yta, varav merparten utgörs av lager. I fastigheterna finns ett flertal olika hyresgäster.

TRANSAKTIONER

KVARTAL 3

Under årets tredje kvartal förvärvades två fastigheter i Göteborgsområdet till ett samlat underliggande fastighetsvärde om 103 mkr. Fastigheterna är båda belägna i logistiktäta och attraktiva områden, i direkt närhet till befintligt bestånd.

Fastigheten Neongasen 2 är belägen intill befintligt bestånd i Åbro och inkluderar lagerlokaler om cirka 2 320 kvm uthyrbar area samt en markareal om knappt 9 000 kvm.

Högsbo 38:3, belägen i Sisjön, är en fullt uthyrd lagerfastighet om cirka 5 250 kvm uthyrbar area.

KVARTAL 4

Under kvartal fyra genomfördes förvärv av totalt tio fastigheter i Stockholmsregionen, till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 710 mkr.

I Jordbro förvärvades nio fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 385 mkr, vilket innebar etablering på för Corem ny delmarknad. Fastigheterna utgörs till merparten av lager och belägna i ett område som är väl etablerat för lager/logistik. Fastigheterna har en total uthyrbar area om cirka 33 000 kvm och är uthyrda till ett flertal olika hyresgäster.

Fastigheten Veddesta 2:43, belägen intill Corems befintliga bestånd i Järfälla, förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 325 mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om drygt 19 100 kvm, med blandad användning för kontor, produktion och lager.

AVYTTRINGAR

Under året avyttrades Montören 1 och 2 i Köping med sammanlagd uthyrbar area om 8 860 kvm och med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 68 mkr.



FLAHULT 80:9
JÖNKÖPING



VEDDESTA 2:43
STOCKHOLM



HÖGSBO 38:3
GÖTEBORG



STRIDSYXAN 4
MALMÖ

TRANSAKTIONER

Kvartal	Fastighet	Stad	Fastighets-kategori	Förvärv uthyrbar area, kvm	Avyttring uthyrbar area, kvm
Q1	Flahult 80:9	Jönköping	Logistik	11 930	-
Q1	Öskaret 16	Jönköping	Logistik	8 372	-
Q2	Måseskär 5	Malmö	Logistik	19 158	-
Q2	Stridsyxan 4	Malmö	Logistik	8 522	-
Q2	Förbygeln 1	Malmö	Logistik	5 146	-
Q2	Löplinan 7	Malmö	Logistik	2 489	-
Q2	Stångbettet 15	Malmö	Logistik	3 945	-
Q3	Montören 1 och 2	Köping	Logistik	-	8 860
Q3	Högsbo 38:3	Göteborg	Logistik	5 246	-
Q3	Neongasen 2	Göteborg	Logistik	2 321	-
Q4	Jordbromalm 6:18	Stockholm	Logistik	11 176	-
Q4	Jordbromalm 6:62	Stockholm	Logistik	2 454	-
Q4	Jordbromalm 6:64	Stockholm	Logistik	996	-
Q4	Jordbromalm 6:65	Stockholm	Logistik	1 010	-
Q4	Jordbromalm 6:66	Stockholm	Logistik	1 522	-
Q4	Jordbromalm 6:67	Stockholm	Logistik	993	-
Q4	Jordbromalm 6:68	Stockholm	Logistik	988	-
Q4	Jordbromalm 6:89	Stockholm	Logistik	10 100	-
Q4	Åby 1:197	Stockholm	Logistik	3 411	-
Q4	Veddesta 2:43	Stockholm	Logistik	19 125	-
Totalt				118 904	8 860
Nettoförvärv				110 044	

PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

”VI SER STOR
POTENTIAL FÖR
VÄRDESKAPANDE
I VÅR PROJEKT- OCH
FASTIGHETS-
UTVECKLING.”

24 200

KVM NYPRODUKTION
UNDER 2018

354

MKR INVESTERINGAR I NY-, TILL-, OCH
OMBYGGNATIONER UNDER 2018

PROJEKTINVESTERINGAR UNDER 2018, MKR



Hyresgäst Anpassning,
ombyggnation
Energibesparings- och
underhållsprojekt
Nyproduktion

Inom Corems projekt- och fastighetsutvecklingsverksamhet görs investeringar i nybyggnation och förädling av befintliga fastigheter.

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems arbete att förädla och vidareutveckla fastighetsbeståndet samt möta hyresgästernas efterfrågan. Projektverksamheten inkluderar nyproduktion och utbyggnad av fastigheter, anpassning av lokaler i samband med uthyrning av vakanta ytor samt förvaltningsprojekt såsom underhållsåtgärder och energibesparande åtgärder. Investeringarna sker i syfte att öka byggnadernas attraktivitet hos hyresgästerna och därmed öka fastigheternas värde genom förbättrade kassaflöden. I takt med att fler aktörer vill investera i segmentet och konkurrensen om att förvärva fastigheter i goda logistiklägen ökat, har Corem börjat förädla och utveckla befintliga fastigheter och mark i större utsträckning än tidigare. Projekten skapar mervärden i form av höjd standard på befintliga lokaler, lägre driftskostnader, ökad uthyrbar area och i förlängningen nöjda hyresgäster.

GENOMFÖRDA PROJEKT 2018

Corem har under året investerat 354 mkr i nybyggnation, hyresgäst Anpassningar och förvaltningsprojekt såsom ombyggnationer och energibesparande åtgärder. Majoriteten av projekten är av förhållandevis begränsad storlek. Av de projekt som pågått under

året har 91 procent, sett till antal, haft en total projektinvestering på mindre än 2 mkr. Samtliga ny- och ombyggnationer har haft hyresavtal tecknade före byggstart.

NYHAGSHUSET 5, HELSINGBORG

På Nyhagshuset 5 i Helsingborg uppfördes en logistikanläggning för kylida och frysta varor om 13 000 kvm under 2017, med Seafrigo Nordic som hyresgäst. Seafrigo Nordic har flyttat in under februari 2018 på ett 15-årigt avtal.

RÅDMANNEN 3, KATRINEHOLM

En hyresgäst Anpassning för Landstinget i Sörmland har genomförts på Rådmannen 3. Vårdcentralen har i augusti 2018 flyttat in i lokalerna på ett 20-årigt avtal.

VEDDESTA 2:79, JÄRFÄLLA

En större hyresgäst Anpassning omfattande 16 500 kvm har genomförts för Aritco, en global hisstillverkare, på Veddesta 2:79, Järfälla. Hyresgästen flyttade in kvartalsskiftet september/oktober 2018.

SKRUVEN 3, BORÅS

Ettav 1 och 2 av Pro Stop Borås, ett handelsområde för yrkeshandeln inom byggvaruspektorn, har färdigställts. Etapperna omfattade totalt cirka 11 200 kvm och Hornbach flyttade in i september och Bevego i november, båda på 10-åriga avtal. Pro Stop Borås planeras omfatta totalt cirka 20 000 kvm när samtliga etapper färdigställts.

STÖRRE INVESTERINGSPROJEKT (ÖVER 25 MMKR)

Fastighet	Kommun	Färdigställande	Kvm	Investering, mkr
Nyhagshuset 5	Helsingborg	Q1 2018	13 000	106
Rådmannen 3	Katrineholm	Q3 2018	1 700	25
Veddesta 2:79	Järfälla	Q3 2018	16 500	35
Skruren 3	Borås	Q3, Q4 2018	11 200	115
Friedningen 11	Västerås	Q4 2018	11 800	32
Summa färdigställda projekt			54 200	313

Fastighet	Kommun	Färdigställande	Kvm	Upparbetat, mkr	Beräknad investering, mkr
Lastkajen 3	Stockholm	Q4 2019	4 400	1	27
Summa pågående projekt			4 400	1	27

PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

FRILEDNINGEN 11, VÄSTERÅS

Ett större om- och tillbyggnadsprojekt med Bilia som hyresgäst har genomförts. Bilia flyttade in i de nyrenoverade lokalerna i november 2018 på ett 15-årigt hyresavtal.

PÅGÅENDE PROJEKT

LASTKAJEN 3, STOCKHOLM

I Västberga, på fastigheten Lastkajen 3, pågår ett till- och ombyggnadsprojekt om 4 400 kvm för den befintliga hyresgästen Martin & Servera. Projektet beräknas vara färdigställt kvartal 4 2019.

KOMMANDE PROJEKT

SKRUVEN 3, BORÅS

Projektering pågår av Pro Stop Borås etapp 3, som färdigställd planeras innehålla 7 000 kvm butiker av varierande storlek. Granngården har tecknat ett 10 årigt avtal om 1 900 kvm butik samt 550 kvm utesäljyta, med planerad inflyttning under första halvåret 2020.

BACKA 96:2, GÖTEBORG

Avtal har tecknats för de första etapperna av Pro Stop Göteborg, beläget på fastigheten Backa 96:2, med K-rauta och Din Bil som första hyresgäster. Projektering har pågått under 2018 och byggnation planeras starta under våren 2019. Fullt uthyrt planeras området omfatta cirka 22 500 kvm.

VEDDESTA 2:79, JÄRFÄLLA

På fastigheten Veddesta 2:79 i Järfälla ska Corem uppföra en miljöprofilerad lagerbyggnad om 16 900 kvm med MTAB som hyresgäst på 15-årigt hyresavtal. Den nya byggnaden uppförs i tre plan med utpräglad

miljöprofil. Lösningen med lagring i tre plan innebär ett effektivt utnyttjande av mark i ett bra logistikläge. Den nya byggnaden beräknas klar för inflyttning i slutet av 2020.

BYGGRÄTTER

Corem har cirka 81 300 kvm detaljplanlagda byggrätter på egen mark och flera intressanta utvecklingsprojekt finns i fastighetsbeståndet. De idag detaljplanlagda byggrätterna avser primärt lager- och logistik användning.

Bedömda byggrätter är sådana som rimligen kan tillskapas utifrån vad som anges i intilliggande detaljplaner och översiktsplaner, samt utifrån var respektive fastighet är belägen. I och med att majoriteten av fastigheterna finns i storstadsregionerna så finns det fastigheter som över tid kan ändra karaktär och sannolikt bli bostadsområden. Exempel på fastigheter som över tid kan komma att bli bostäder är Instrumentet 2 och 4 i Hägersten samt Sicklaön 356:1 i Nacka.

Per den 31 december 2018 utgjordes cirka 2 procent av fastighetsvärdet av byggrätter. Värdet på en byggrätt beror bland annat på fastigheternas geografiska läge, bedömda exploateringstal och attraktivitet på hyresmarknaden. Utöver det finns ett antal ytterligare byggrätter som vid intresse från specifik hyresgäst kan användas till nybyggnation. I Norra hamnen, Malmö, har Corem erhållit en markanvisning från kommunen om 30 000 kvm mark för lager och logistikändamål.



SKRUVEN 3
BORÅS



VEDDESTA 2:79
JÄRFÄLLA



NYHAGSHUSET 5
HELSINGBORG



FRILEDNINGEN 11
VÄSTERÅS

BYGGRÄTTER

Fastighet	Kommun	Lokaltyp	Detaljplanlagd byggrätt, kvm BTA
Märsta 15:7	Sigtuna	Lager/logistik	20 000
Ringpärmen 2	Sollentuna	Lager/logistik	3 000
Stridsyxan 4	Malmö	Lager/logistik	2 000
Brämön 4	Malmö	Lager/logistik	12 000
Backa 22:17	Göteborg	Lager/logistik	3 500
Backa 96:2	Göteborg	Lager/logistik	22 000
Kryptongasen 8	Möln dal	Lager/logistik	2 000
Bråta 2:150	Härreda	Lager/logistik	1 500
Neongasen 2	Möln dal	Lager/logistik	2 400
Åreporten 3	Jönköping	Lager/logistik	900
Veddesta 2:79	Järfälla	Lager/logistik	12 000
Totalt			81 300



PRO STOP

POWERED BY COREM

ONE STOP SHOP FÖR YRKESHANDELN. Handelsplatser för konsumenter i utkanten av städer är inget nytt. Nytt är dock att yrkeshandeln går samma väg. Geografisk koncentration av yrkesbutiker är en tydlig och tilltagande trend. Etablering i lättillgängliga områden tillsammans med komplementär aktörer skapar både leveranssynergier och ökat kundflöde. Många butiksdrivande B2B-företag samlas nu, ofta i strategiska stadsnära lägen, för att utnyttja fördelarna med att ligga nära sina konkurrenter. Corem utvecklar för närvarande handelsplatser i Borås och Göteborg dedikerade för yrkeshandeln, där konceptet bygger på tanken om "one stop shopping" för yrkesmän.

PRO STOP | BORÅS

SANGLIDSGATAN 3, RAMNASLÄTT, BORÅS

I området, som är beläget vid riksväg 40, mellan centrala Borås och lager- och logistikområdena i väst, uppförs butiker och lager av varierande storlek. Färdigställt beräknas området innehålla närmare 20 000 kvm med butiker i varierande storlek.

Under 2018 har etapp 1 och 2 färdigställts och hyresgästerna Hornbach och Bevego har flyttat in. Granngården är den första hyresgästen som tecknat avtal för etapp 3 och de beräknas tillträda lokalerna i mitten av 2020.

PRO STOP | BACKA

EXPORTGATAN 23, HISINGSBACKA, GÖTEBORG

Intill större trafikleder och den kommande Marieholms-tunneln, som beräknas färdigställd under 2020, är läget tillgängligt och attraktivt. K-Rauta och Din Bil har tecknat avtal som första hyresgäster i Pro Stop Backa. Projektering har pågått under 2018, med planerad byggstart under våren 2019.

Totalt beräknas området innefatta 22 500 kvm.

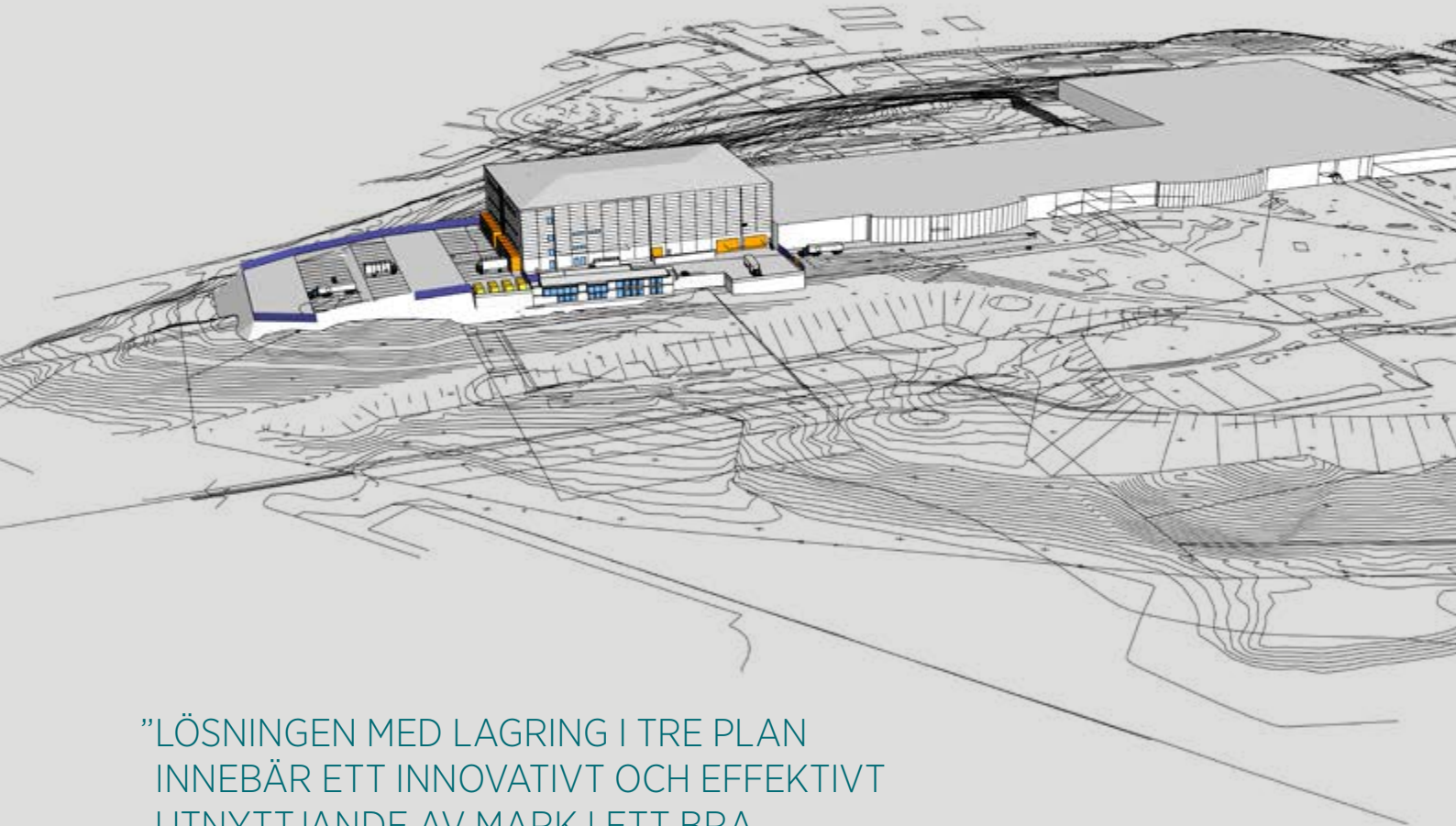
LAGER PÅ LAGER – PÅ LAGER

Logistikbranschens aktörer har länge varit experter på att nyttja lokalens hela volym. Det har varit ett måste för att kunna tillgodose kundernas behov av snabba leveranser och tillgänglighet, även i lägen som har brist på lokaler och byggbar mark.

Tillsammans med MTAB tar Corem nu ett ytterligare steg mot att vidareutveckla lösningar för de stadigt växande behoven av citynära logistik. På fastigheten Veddesta 2:79 i Järfälla, Stockholm, har Corem och MTAB tecknat ett hyresavtal som innebär att Corem ska uppföra en lagerbyggnad i tre plan.

Lösningen med lagring i tre plan innebär ett innovativt och effektivt utnyttjande av mark i ett bra logistikläge. Sparsamhet i nyttjandet av mark är viktig också ur ett hållbarhetsperspektiv, och byggnaden som helhet uppförs med utpräglad miljöprofil.

Fastigheten Veddesta 2:79 är belägen i Järfälla med ett bra läge nära staden och snabb access till såväl E18 som den kommande E4 Förbifart Stockholm. Den nya byggnaden beräknas klar för inflyttning i slutet av 2020.



”LÖSNINGEN MED LAGRING I TRE PLAN INNEBÄR ETT INNOVATIVT OCH EFFEKTIVT UTNYTTJANDE AV MARK I ETT BRA CITYLOGISTIKLÄGE.”

FASTIGHETSBESTÅND

”ETT FASTIGHETS-
BESTÅND SOM
BESTÅR AV LAGER-
OCH LOGISTIKFASTIG-
HETER BELÄGNA
PÅ GODA LOGISTIK-
LÄGEN I SVERIGE
OCH DANMARK.”

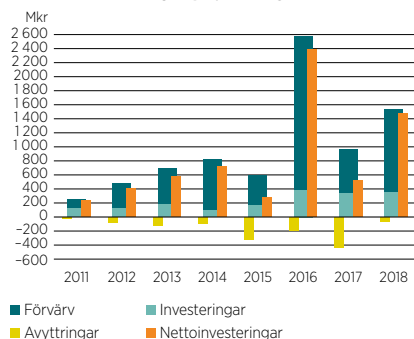
1 112

MKR HYRESVÄRDE

14%

ÖKNING AV HYRESVÄRDE

NETTOINVESTERINGAR



Corems fastighetsbestånd består av fastigheter anpassade för verksamheter med höga krav på tillgänglighet, logistik och flexibilitet. Beståndet är fokuserat till utvalda städer i Sverige och Danmark som bedöms vara goda logistiklägen och med god potential för tillväxt.

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

Beståndet är fördelat på fem regioner; Stockholm, Syd, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. I region Syd ingår även fastigheter i Köpenhamn, Danmark.

Den största regionen med en uthyrbar area om knappt 470 tkvm och ett fastighetsvärde om 6,1 mdkr (5,1), vilket motsvarar 45 procent av Corems totala fastighetsvärde, är Region Stockholm. Region Syd och

Region Väst har fastighetsvärden om 2,4 mdkr respektive 2,3 mdkr medan Småland och Mälardalen/Norr är Corems minsta regioner sett till fastighetsvärde.

Sedan Corem bildades 2007 har beståndets uthyrbara area nära tredubblats och fastighetsvärdet drygt fyrdubblats. Beståndet utökas och förädlas genom strategiska transaktioner och fastighetsutveckling. Fokus för investeringar är orter som bedöms ha framtida tillväxt och goda förutsättningar avseende lager och logistik. Under 2018 har förvärv gjorts i Stockholm, Göteborg, Malmö och Jönköping. Nettoinvesteringar för året uppgick till 1 469 mkr (521).

Den 31 december 2018 fanns 186 fastigheter (169) i beståndet med en uthyrbar area om 1 439 793 kvm (1 316 233) och ett fastighetsvärde om 13 479 mkr (11 539).

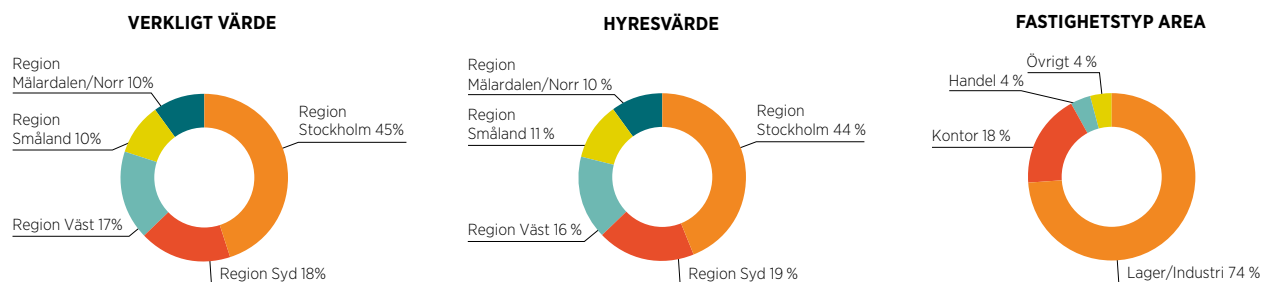
Fastighetsbeståndets bedömda hyresvärde uppgår till 1 112 mkr (972) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (90).

För fastighetsförteckning, se sid 110–115 samt hemsida corem.se.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	2018			2017
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt per 1 januari	169	1 316 233	11 539	10 667
Förvärv	19	118 904	1 181	679
Ny-, till- och ombyggnation	–	13 516	354	340
Avyttringar	–2	–8 860	–65	–438
Värdeförändringar	–	–	458	344
Valutaomräkningar	–	–	12	7
Totalt per 31 december	186	1 439 793	13 479	11 539

FASTIGHETSBESTÅNDET



BESTÅNDETS FÖRDELNING PER REGION

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar och nettoförvärv	
	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Stockholm	384	373	-109	-91	275	282	72	76	824	330
Syd	195	169	-50	-36	145	133	74	78	269	27
Väst	160	147	-29	-26	131	121	82	82	190	175
Småland	110	97	-26	-24	84	73	76	75	187	33
Mälardalen/Norr	116	114	-18	-22	98	92	84	82	-1	-44
Totalt	965	900	-232	-199	733	701	76	78	1 469	521

Nyckeltal per geografiskt område	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vakans, kvm	
	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Stockholm	82	72	6 121	5 087	490	413	91	90	58 077	51 789
Syd	37	32	2 371	2 052	206	171	92	92	36 163	22 989
Väst	25	23	2 267	2 036	181	160	94	91	14 182	24 189
Småland	28	26	1 405	1 085	123	110	90	91	29 721	22 438
Mälardalen/Norr	14	16	1 315	1 279	112	118	87	88	37 947	31 045
Totalt	186	169	13 479	11 539	1 112	972	91	90	176 090	152 450

Uthyrbar area, kvm	Totalt		Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Stockholm	468 297	416 646	305 088	267 667	120 036	108 746	16 922	14 893	26 251	25 340
Syd	321 597	269 463	263 795	217 151	38 903	33 570	8 000	8 000	10 899	10 742
Väst	228 556	215 974	175 812	171 320	36 260	33 301	13 072	7 954	3 412	3 399
Småland	205 799	186 497	163 435	145 428	27 264	24 070	4 906	5 201	10 194	11 798
Mälardalen/Norr	215 544	227 653	164 281	170 081	36 182	36 898	7 960	11 631	7 121	9 043
Totalt	1 439 793	1 316 233	1 072 411	971 647	258 645	236 585	50 860	47 679	57 877	60 322
Andel, %			74	74	18	18	4	4	4	4

MARKNADSVÄRDERING

”VÄRDET PÅ
BESTÅNDET HAR
UNDER ÅRET ÖKAT
MED 17 PROCENT”

13 479

MARKNADSVÄRDE, MKR

VERKLIGT VÄRDE PER REGION DEN 31 DECEMBER 2018

Region	Värde, mkr	Värde- föränd- ring, %	Andel värde, %
Stockholm	6 121	20	45
Syd	2 371	16	18
Väst	2 267	11	17
Småland	1 405	29	10
Mälardalen/Norr	1 315	3	10
Totalt	13 479	17	100

Fastighetsbeståndets värde har under året ökat med 1 940 mkr till 13 479 mkr, där en stark hyresmarknad, gjorda investeringar och fastighetsförvärv liksom sänkta direktavkastningskrav haft en värdehöjande effekt.

31 december 2018 uppgick det samlade marknadsvärdet på Corems fastighetsportfölj till 13 479 mkr (11 539). Värdet på beståndet har under året ökat med 17 procent eller 1 940 mkr, varav investeringar och nettoförvärv under 2018 ökat värdet med 1 469 mkr. Resterande värdeökning är kopplat till realiserade värdeförändringar, som består av ett ökat kassaflöde från fastigheterna samt sänkta direktavkastningskrav. Värdeförändringen för fastighetsbeståndet under året uppgick totalt till 458 mkr. Se tabell sid 40. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet i årsskiftesvärderingarna var cirka 6,46 procent (6,57). Marknadens ökade intresse för investeringar i lager- och logistikfastigheter har fått direktavkastningskravet i sektorn att fortsätta sjunka. Tillsammans med egen projektutveckling och en ihållande stark hyresmarknad har det varit förutsättningar som bidragit till en positiv värdeförändring för Corems samlade fastighetsportfölj under året. Av de realiserade värdeförändringarna är 45 procent hänförliga till sänkta direktavkastningskrav och 55 procent till öknings i driftnetto.

TRANSAKTIONSMARKNADEN

2018 var ett intensivt år på den svenska transaktionsmarknaden. Investerarintresset höll i sig och trots att utbudet var lågt uppgick omsättningen för året till cirka 160 mdkr, vilket är en högre omsättning jämfört med snittomsättningen de senaste fem åren. Likt under 2017 fanns förutsättningarna för en ännu högre omsättning, då efterfrågan sannolikt översteg utbudet.

Indikationerna om en svagare marknad för bostadsutvecklingsprojekt blev realitet under 2018. Trots detta var bostäder det segment som under 2018 tilldrog sig störst

investerarintresse med cirka 34 procent av den samlade omsättningen. Även omsättningen av kontorsfastigheter ökade jämfört med 2017 och utgjorde tillsammans med bostäder knappt 60 procent av den totala affärsvolymen.

Intresset inom det av Corem prioriterade lager/logistik-området ökade i fjol med en andel som återigen landade över 10 procent. Geografiskt dominerade storstadsregionerna volymerna för genomförda affärer under fjolåret. Styrkan i Stockholmsområdet är bestående och även i Malmö har aktiviteten varit hög.

Det starka investerarintresset grundades även under 2018 i goda förutsättningar att investera i fastigheter. Tillväxten i svensk ekonomi som höll i sig, ett fortsatt lågt ränteläge, god tillgång på kapital och en underliggande stark hyresmarknad var en kombination som skapade incitament att investera i fastigheter. Den svaga kronkursen var sannolikt en orsak till att intresset från utländska investerare höll i sig och dessutom ökade med cirka fem procentenheter jämfört med året innan och utgjorde knappt 30 procent av den samlade volymen affärer. Även i övriga Norden var 2018 ett bra år för fastighetsmarknaden. Intresset för den danska marknaden var stort, med en omsättning på motsvarande cirka 100 mdr svenska kronor. Även i våra nordiska grannländer var det utländska investerarintresset tydligt och reellt.

För ytterligare beskrivning av marknadsförutsättningar i Corems utvalda segment och regioner, se Marknads- och regionavsnitten på sidorna 14–17.

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 tolv månadersperioden har fastigheter/tomträtter motsvarande cirka 96 procent av det samlade värdet externvärderats. Under året har Savills Sweden AB och Nordier Property Advisors AB anlitats som värderingsinstitut. Corem har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån

MARKNADSVÄRDERING

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 under kalkylperioden jämte restvärdet. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts, vid behov anpassad för fastigheter med längre hyresavtal.

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 outnyttjade byggrätter och tomtmark finns värderas

dess utifrån ortsprismetoden och/eller utifrån konkreta bud. Det samlade värdet av byggrätter utgör cirka 2 procent av det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 december 2018.

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

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. 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 Surveyors).

DIREKTAVKASTNING OCH KALKYLRÄNTA

	Direktavkastningskrav (nom), %		Kalkylränta (nom)			
			Restvärde, %		Driftnetto och investering, %	
	låg	hög	låg	hög	låg	hög
Stockholm	5,75	7,50	7,86	9,65	5,97	9,65
Syd	5,25	7,75	7,36	9,90	7,36	9,91
Väst	5,90	7,31	8,02	9,45	8,02	9,45
Småland	5,10	7,87	7,20	10,03	7,20	10,02
Mälardalen/Norr	4,95	8,16	7,05	10,33	7,05	10,30
Vägt genomsnitt	6,46		8,58		8,51	

KÄNSLIGHETSANALYS

Mkr	Förändring driftnetto, %		
	-5,0	+/-0	5,0
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter			
-0,5	+401	+1 132	+1 862
+/-0	-674	0	+674
+0,5	-1 594	-969	-343

Värdetidpunkt	31 december 2018	31 december 2017
Inflationsantagande, %	2	2
Kalkylperiod, år	10-15	5-15
Direktavkastning, %	4,95-8,16	5,65-8,33
Kalkylränta, %	5,97-10,30	6,12-10,42
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 6,0 till 10,3 procent per 31 december 2018. Vid värderingen av Corems samlade fastighetsportfölj, är avvikelser mellan den vägda genomsnittliga kalkylräntan för nuvärdeberäkning av driftnettona och motsvarande kalkylränta för restvärdet ytterst liten. Avrundat uppgår den vägda genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden till cirka 8,5 procent och för restvärde till cirka 8,6 procent.

RESTVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING

Restvärdet framräknas såsom fastighetens/tomträtternas 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 6,47 procent per 31 december 2018.

LÅNGSIKTIGA OCH STABILA FINANSER MÖJLIGGÖR BOLAGETS VIDAREUTVECKLING

Corem verkar inom en kapitalintensiv verksamhet. För att kunna vidareutveckla bolaget krävs tillgång på både kort och lång sikt kapital till en väl avvägd kostnad och risk. En väldiversifierad kapitalstruktur, flera kapitalkällor och en riskavvägd ränte- och kapitalbindning säkerställer en fortsatt finansiellt sund och framgångsrik utveckling av Corem samt ger avkastning på eget kapital enligt uppsatta mål.

Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som årligen beslutas av styrelsen. Finanspolicyns syfte är att ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas samt begränsa de risker som finns förknip-

pade med bolagets finansiering. För att sprida risken analyserar och utvärderar Corem kontinuerligt möjligheterna att bredda sin finansieringsbas och antalet finansieringskällor.

Under året har Corem förvärvat fastigheter för 1 181 mkr, investerat för 354 mkr och avyttrat fastigheter för 66 mkr. Trots en hög tillväxttakt har Corems finansiella styrka stärkts under året. Av banklåneportföljen har 49 procent refinansierats vilket gett längre kapitalbindning. Kreditfacilitetsramar har utökats under året med 400 mkr, nya banklån har upptagits till 1 337 mkr och 100 mkr har nettopplånats via obligationsmarknaden. Ränteriskhante-

ringen har setts över och vid utgången av året var 60 procent av räntebärande skulderna räntesäkrade. Den genomsnittliga räntan har sänkts till 3,16 procent (3,65).

De för bolaget viktiga nyckeltalen justerad soliditet, räntetäckningsgrad och substansvärde per stamaktie (EPRA NAV) har ökat under året. Den justerade soliditeten uppgick på balansdagen till 38 procent (37) och den synliga soliditeten ökade till 34 procent (32). Räntetäckningsgrad ökade till 2,9 ggr (2,8). Substansvärdet per stamaktie (EPRA NAV) ökade med 28 procent, till 13,85 kr per stamaktie (10,83).

FINANSIERING

Corems upplåning sker via åtta nordiska banker och finansieringsinstitut samt via den svenska obligationsmarknaden.

FINANSVERKSAMHETENS STYRNING

Corems finansverksamhet styrs av en finanspolicy som årligen går igenom och beslutas av styrelsen. Finanspolicyens syfte är att begränsa de risker som finns förknippade med bolagets finansiering samt ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Finanspolicyen fungerar som en vägledning för finansfunktionen och finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, kapital och ränterisk. I finanspolicyen anges limiter för hantering av finansiella risker. Likviditetsprognoser upprättas kontinuerligt för en effektiv finansförvaltning och för att säkerställa att Corem vid var tid kan fullgöra sina betalningsförpliktelser. Finansfrågor, för beslut och information, är en stående punkt på styrelseagendan. Ansvaret för att genomföra de av styrelsen beslutade finansiella transaktionerna samt uppföljning av risker hanteras av koncernledningen.

MÅL ATT GE GOD AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL ÖVER TID

Corems mål är att över tid uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan. För 2018 uppgick avkastning på eget kapital till 24,5 procent (23,4). Genomsnittlig avkastning över fem år uppgår till 22 procent (20,4).

Koncernens egna kapital fördelar sig på stamaktier serie A och serie B samt preferensaktier och uppgick per den 31 december 2018 till 5 302 mkr (4 340). Förändringen av det egna kapitalet under året beror på årets totalresultat, utdelning till aktieägarna och återköp av egna stamaktier.

Substansvärdet per stamaktie (EPRA NAV) uppgick till 13,85 kr (10,83), en ökning med 28 procent (27).

JUSTERAD SOLIDITET, SOLIDITET, BELÄNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Den justerade soliditeten stärktes under året och uppgick till 38 procent (37) på balansdagen. Justerad soliditet justerar eget kapital för värdet på derivat inklusive skatt och bokförd uppskjuten skatt på fastigheter. I beräkningen görs en belastning av uppskjuten skatt om 5 procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen.

Corems mål är att synlig soliditet, som anger relation mellan eget kapital och balansomslutning, långsiktigt ska uppgå till minst 25 procent. Den synliga soliditeten ökade jämfört med föregående år och uppgick till 34 procent (32).

Belåningsgraden uppgick den 31 december 2018 till 58 procent (56).

Räntetäckningsgraden är målsatt att långsiktigt uppgå till minst 1,5 ggr. Per den 31 december 2018 uppgick den till 2,9 ggr (2,8).

KREDITGIVARE

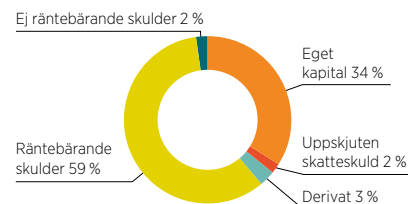
Corem finansierar sin verksamhet till 80 procent via nordiska banker och kreditinstitut och 20 procent via den svenska obligationsmarknaden. Upplåningen i bank har 2018 varit via åtta banker och kreditinstitut; Brunswick Real Estate Capital, Danske Bank, DNB, Handelsbanken, Nordea, Realkredit i Danmark, Sparbanken i Enköping samt Swedbank. Corem finansierar sina utländska fastigheter i lokal valuta och minimerar på så sätt valutariskerna. Avtalen med bankerna och kreditinstituten innebär möjlighet till kort- och långfristig finansiering.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER, LIKVIDITET OCH OUTNYTTJADE KREDITLINOR

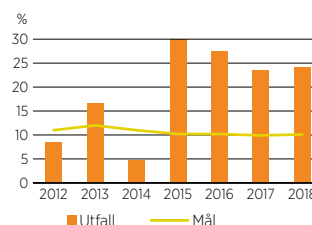
Corems räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 9 294 mkr (7 990). Upplåningskostnader uppgick till 26 mkr (27), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen på 9 268 mkr (7 963). Räntebärande nettoskuld, där avdrag görs för räntebärande tillgångar och likvida medel uppgick till 9 275 mkr (7 956).

Corem hade per den 31 december 2018 disponibel likviditet om 404 mkr (318), varav 14 mkr (34) i likvida medel och resterande i outnyttjade lånelöften och kreditlinor om 390 mkr (284).

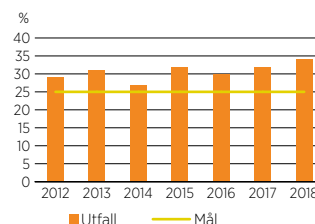
KAPITALSTRUKTUR



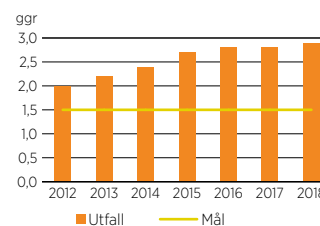
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



JUSTERAD SOLIDITET



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



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

Som säkerheter för de räntebärande skulderna har Corem lämnat aktier i dotterbolag, pantbrev i fastigheter, reverser, pant i noterade aktieinnehav samt löften om att upprätthålla sina covenant. Corem bedömer att dessa är i enlighet med marknadspraxis. Av Corems lån har 6 953 mkr pantbrev i fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet enligt gängse praxis på marknaden och 428 mkr av lånen har noterade aktier som säkerhet. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgår till 52 procent (47).

Under året har Corem omförhandlat krediter i banker och kreditinstitut om 3 029 mkr (2 343). Det motsvarar 49 procent av banklånen. Bolaget har tagit upp nya krediter om 1 337 mkr och utökat kreditramar med 400 mkr. Samtliga krediter har upplånats hos befintliga kreditgivare.

OBLIGATIONSLÅN

Corem hade på balansdagen fyra emitterade, ej säkerställda obligationslån om totalt 1 850 mkr (1 750). De två obligationslånen som förfaller under 2019 har räntegolv, men ej de övriga två. Obligationslånen diversifierar Corems finansieringsbas och ger ett ökat utrymme för såväl förvärv som investeringar i det befintliga beståndet.

UTESTÅENDE OBLIGATIONER

Belopp, mkr	Förfall, år	Ränta
200	2019	STIBOR 3M +5,00%
300	2019	STIBOR 3M +4,75%
500	2020	STIBOR 3M +4,25%
850	2021	STIBOR 3M +4,35%

Corems obligationslån hade per årsskiftet en viktad genomsnittlig återstående löptid om 1,5 år (1,2).

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

Under året har en ny obligation om 850 mkr med en löptid om 3 år och en marginal om 4,35 procent utan räntegolv upptagits. Likviden refinansierade en obliga-

tion som förföll om 750 mkr och resterande belopp användes i investeringsverksamheten.

KREDITBINDNING

Bolagets mål är att den genomsnittliga kapitalbindningen ska uppgå till minst 1,5 år. Genomsnittlig kreditbindningstid uppgick vid årsskiftet till 3,0 år (2,5). Lånen löper med kredittider om 3 månader till 95 år.

GENOMSNTTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNING

Enligt finanspolicyn ska genomsnittlig räntebindningstid uppgå till minst 1,5 år samt minst 50 procent av ränteportföljen ska vara räntesäkrad. Under året har det pågått ett arbete med att sänka den genomsnittliga räntan genom aktiv skuldförvaltning och översyn av ränteportföljen. Som ett resultat har den genomsnittliga räntan i låneportföljen sänkts och per den 31 december 2018 uppgick den till 3,16 procent (3,65). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,1 år (3,0), oaktat hänsyn till räntetakens löptid.

FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr

Räntebärande skulder 31 december 2017	7 990
Refinansiering lån i bank och kreditinstitut	2 393
Nyupptagna lån i bank och kreditinstitut	1 158
Obligationslån (netto)	100
Amorteringar	-2 353
Valutakursförändringar	6
Räntebärande skulder 31 december 2018	9 294
Periodiserade upplåningskostnader	-26
Redovisade räntebärande skulder 31 december 2018	9 268

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2019	7 019	3,16	75	1 605	17
2020	-	-	-	2 259	24
2021	-	-	-	3 349	36
2022	-	-	-	1 198	13
2023	534	3,10	6	279	3
>2023	1 741	3,20	19	604	7
Totalt	9 294	3,16	100	9 294	100

FINANSIERING

DERIVAT

Corem innehar derivat i form av ränteswappar och räntetak i syfte att minimera ränterisk. Ränteswappar skapar förutsägbarhet i bolagets räntekostnader. De innebär att Corem betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta under en förutbestämd period. I ett stigande ränteläge ökar värdet på swapparna och i ett sjunkande minskar värdet. Löptider på ränteswapparna är 2019–2031.

Räntetak skyddar ränteportföljen för plötsliga och höga räntehöjningar. Räntetaken har ett strikepris på mellan 2,0 procent och 2,5 procent. Löptider på räntetaken är 2022–2025. Vid årsskiftet fanns 3 227 mkr ränteswappar (3 961) och 1 936 mkr (–) räntetak. Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 60 procent (54) av låneportföljen var räntesäkrad på balansdagen.

VÄRDERING AV DERIVAT

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Corems fall ska redovisas över resultaträkningen. Derivatens värde styrs av tre parametrar: aktuell marknadsränta, derivatets räntenivå och återstående löptid på derivatet. Vid löptidens slut är värdet alltid noll och ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet detsamma. Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick på balansdagen till –407 mkr (–493). Värdeförändring under året uppgick till 12 mkr (62).

ÖVRIGA EJ RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Corems övriga skulder om 1 142 mkr (1 050) består av upplupna kostnader, förskottsbetalda hyror, skatteskulder, leverantörsskulder, beslutad utdelning till preferensaktieägarna samt derivat värderade till verkligt värde.

MÅLUPPYLLELSE 2018

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 59–61.

RÄNTERIVAT

Förfall, år	Ränteswappar, mkr	Snittränta räntederivat, %	Räntetak, mkr	Strikepris räntetak, %	Summa räntederivat, mkr	Marknadsvärde, mkr
2019	1 327	0,05	–	–	1 327	–1
2020	–	–	–	–	–	–
2021	–	–	–	–	–	–
2022	–	–	1 600	2,5	1 600	0
2023	300	2,81	–	–	300	–31
>2023	1 600	3,26	336	2,0	1 936	–375
Totalt	3 227	1,94	1 936	2,4	5 163	–407

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Belopp	31 dec 2018	31 dec 2017
Räntebärande skulder	9 294	7 990
Räntebärande tillgångar	–5	–
Likvida medel	–14	–34
Nettoskuld	9 275	7 956

FINANSIELLA MÅL / UTFALL

	Mål	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2014
Avkastning på eget kapital, %	¹⁾	24,5	23,4	27,4	29,9	4,7
Soliditet, %	≥25	34	32	30	32	27
Räntetäckningsgrad, ggr	≥1,5	2,9	2,8	2,8	2,7	2,4
Kreditbindning, år	≥1,5	3,0	2,5	2,8	3,2	3,6
Räntebindning, år	≥1,5	2,1	3,0	3,2	4,1	4,8
Räntesäkrade skulder, %	≥50	60	54	49	51	62
Externfinansiering i lokal valuta, %	100	100	100	100	100	100

¹⁾ Den riskfria räntan plus 10 procentenheter. Med riskfri ränta avses genomsnittliga 5 åriga stadsobligationsräntan, vilken för 2018 uppgick till 0,1 procent. För 2018 uppgick målet till 10,1 procent.

AKTIEINNEHAV KLÖVERN

KLÖVERN

14,9%

ANDEL AV UTESTÅENDE RÖSTER

Corem äger cirka 15 procent av de utestående aktierna i Klövern AB (publ). Klövern AB är noterat på NASDAQ Stockholm Large Cap.

Klövern är ett börsnoterat fastighetsbolag som med närhet och engagemang erbjuder attraktiva kommersiella lokaler och utvecklar bostäder, i tillväxtregioner. Bolagets vision är att skapa attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle. För att nå detta ska Klövern med närhet och engagemang erbjuda attraktiva lokaler och aktivt bidra till stadsutvecklingen i tillväxtregioner.

Klöverns fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2018 till 426 fastigheter (405) med ett marknadsvärde om 52,7 mdkr (43,0) och har 248 anställda (244).

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 redovisningsmässigt 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, varefter innehavet i Klövern uppgår till balansdagens innehav.

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 december 2018 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B, motsvarande cirka 15 procent av de utestående rösterna i bolaget och cirka 15 procent av kapitalet i bolaget.

Redovisat värde uppgick per den 31 december 2018 till 2 165 mkr (1 714). Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs per den 31 december 2018, uppgick till 1 427 mkr (1 490) och per den 8 mars 2019 till 1 701 mkr.

Corems andel av Klöverns resultat om 499 mkr har ökat det bokförda värdet medan erhållen utdelning om cirka 58 (28) mkr har minskat det bokförda värdet. Därutöver har det bokförda värdet påverkats av valutaeffekter i Klövern. Skillnaden i utdelning beror på att Klövern ändrade utdelningsprincip 2017 och ger utdelning 4 gånger per år i stället för som tidigare en gång per år.

FINANSIELLA NYCKELTAL, KLÖVERN

	2018	2017	2016	2015	2014
Justerad soliditet, %	37,4	38,5	36,7	35,8	35,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,9	2,9	2,6	2,0
Belåningsgrad, %	60	58	60	61	60
Avkastning på eget kapital, %	21,2	18,9	18,6	18,9	14,5
Genomsnittlig ränta, %	2,3	2,5	2,5	2,7	3,5
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9	2,8	2,6	2,1	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,3	3,0	3,0	2,8	2,1
Räntebärande skulder, mkr	33 688	25 529	23 869	21 486	18 870

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL, KLÖVERN

	2018	2017	2016	2015	2014
Antal fastigheter, st	426	405	431	415	408
Uthyrningsbar area, tkvm	2 969	2 900	2 943	2 872	2 792
Hyresvärde, mkr	4 063	3 507	3 386	3 182	2 983
Verkligt värde fastigheter, mkr	52 713	42 961	39 234	35 032	30 208
Direktavkastningskrav värdering, %	5,7	5,9	6,2	6,5	6,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89	91	90
Ytmässig uthyrningsgrad, %	81	81	82	83	81
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,5	3,6	3,7	3,5	3,3

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 har ökat och uppgick per den 31 december 2018 till 5 475. Antalet privatpersoner som var aktieägare i Corem uppgick vid årets slut till 5 065 och antalet juridiska personer som var aktieägare i Corem uppgick till 410.

De tio största ägarna kontrollerade per detta datum tillsammans cirka 81,2 procent av kapitalet och cirka 84,3 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 2018 delade Corem ut 0,40 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarade en direktavkastning om 4,0 procent för stamaktie serie A, 4,3 procent för stamaktie serie B respektive 6,6 procent för preferensaktier per den 31 december 2017.

UTDELNING OCH DIREKTAVKASTNING

Den föreslagna utdelningen 2019 om 0,45 kr per stamaktie och 20,00 kr per preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 4,5 procent för stamaktie serie A, 4,2 procent för stamaktie serie B respektive 6,8 procent för preferensaktier per den 31 december 2018. Utdelningsandelen avseende den föreslagna utdelningen på stamaktier uppgår till 45 procent (46) av förvaltningsresultatet, med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktieutdelning per den 31 december 2018.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under januari 2018 genomfördes en sammanläggning 1:2 av samtliga aktieslag, vilket innebar att antalet aktier halverades. Sammanläggningen gjordes i enlighet med beslut fattat på extra bolagsstämma 10 november 2017.

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

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 2018 till 379 338 880 aktier, fördelat på 33 639 002 stamaktier serie A, 342 099 878 stamaktier serie B samt 3 600 000 preferensaktier.

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

AKTIEKAPITAL

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

Aktiekapitalet i Corem uppgick per den 31 december 2018 till 759 mkr (759) vilket ger ett kvotvärde per aktie om 2 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 innehåller högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Återköpsprogrammet ger ökade möjligheter att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapi-

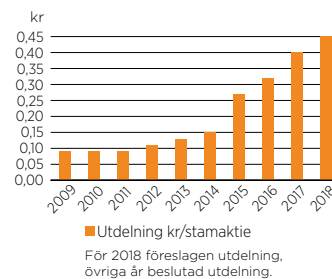
5,1

BÖRSVÄRDE, MDKR

5 475

ANTAL AKTIEÄGARE, ST

UTDELNING STAMAKTIE



AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2018

Marknadsplats, NASDAQ Stockholm, Mid Cap

Börsvärde 5,1 mdkr
Antal aktieägare 5 475
LEI nr 213800CHXQQD7TSSIT59

Stamaktier serie A, antal 33 639 002
Stängningskurs 10,00 kr
ISIN SE0010714279

Stamaktier serie B, antal 342 099 878
Stängningskurs 10,70 kr
ISIN SE0010714287

Preferensaktier, antal 3 600 000
Stängningskurs 294,00 kr
ISIN SE0010714311

AKTIEN OCH ÄGARNA

talbehovet från tid till annan, bland annat genom möjlighet att kunna överlåta aktier som likvid i samband med förvärv eller för finansiering av fastighetsinvesteringar.

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

innebär en genomsnittskurs om 8,89 kr. Från årsstämman den 27 april 2018 fram till 31 december 2018 har Corem inte återköpt några aktier. Efter årsskiftet, fram till och med den 8 mars 2019, har inga ytterligare stamaktier återköpts.

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information om aktien återfinns i förvaltningsberättelsen sida 54–58 samt i **not 16**.

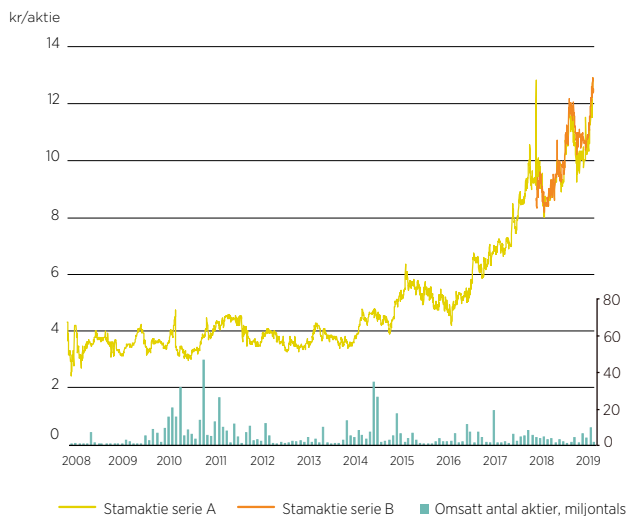
DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 2018

Aktieägare	Stamaktier av serie A	Stamaktier av serie B	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag ²⁾	14 360 671	143 606 710	512 652	41,8%	44,7%
Gårdarke ²⁾	5 091 475	47 162 848	47 355	13,8%	15,2%
Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	36 568 306	–	9,9%	7,0%
Citi Switz (as agent for clients)	1 570 374	15 705 740	–	4,6%	4,9%
Swedbank Robur fonder	951 000	9 310 000	–	2,7%	2,9%
Pomona Gruppen AB	749 999	7 499 990	–	2,2%	2,3%
Livförsäkrings AB Skandia	713 863	6 719 284	–	2,0%	2,2%
SEB Life International Assurance	691 681	4 616 815	–	1,4%	1,8%
Patrik Tillman via bolag	571 441	5 714 410	40 000	1,7%	1,8%
CBNY – Norges bank	575 976	4 552 285	–	1,4%	1,6%
Fjärde AP-Fonden	606 532	3 667 469	–	1,1%	1,5%
UBS SWITZERLAND AG, NQI	434 307	4 359 570	–	1,3%	1,4%
Rasjö Staffan	175 301	4 100 203	27 168	1,1%	0,9%
Prior & Nilsson	217 424	3 363 178	–	0,9%	0,9%
Allba Holding	246 500	2 257 500	117 500	0,7%	0,8%
Övriga aktieägare	2 931 246	34 340 020	2 855 325	10,6%	10,3%
Totalt antal utestående aktier	30 725 177	333 544 328	3 600 000	97,0%	100,0%
Återköpta aktier ¹⁾	2 913 825	8 555 550	–	3,0%	–
Totalt antal aktier	33 639 002	342 099 878	3 600 000	100,0%	–

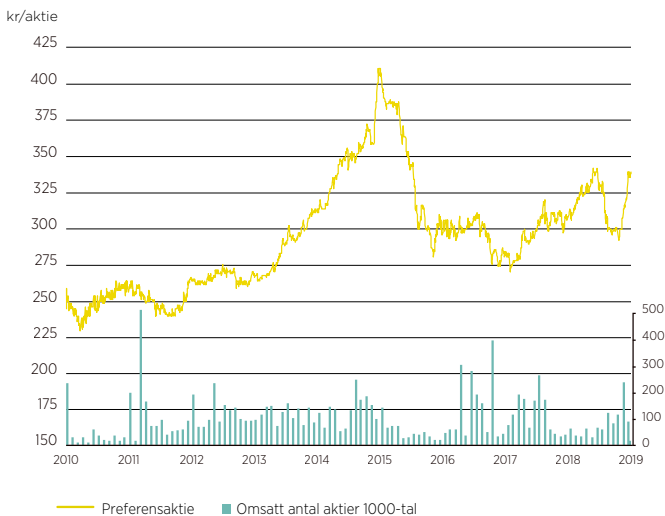
1) Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

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.

KURSVÄCKLING COREM STAMAKTIE 28 NOVEMBER 2007 TILL 8 MARS 2019



KURSVÄCKLING COREM PREFERENSAKTIE 9 MARS 2010 TILL 8 MARS 2019



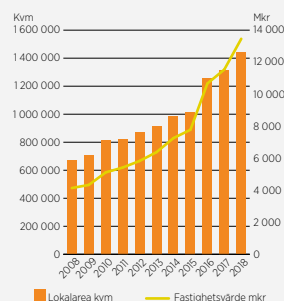
ATT INVESTERA I COREM

Corem Property Group förvaltar och förädlar fastigheter i attraktiva logistikområden. Sedan Corem bildades har beståndets uthyrbara area tredubblats och fastighetsvärdet nära fyrdubblats, samtidigt som Corem försett sina ägare med stadigt ökad avkastning.

KONTINUERLIG TILLVÄXT

Corem har sedan bildandet visat kontinuerlig tillväxt. Tillväxten har skett i stadig takt och med bibehållen lönsamhet. Målet är att vara ledande inom fastigheter för citynära logistik, varför fortsatt tillväxt är en viktig del i Corems strategi.

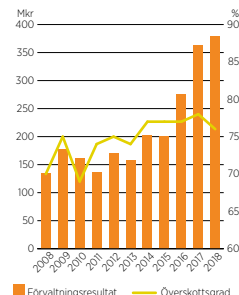
Fastighetsbeståndet är beläget kring Sveriges största städer och logistiska nav, i lägen som är värdefulla för bolagets hyresgäster. Rätt geografiskt läge och potential för förädling är viktiga faktorer vid förvärv, för att säkerställa en fortsatt framgångsrik tillväxt.



STABIL GRUND

Corem äger och förvaltar 1 439 tkvm med en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent. Det ger en trygg bas för verksamheten. Korta beslutsvägar och lokal närvaro är viktiga för att vara en god affärspartner till hyresgäster och tillsammans med ett brett utbud skapas långsiktiga affärsrelationer, där kunder har möjlighet att

utvecklas och växa inom Corems bestånd. Genom ett fastighetsbestånd som är samlat geografiskt skapas även värdefulla synergier i förvaltningen. Corems fastighetsbestånd har med sin geografiska koncentration och proaktiva förvaltning visat god avkastning sedan starten.



FÖRÄDLING OCH UTVECKLING

Fortsatt förädling och utveckling av fastigheterna genererar mervärden i form av ökade fastighetsvärden, lägre driftskostnader och nöjdare kunder. Corem investerar kontinuerligt i förädling av fastigheterna, under 2018 investerades 354 mkr i hyresgästpassningar, underhåll och energibesparingsåtgärder. Fortsatt förädling av fastigheterna är viktigt för en långsiktigt stark och god utveckling

av bolaget. Marknadsutvecklingen bevakas som del i att göra rätt långsiktiga investeringar i beståndet. Nyproduktion av 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

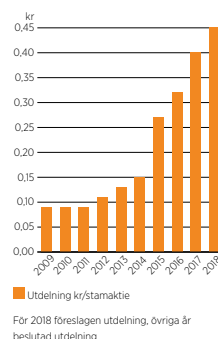
PROJEKTINVESTERINGAR UNDER 2018, MKR



GOD AVKASTNING

Corem är noterat på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap med tre aktieslag, stamaktie av serie A, stamaktie av serie B och preferensaktie. 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. Corem har sedan 2007 kontinuerligt försett sina ägare med stadig avkastning på investerat kapital, genom långsiktigt fokus och effektiv förvaltning. Sedan börsintroduktionen har utdelningen i kronor per aktie aldrig sänkts.





FINANSIELLA RAPPORTER

54	Förvaltningsberättelse
59	Möjligheter och risker
62	Rapport över totalresultat, koncernen
64	Rapport över finansiell ställning, koncernen
66	Rapport över kassaflöden, koncernen
67	Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen
68	Resultaträkning, moderbolaget
69	Balansräkning, moderbolaget
70	Kassaflödesanalys, moderbolaget
71	Förändringar i eget kapital, moderbolaget
72	Redovisningsprinciper och noter
90	Revisionsberättelse
93	Bolagsstyrning
102	Styrelse, ledning och revisorer
104	Flerårsöversikter
106	Nyckeltal
107	Definitioner
108	GRI-index
110	Fastighetsförteckning
117	Inbjudan till Årsstämma 2019 och vinstdisposition
117	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 2018.

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI

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

- Strategiska transaktioner och värdeskapande fastighetsutveckling.
- Aktiv och kundnära förvaltning.
- 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, att nås över tid, är att:

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter.
- Minska energiförbrukning i påverkbart bestånd om 15 procent 2016 – 2020.
- Kundnöjdhet minst 70 NKI.
- Medarbetarnöjdhet minst 75 NMI
- Räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger.
- Soliditet om minst 25 procent.
- Utdelningspolicy är att över tid lämna utdelning om lägst 35 procent av bolagets förvaltningsresultat med tillägg för utdelning från intressebolag och med avdrag för preferensaktiernas rätt till utdelning.
- Överskottsgrad om minst 75 procent.

FASTIGHETSBESTÅND

Corems fastighetsvärde uppgick per den 31 december 2018 till 13 479 mkr (11 539) och bestod av 186 fastigheter (169) med en total uthyrbar area om 1 439 793 kvm (1 316 233).

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 kassaflö-

desvärderingar. Under året har 96 procent av det samlade värdet externvärderats. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB och Nordier Property Advisors som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per 31 december 2018 var cirka 6,5 procent (6,6).

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Under 2018 har Corem förvärvat totalt nitton fastigheter om totalt 118 904 kvm och till ett fastighetsvärde om 1 181 mkr. Två fastigheter har avyttrats, om totalt 8 860 kvm och ett fastighetsvärde om 66 mkr. Ytterligare information om transaktioner finns på sida 34–35.

KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV

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

HÅLLBARHETSARBETE

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

Ansvarsfulla affärer innebär nolltolerans mot korruption och givande/tagande av muta. Vidare har Corem en uppförandekod, framtagen för både intern och extern användning. I koden beskrivs att Corem ska verka med god affärsetik och med sunda affärsmetoder, inkluderar krav på miljöhänsyn, sund och säker arbetsmiljö och respekt för mänskliga rättigheter. Uppförandekoden

gäller för samtliga medarbetare och ligger också till grund för leverantörsavtal som tecknas.

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.

Kundnöjdhet arbetas med i såväl det dagliga som på ett strategiskt plan i form av regelbundna kundenkäter där Nöjd Kund Index mäts. Under 2018 genomfördes en kundundersökning som visade ett samlat NKI om 64, med goda betyg avseende bemötande och service och information om planerade åtgärder som det huvudsakliga förbättringsområdet.

Miljöarbetet utgör en väsentlig del av det övergripande hållbarhetsarbetet. Huvudsakliga mål inom miljöhänsyn involverar resursbesparing, miljöcertifiering av fastigheter samt användande av sunda material, valda enligt BASTA eller Byggvarubedomningen. Corem bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd. Ambitionen är att till och med 2020 miljöcertifiera 40 fastigheter, inklusive samtliga nyproducerade byggnader.

De långsiktiga hållbarhetsmål och strategier som satts återfinns på sida 6–9 tillsammans med övriga långsiktiga mål. Corems hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2018 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 4–13, 22–23, 26–27 samt 59–61 i detta tryckta dokument utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2018

Kvartal	FÖRVÄRVAT		AVYTTRAT		NETTOFÖRVÄRV	
	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr
1	20 302	176	–	–	20 302	176
2	39 260	222	–	–	39 260	222
3	7 567	96	–8 860	–66	–1 293	30
4	51 775	687	–	–	51 775	687
	118 904	1 181	–8 860	–66	110 044	1 115

årsredovisningslagen. Social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet behandlas i rapporten. Corems hållbarhetsredovisning avser Coremkoncernen som helhet och görs för 2018 enligt GRI Standards. GRI index återfinns på sidorna 108–109. Risker som identifierats inom hållbarhetsområdet finns beskrivna i avsnittet Möjligheter och risker på sidorna 59–61. Mer om Corems hållbarhetspolicy återfinns på sida 10–11. Mer information finns i Corems hållbarhetsredovisning samt på www.corem.se.

RESULTAT

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 183 mkr (937), vilket med hänsyn tagen till utdelning till preferensaktieägarna, motsvarar 3,05 kr per stamaktie (2,33). Under året uppgick värdeförändringar fastigheter till 458 mkr (347), resultatandel från intressebolag till 499 mkr (346) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med 12 mkr (62).

INTÄKTER

Koncernens intäkter uppgick till 965 mkr (900). Den positiva förändringen kan främst hänföras till nettoförvärv, färdigställda projekt, nyuthyrningar och omförhandlingar. Corem har en väl diversifierad intäktsbas med 759 unika hyresgäster, där de tre största hyresgästerna står för cirka 10 procent (13) av de totala hyresintäkterna. Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,9 år (4,3). Kontrakterad hyra per den 31 december 2018 uppgick till 1 012 mkr (878) och totalt hyresvärde på årsbasis till 1 112 mkr (972). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (90).

FASTIGHETSKOSTNADER OCH DRIFTSÖVERSKOTT

Fastighetskostnader uppgick till 232 mkr (199). Av kostnadsökningen är 20 mkr hänförlig till förvärvade fastigheter och färdigställda projekt. Drygt 6 mkr av kostnadsökningen är hänförlig till taxebundna kostnader som till övervägande del vidarefaktureras till hyresgäst. Knappt 4 mkr är relaterat till utökning av organisationen inom uthyrning och förvaltning. Ökningen är en följd av tidigare års utökning av fastighetsbeståndet. Driftsöverskottet uppgick till 733 mkr (701) och överskottsgraden till 76 procent (78).

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 40 mkr (36). Ökningen är en följd av verksamhetens ökade volym.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 380 mkr (364).

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 499 mkr (346) och avser aktieinnehav i det på Nasdaq Stockholm Large Cap noterade fastighetsbolaget Klövern AB (publ).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –313 mkr (–301) och avser årets räntekostnader och kreditavgifter. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,16 procent (3,65).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 458 mkr (347), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 458 mkr (347) och realiserade värdeförändringar till 0 mkr (3).

DERIVAT

Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick till –407 mkr (–493). Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Värdeförändringen på derivat under året uppgick till 12 mkr (62).

SKATT

Corem redovisar en total skatt om –166 mkr (–182) för perioden. Aktuell skatt uppgick till –1 mkr (–3) och uppskjuten skatt till –165 mkr (–179). Den löpande fastighetsrörelsen har belastats med en skatt om 1 mkr (–12). Vidare avser –3 mkr (–14) uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till derivat samt –111 mkr (–101) till värdeförändringar fastigheter. En ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag innebar en uppskjuten skatt om –79 mkr (–72).

Uppskjuten skatt avseende omvärdering av underskottsavdrag med mera uppgick till 7 mkr (17). Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning har den uppskjutna

skatteskulden omräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent, då Corem gör bedömningen att huvuddelen av uppskjuten skatteskuld kommer att realiseras till denna skattesats. Omräkningen innebar en positiv redovisningsmässig engångseffekt om 19 mkr.

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Corem äger aktier i det noterade fastighetsbolaget Klövern AB. Sedan 2011 klassificeras innehavet som intresseföretag och redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden. Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 december 2018 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B, motsvarande ett bokfört värde om 2 165 mkr (1 714). Innehavet motsvarar cirka 14,9 procent av de utestående rösterna och 14,9 procent av kapitalet. Corems andel av Klöverns resultat om 499 mkr (346) har ökat det bokförda värdet på innehavet medan erhållen utdelning om 58 mkr (28) har minskat bokfört värde. Därutöver har det bokförda värdet påverkats av valutaeffekter i Klövern.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 december 2018 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 9 294 mkr (7 990). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 14 mkr (34) och räntebärande tillgångar om 5 mkr (–) uppgick till 9 275 mkr (7 956). Av de räntebärande skulderna hade 75 procent fastigheter och/eller aktier i fastighetsägande bolag som säkerhet, 5 procent aktier i noterat bolag som säkerhet och resterande 20 procent var icke-säkerställda noterade obligationer. Säkerheterna bedöms vara enligt gängse praxis på marknaden.

Under 2018 har refinansiering av 49 procent av banklån genomförts. Refinansieringarna har gjorts på kreditbindningstider om tre år eller längre. Genomsnittlig kreditbindningstid uppgick per den 31 december 2018 till 3,0 år (2,5). Ett obligationslån om 850 mkr emitterades under året, med syfte att refinansiera en obligation om 750 mkr som förtidslöstes under första kvartalet 2018.

Corem innehar derivat i form av ränteswappar och räntetak i syfte att minska ränterisken. Ränteswappar ger förutsägbart i räntekostnader och räntetak skyddar från plötsliga räntehöjningar. Vid årsskiftet hade Corem ränteswappar om 3 227 mkr (3 961) och räntetak för 1 936 mkr (–).

Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 60 procent (54) av de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Förfallen på räntederivat är mellan 2019 och 2031, genomsnittlig löptid på derivaten uppgår till 5,2 år. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,1 år (3,0) oaktat räntetak.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 ggr (2,8).

AKTIEINFORMATION

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

Under året genomfördes, i enlighet med beslut på extra bolagsstämma 10 november 2017, sammanläggning 1:2 av samtliga aktieslag vilket innebär att antalet aktier halverades.

Ett omvandlingsförbehåll finns, innebärande att stamaktier av serie A efter begäran kan omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling kan göras under två tillfällen per år, under februari och augusti. Under februari och augusti har begäran om omvandling gjorts för 519 078 stamaktier av serie A, vilka under mars och september omvandlats till serie B.

Totalt antal aktier per den 31 december 2018 uppgick till 379 338 880 aktier, varav 33 639 002 stamaktier serie A, 342 099 878 stamaktier serie B och 3 600 000 preferensaktier, samtliga med ett kvotvärde om 2 kr.

Det finns inga begränsningar i aktiernas överlåtelsebarhet på grund av bestämmelse i lag eller bolagsordning. För ytterligare information se sid 49–50 samt not 16.

ÄGARE

Antalet aktieägare per den 31 december 2018 uppgick till 5 475 (5 310) varav de tio största innehar 84,30 procent (83,65) av rösterna. Två (två) av dessa har ett innehav som, per den 31 december 2018, uppgick till 10 procent eller mer av bolagets röster.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Vid Corems årsstämma den 27 april 2018 godkändes styrelsens förslag om fortsatt bemyndigande att återköpa och överlåta

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

I enlighet med återkommande årliga beslut på årsstämman 2011 – 2018 har Corem under året återköpt aktier. Under 2018 har 2 062 500 stamaktier serie A samt 42 300 stamaktier serie B återköpts till en summa av 19 mkr, vilket innebär en genomsnittskurs om 8,89 kr.

Per den 31 december 2018 ägde Corem 2 913 825 stamaktier av serie A samt 8 555 550 stamaktier av serie B, återköpta till en snittkurs om 8,63 kr per aktie. Sammanlagt värde uppgick till 121 mkr, baserat på börskurs per den 31 december 2018, och samtliga med kvotvärde om 2 kr. Detta motsvarar 3,0 procent (2,5) av totala antalet registrerade aktier och 5,5 procent (2,5) av röstvärdet. Efter årsskiftet har, fram till och med den 8 mars 2019, inga stamaktier eller preferensaktier återköpts. För ytterligare information se not 16.

EGET KAPITAL OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 5 302 mkr (4 340), vilket motsvarar 11,65 kr (8,86) per stamaktie, 294,00 kr (304,00) per preferensaktie samt EPRA NAV 13,85 kr (10,83) per stamaktie.

Per den 31 december 2018 uppgick den justerade soliditeten till 38 procent (37) och soliditeten till 34 procent (32).

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 448 mkr (440), vilket motsvarar 1,03 kr (0,99) per stamaktie med hänsyn tagen till resultat avseende preferens-

aktier. Utdelning från intressebolag uppgick till cirka 58 mkr (28). Skillnaden i utdelning beror på att Klövern ändrade utdelningsprincip 2017 och ger utdelning fyra gånger per år istället för som tidigare en gång per år.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -1 439 mkr (-559) och kassaflödet från finansieringsverksamheten till 971 mkr (146). Likvida medel vid årets utgång uppgick till 14 mkr (34) vilket motsvarar 0,04 kr (0,09) per stamaktie. Likvida medel tillsammans med outnyttjade krediter om 390 mkr (284) innebär att den disponibla likviditeten uppgick till 404 mkr (318).

MODERBOLAGET

Moderbolag är det legala bolaget Corem Property Group AB (publ). Moderbolaget äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att hantera aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, juridik, marknadsföring, ekonomi och finansiering. Kostnaderna vidarefaktureras dotterföretagen kvartalsvis. Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 280 mkr (826). Omsättningen som till största del utgörs av intern koncernfakturerings uppgick till 93 mkr (80). Ränteintäkter och liknande resultatposter inkluderar bland annat utdelning från dotterbolag om 225 mkr (800).

Moderbolagets tillgångar uppgick till 4 203 mkr (3 852), varav likvida medel utgjorde 22 mkr (7). Eget kapital uppgick till 1 873 mkr (1 829).

ORGANISATION

Corem hade per den 31 december 2018 totalt 59 anställda (52), med fördelningen 20 kvinnor (18) och 39 män (34).

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

REVISORER

Den auktoriserade revisorn Mikael Ikonen verksamt vid Ernst & Young AB, som är bolagets revisor sedan den 2 maj 2012, har under perioden mellan årsstämmorna 2018 och 2019 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen. Revisors mandatperiod löper ut vid årsstämman 2019.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod, förutom innehaven redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2018 av 128 aktiebolag (116) och 26 kommandit- och handelsbolag (24), där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterföretagen.

BOLAGSSTYRNING

Corem är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Corem tillämpar sedan den 1 juli 2008 Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) vars övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Koden bygger på principen följ eller förklara. Närmare beskrivning av styrelsens arbete finns i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 93-100.

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 102 samt i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 93-100.

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 2018 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 2019 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

frånga 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 2018 uppgick till 1 639 tkr (1 465).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Förtidslösen av obligation om 200 mkr per 7 mars 2019, till 100 procent av det nominella beloppet.

UTSIKTER FÖR 2019

Corem kommer under 2019 fortsätta att driva sin strategi med långsiktigt värdeskapande för aktieägarna genom tillväxt i utvalda regioner, liksom aktivt arbete med att förädla och utveckla beståndet. Kundernas behov av strategiskt placerade lokaler där effektiva transporter och hållbara lösningar är en viktig konkurrensfaktor där Corem vill möta behoven. Corems ambition är att medarbetarna drivs av engagemang, entreprenörssanda och av delaktighet i att utveckla bolaget vidare. Det finns en fortsatt stark efterfrågan på fastigheter inom Corems prioriterade segment, lager och logistik samt orter och för året finns goda förutsättningar att driva Corems verksamhet framåt, med lönsamhet, 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 0,45 kr (0,40) per stamaktie serie A och stamaktie serie B. Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller 20,00 kr per år per preferensaktie att betalas ut med 5,00 kr varje kvartal. Utdelningsandelen avseende den föreslagna utdelningen på stamaktier uppgår till 45 procent (46) av förvaltningsresultatet

med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktieutdelning.

DIREKTAVKASTNING

Corems föreslagna utdelning 2019 om 0,45 kr per stamaktie serie A och stamaktie serie B samt 20,00 kr per preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 4,5 procent (4,0) för stamaktie serie A, 4,2 procent (4,3) för stamaktie serie B, samt 6,8 procent (6,6) av preferensaktiens kurs per den 31 december 2018.

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 2018, föreslår styrelsen aktieägarna på årsstämman den 3 maj 2019 att lämna utdelning med 0,45 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 7 maj 2019 med utbetalningsdag den 10 maj 2019.

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

Till årsstämmans förfogande står 1 113 999 568 kr enligt nedanstående förteckning:

Kronor

Fria medel	833 616 836
Årets resultat	280 382 732
Summa till årsstämmans disposition	1 113 999 568

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor

Utdelas till aktieägarna 20,00 kr per preferensaktie	72 000 000
Utdelas till aktieägarna 0,45 kr per stamaktie	163 921 277
Balanseras i ny räkning	878 078 291
Summa	1 113 999 568

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per den 8 mars 2019 det vill säga 364 269 505 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 7 maj 2019 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 avstämningssdag är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. I det fall att aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden AB, kvarstår aktieägarens fordran på Corem avseende utdelningsbeloppet och begränsas endast genom regler avseende preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Corem. Det föreligger inte några restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare utanför Sverige. För aktieägare som inte har sin skatterättsliga hemvist i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt. Preferensaktierna medför vid en eventuell likvidation rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla

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

Corems aktier är inte föremål för inskränkning vad avser överlåtbarhet.

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

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

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

en 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 8,8 procent (8,0) och utdelningen på preferensaktier utgör 3,8 procent (3,9) av bolagets egna kapital och 3,1 procent (3,4) respektive 1,4 procent (1,7) av koncernens egna kapital per den 31 december 2018.

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 21 mars 2019
Styrelsen

MÖJLIGHETER OCH RISKER

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

FASTIGHETER

MER OM COREMS FASTIGHETER: SID 18–43.

Sannolikhet	RISK	HANTERING
VÄRDE-FÖRÄNDRING FASTIGHETER	→ Corem redovisar 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, förvaltnings- och uthyrningsarbetet i form av avtals- och hyresgäststruktur, samt av yttre faktorer som påverkar den lokala utbuds- och efterfrågebalansen. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan och av fastighetens unika risk.	Förädlingsprojekt genomförs kontinuerligt inom beståndet, liksom analyser för att identifiera möjliga utvecklingsprojekt. Corem har fokus på att skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom en fastighetsförvaltning som är marknadsorienterad och proaktiv med god lokal marknadskännedom. Tillsammans ger det goda förutsättningar för en stabil värdeutveckling. Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Samtliga fastigheter värderas externt en gång per år, något som sprids ut med cirka 25 procent av fastigheterna per kvartal. Bolaget har intern värderingskompetens i form av auktoriserad värderare med lång erfarenhet. Genom att vara aktiv på transaktionsmarknaden har vi god lokalkännedom och kunskap om hur transaktionsmarknaden ser ut på de orter där vi verkar.
HYRES-INTÄKTER OCH UTHYRINGS-GRAD	→ Corems resultat påverkas av ekonomisk uthyrningsgrad samt av eventuellt bortfall av hyresintäkter. Risken för svängningar i vakanser och bortfall av intäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Corem är beroende av att hyresgäster betalar sina avtalade hyror i tid för god likviditet. Risk finns även att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte kan fullgöra sina förpliktelser.	En diversifierad kontraktbas, med hyresgäster inom olika branscher och hyresavtal med olika löptider, minskar risken för större påverkan genom yttre marknadsfaktorer. Corem arbetar kontinuerligt med att bredda hyresgästbasen, och har per 31 december 2018 759 unika hyresgäster. Proaktiv dialog med hyresgästerna, kombinerat med samlade fastighetsvolym som ger möjlighet att erbjuda alternativa lokallösningar vid omförhandlingar, hjälper ytterligare att snabbt uppfatta eventuella problem och möta förändrade behov.
DRIFT- OCH UNDERHÅLLS-KOSTNADER	→ 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. Avvikelser i värdet mot vad som kan anses normalt kan påverka det totala utfallet.	Corem har genom sin lokala organisation en mycket god kontroll på fastigheterna. Ett kontinuerligt underhållsarbete görs för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick, vilket minskar risken för omfattande reparationsbehov. Stort fokus läggs på energibesparingsåtgärder för att ha god kontroll på och minimera taxebundna kostnader samt som en del i hållbarhetsarbetet. I flertalet av Corems hyresavtal svarar hyresgästen för samtliga eller merparten av de löpande drift- och underhållskostnaderna.
TEKNIK	→ Fastigheter är förknippade med tekniska risker såsom risk för konstruktionsfel, skador eller föroreningar. Tekniska problem kan innebära ökade kostnader för fastigheten och därmed påverka bolagets resultat negativt.	Corem 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 projektverksamhet har ökat i volym de senaste åren. Ny-, till- och ombyggnationer kan ge god avkastning men för också med sig risker. Vid nybyggnation finns risk att fastigheten inte går att hyra ut efter färdigställande. I samtliga fastighetsutvecklingsprojekt finns risk för förseningar, kostnadsökningar, och för att fastigheten efter slutförande inte lever upp till av hyresgästen satta krav eller förväntningar.	Projektverksamheten består av både förädlingsprojekt och nybyggnadsprojekt. Corem har i huvudsak alltid fastigheten uthyrd innan ett projekt påbörjas. För att kontrollera kostnadsrisken genomförs större projekt på totalentreprenad mot fast pris. En intern fastighetsutvecklingsavdelning finns, för att hitta utvecklingsmöjligheter, ha god insikt i pågående projekt och för att dialogen med hyresgäster ska sträcka sig hela vägen från projektering och in i förvaltningsfas. Fastighetsutvecklingskompetens inom bolaget säkerställer god kvalitet i projekt.
FÖRVÄRV	→ En stor del av Corems expansion sker genom förvärv av fastigheter. Förvärven görs vanligen som bolagsförvärv. Vid förvärv finns risk att fastigheternas uthyrningsgrad ej utvecklas enligt förväntan, tekniska standard är sämre än gjorda bedömningar, eller att dolda miljörisker finns. Vid bolagsförvärv finns även risk för juridiska åtaganden inom det förvärvade bolaget samt en skattemässig risk.	Risker vid förvärv förebyggs genom intern kompetens och att inför varje förvärv genomföra Due Diligence där såväl avtal som räkenskaper granskas. Under förvärvsprocessen genomförs även tekniska undersökningar liksom sedvanliga miljöundersökningar. Där oklarheter kvarstår begränsar Corem sin risk genom att motparten får lämna marknads-mässiga garantier.

HÅLLBART FÖRETAGANDE

MER OM COREMS HÅLLBARHETSARBETE: SID 10–13, 22–23, 26–27.

	Sannolikhet	RISK	HANTERING
MILJÖ	→	Enligt miljöbalken kan fastighetsägaren bli skyldig att bekosta åtgärder på grund av föroreningsskada eller miljöskada. Det kan inträffa i det fall den hyresgäst som bedrivit en verksamhet som bidragit till föroreningen själv inte kan utföra eller bekosta efterbehandlingen.	Vid förvärv genomför Corem sedvanliga miljöundersökningar för att identifiera eventuella miljörisiker. Där oklarheter kvarstår begränsar Corem sin exponering genom att motparten får lämna marknadsmissiga miljögarantier. Corem utreder kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns inga identifierade miljökrav som kan komma att riktas mot Corem.
MEDARBETARE	→	Corem har en relativt liten organisation vilket medför att enskilda medarbetare har hög inverkan på verksamheten. Löpande verksamhet liksom framtida utveckling beror i hög grad på individers kunskap, erfarenhet och engagemang. Frånvaro vid långvarig sjukdom liksom det fall att personal väljer att sluta sin anställning på Corem kan innebära en risk att Corem åsamkas förluster i det fall rutiner är bristfälliga eller att pågående ärenden fördröjs.	I takt med att Corem och dess organisation växer minskar beroendet av enskilda medarbetare. Corem arbetar löpande med system, interna regelverk och rutiner för att uppnå god intern kontroll och kvalitet i det arbete som utförs. Omsorg om personalen främjar viljan att stanna kvar och utvecklas inom bolaget, något som undersöks årligen genom såväl medarbetarsamtal som NMI-enkät. Tillsammans med aktiv kompetensutveckling och hög etik ger det en arbetsplats som också attraherar god kompetens vid vakanser.
AFFÄRS-METODER	→	Ett stort antal avtal tecknas årligen inom Corems verksamhet. Långa leverantörsled är svåra att kontrollera i detalj, vilket innebär att risk för att osunda affärsmetoder eller aktiviteter som strider mot Corems värderingar kan förekomma inom verksamheten. I det fall sådana beteenden skulle förekomma kan dessutom förtroendet för Corem skadas, vilket har en påverkan på Corems framtida utveckling.	Hög affärsetik och vikten av att arbeta mot korruption är högt prioriterat. Det kommuniceras till samtliga anställda med start i introduktionsprogrammet för nyanställda, där utbildning i uppförandekod och policy ingår. En enklare genomgång genomförs därefter årligen, med samtlig personal. Från och med 2018 inkluderas Corems uppförandekod även i leverantörsavtal. Om avvikelser uppdagas kan avtalen avslutas med omedelbar verkan.

FINANS

MER OM COREMS FINANSER: SID 44–47 SAMT NOT 19.

	Sannolikhet	RISK	HANTERING
NOTERADE INNEHAV	→	Corem har ett innehav i aktier i det noterade fastighetsbolaget Klövern AB (publ).	Klövern är verksam i en med Corem sektormässigt närliggande del av fastighetsmarknaden, men med ett värdepappersmässigt mer diversifierat och större fastighetsbestånd. Storleken på aktieinnehavet medför att Corem innehar en styrelsepost, vilket ger Corem insikt i och möjlighet att aktivt påverka investeringsobjektet. Av dessa anledningar bedöms inte risken av innehavet vara större än risker i Corems egna verksamhet.
FINANSIERING OCH REFINANSIERING	→	Med finansieringsrisk avses risk att upplåning uteblir eller att den kan genomföras endast till ofördelaktiga villkor. Oro på kreditmarknaden gör att förutsättningar för, och tillgång till, krediter snabbt kan förändras. Om Corem inte kan förlänga eller ta upp nya lån eller om villkoren är oförhållande begränsas möjligheterna såväl att kunna fullfölja befintliga åtaganden som att genomföra framtidsytande affärer.	Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar i finanspolicyn bland annat genom att kreditbindningen för de olika krediterna ska vara fördelade över flera år i syfte att minska refinansieringsrisken vid kapitalförfall. Genom att ha tillgång till många kreditgivare och kreditkällor begränsas finansierings- och refinansieringsrisken. Refinansieringsrisken begränsas vidare genom att ha låneförfallen spridda över flera år och vid olika tillfällen under året. Genom tillgång till outnyttjade kreditramar begränsas risken ytterligare. Kapitalbindningen ska genomsnittligt minst uppgå till 1,5 år.
RÄNTOR	→	Räntekostnad är 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 räntesvappar och räntetak. 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 minst ha en genomsnittlig räntebindningstid på 1,5 år och minst 50 procent av räntebärande skulder ska vara räntesäkrade.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANS, FORTS.

	Sanno- likhet	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. Likviditeten säkras genom att ha utnyttjade backup-faciliteter och checkräkningskrediter.

LAGAR OCH REGELVERK

	Sanno- likhet	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 i verksamheten är nödvändiga. Det kan föra med sig ökade kostnader i form av ökade organisatoriska resurser eller andra kostnader.	Föreslagna ändringar i regelverk och lag bevakas för att i god tid ha vetskap om kommande förändringar och ha god tid att göra nödvändiga anpassningar. Då Corems storlek gör att det inte finns expertis inom samtliga regelverk internt, görs regelbunden bevakning i samarbete med experter inom respektive relevant område.
SKATT	→	Förutsättningarna för Corems verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga avgifter. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, att utnyttja underskottsavdrag eller till avdragsrätt för räntekostnader, kan medföra att Corems framtida skattesituation förändras och därigenom även påverka resultatet.	Corem följer löpande politiska beslut i form av förändringar 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	+/-9,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	+/-11,1
Fastighetskostnader	+/-1 procent	-/+2,3
Genomsnittlig räntenivå för räntebärande skulder	+/-1 procentenhet	-/+38,9
Värdeförändring fastigheter	+/-1 procent	+/-134,8

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2018	2017
Hyresintäkter	2, 3	965	900
Fastighetskostnader	3, 4, 6	-232	-199
Driftsöverskott		733	701
Central administration	4, 5, 6	-40	-36
Finansnetto	7	-313	-301
Förvaltningsresultat		380	364
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	11	499	346
Realiserade värdeförändringar fastigheter	10	0	3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	10	458	344
Värdeförändringar derivat	8	12	62
Resultat före skatt		1 349	1 119
Skatt	9	-166	-182
Årets resultat		1 183	937
Övrigt totalresultat			
Poster som kan omföras till periodens resultat			
Omräkningsdifferenser m.m.		16	4
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 199	941
Data per aktie (före och efter utspädning) ¹⁾			
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		364 727 545	371 837 353
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr ²⁾	17	3,05	2,33
Utdelning per stamaktie, för 2018 föreslagen utdelning och för 2017 beslutad utdelning, kr		0,45	0,40
Utdelning per preferensaktie, för 2018 föreslagen utdelning och för 2017 beslutad utdelning, kr		20,00	20,00

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

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

KOMMENTARER

INTÄKTER

Intäkterna ökade med 7 procent till 965 mkr (900) för perioden. Förändringen hänförs till nettoförvärv, färdigställda projekt, nyuthyrningar och omförhandlingar.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4 procent (4), främst till följd av inflyttningar och omförhandlingar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 91 procent (90).

Periodens hyresintäkter inkluderar reservering för befarade kundförluster om 2 mkr (1).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 232 mkr (199). Av kostnadsökningen är 20 mkr hänförlig till förvärvade fastigheter och färdigställda projekt. Drygt 6 mkr av kostnadsökningen är hänförlig till taxebundna kostnader som till övervägande del vidarefaktureras till hyresgäst. Knappt 4 mkr är relaterat till utökning av organisationen inom uthyrning och förvaltning. Ökningen är en följd av tidigare års utökning av fastighetsbeståndet.

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 7 procent.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 40 mkr (36) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner. Ökningen är en följd av större verksamhet.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -313 mkr (-301) och avser periodens räntekostnader och kreditavgifter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,16 procent (3,65). På balansdagen var 60 procent (54) av de räntebärande skulderna räntesäkrade, genom fast ränta, ränteswappar och räntetak. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,1 år (3,0) oaktat räntetak.

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 499 mkr (346) från aktieinnehav i det noterade bolaget Klöver AB (publ).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 458 mkr (347), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 458 mkr (344) och realiserade värdeförändringar till 0 mkr (3). Nyuthyrningar, omförhandlingar,

stigande marknadshyror samt något sänkt avkastningskrav har haft en värdehöjande effekt.

Corems räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta. Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Värdeförändringar på derivat under året uppgick till 12 mkr (62).

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -165 mkr (-179) samt aktuell skatt till -1 mkr (-3). Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning har den uppskjutna skatteskulden omräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent, då Corem gör bedömningen att huvuddelen av uppskjuten skatteskuld kommer att realiseras till denna skattesats. Omräkningen innebär en positiv redovisningsmässig engångseffekt om cirka 19 mkr.

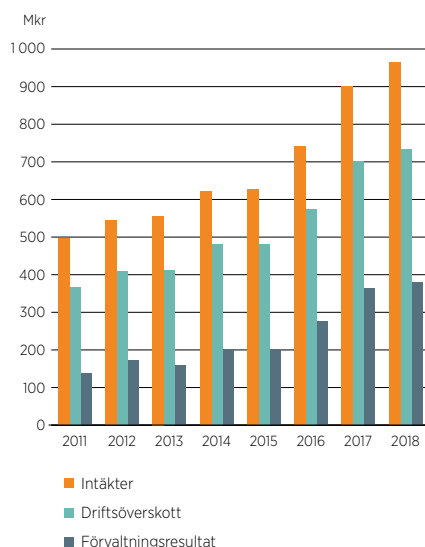
RESULTAT

Driftsöverskottet ökade med 5 procent till 733 mkr (701). Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 3 procent. Överskottsgraden uppgick till 76 procent (78).

Förvaltningsresultatet uppgick till 380 mkr (364), en ökning med 4 procent.

Resultat före skatt uppgick till 1 349 mkr (1 119), en ökning med 21 procent. Det påverkades av positiva värdeförändringar fastigheter om 458 mkr (347) och derivat 12 mkr (62) samt resultatandel från intresseföretag om 499 mkr (346).

FLERÅRSÖVERSIKT 2011-2018



RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	13 479	11 539
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	11	2 165	1 714
Övriga anläggningstillgångar	12	2	2
Summa anläggningstillgångar		15 646	13 255
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	12	6
Övriga fordringar	14	13	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	27	16
Likvida medel		14	34
Summa omsättningstillgångar		66	98
SUMMA TILLGÅNGAR	18	15 712	13 353
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Aktiekapital	16	759	759
Övrigt tillskjutet kapital		1 409	1 409
Omräkningsreserver m.m.		12	-4
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 122	2 176
Summa eget kapital		5 302	4 340
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19	7 574	5 572
Uppskjuten skatteskuld	9	395	230
Derivat	18, 19	407	493
Övriga skulder		8	4
Summa långfristiga skulder		8 384	6 299
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19	1 694	2 391
Leverantörsskulder		36	39
Aktuella skatteskulder		27	30
Övriga skulder	20	59	62
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	210	192
Summa kortfristiga skulder		2 026	2 714
Summa skulder	18	10 410	9 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 712	13 353

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 23.

KOMMENTARER

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Corem har under 2018 utökat fastighetsvärdet med 17 procent motsvarande 1 940 mkr. Förvärv har genomförts av 19 fastigheter. Den totala förvärvade uthyrbara arean uppgick till 118 904 kvm med ett fastighetsvärde om 1 181 mkr. Under samma period har två fastigheter avyttrats och därmed har Köping lämnats som ort. Avyttringarna uppgick till 65 mkr, med en uthyrningsbar area om 8 860 kvm och resulterade i en realiserad värdeförändring om 0 mkr.

Corem har under perioden totalt investerat 354 mkr (340) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer.

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 458 mkr (347), varav 458 mkr (344) realiserade värdeförändringar och 0 mkr (3) realiserade värdeförändringar. Orealiserade värdeförändringar beror på en kombination av något sänkta direktavkastningskrav, nyuthyrningar, omförhandlingar, samt stigande marknadshyror.

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 december 2018 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B, motsvarande cirka 15 procent av de utestående rösterna och cirka 15 procent av kapitalet i bolaget. Innehavet är klassificerat som Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden. Innehavet uppgick per den 31 december 2018 till 2 165 mkr att jämföra med 1 714 mkr per den 31 december 2017. Verkligt värde för Corems innehav baserat på börskurs per den 31 december 2018 uppgick till 1 427 mkr (1 490).

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR¹⁾

Likvida medel per den 31 december 2018 uppgick till 14 mkr (34), vilket motsvarar 0,04 kr per stamaktie (0,09).

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET¹⁾

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 5 302 mkr (4 340), vilket motsvarar 11,65 kr per stamaktie (8,86), 294,00 kr per preferensaktie (304,00) samt EPRA NAV 13,85 kr per stamaktie (10,83). Per den 31 december 2018 uppgick den justerade soliditeten till 38 procent (37) och soliditeten till 34 procent (32).

Förändringen av det egna kapitalet beror på lämnad utdelning om -218 mkr, periodens totalresultat om 1 199 mkr samt återköp av egna stamaktier om -19 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 1 384 mkr (1 275). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 285 mkr (280).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 december 2018 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 9 294 mkr (7 990). Upplåningskostnader uppgick till 26 mkr (27), vilket innebar räntebärande skulder i balansräkningen om 9 268 mkr (7 963).

Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 14 mkr (34) och räntebärande tillgångar om 5 mkr (-), uppgick till 9 275 mkr (7 956).

Under perioden har Corem nettoupplånat 1 277 mkr i form av nya krediter och nyttjande av befintliga kreditfacilitetsramar. Av banklånekrediterna har 49 procent refinansierats under året, på tre år eller längre, vilket har lett till att bolagets kreditbindningstid har ökat och uppgick till 3,0 år (2,5).

ÖVRIGA SKULDER INKLUSIVE DERIVAT

Per den 31 december 2018 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -407 mkr (-493). 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 145 mkr (127).

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	2018 Värde, mkr	2017 Värde, mkr
<i>Totalt per den 1 januari</i>	<i>169</i>	<i>1 316 233</i>	<i>11 539</i>	<i>10 667</i>
Förvärv	19	118 904	1 181	619
Ny-, till- och ombyggnation	-	13 516	354	340
Avyttringar	-2	-8 860	-65	-438
Orealiserade värdeförändringar	-	-	458	344
Valutaomräkningar	-	-	12	7
Totalt per den 31 december	186	1 439 793	13 479	11 539

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		733	701
Central administration		-40	-36
Avskrivningar		0	1
Erhållen ränta, utdelningar m.m.		59	28
Erlagd ränta m.m.	27	-300	-293
Betald inkomstskatt		-1	-3
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital		451	398
Förändring av kortfristiga fordringar		-19	23
Förändring av kortfristiga skulder		16	19
Kassaflöde från den löpande verksamheten		448	440
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-354	-340
Förvärv av fastigheter		-1 181	-619
Avyttring av fastigheter		59	442
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan		0	0
Förändring övriga anläggningstillgångar		37	-42
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 439	-559
Finansieringsverksamheten			
	28		
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		-218	-192
Återköp egna aktier		-19	-80
Nyemission		-	0
Lösen av räntederivat		-69	-
Upptagna lån		4 381	2 994
Amorterade lån		-3 104	-2 576
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		971	146
Årets kassaflöde		-20	27
Likvida medel vid årets början		34	7
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		14	34

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver m.m	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2017	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	-
Fondemission	30	-	-	-30	-
Nyemission	0	-	-	-	0
Minskning av aktiekapital utan indrag	-238	-	-	238	-
Fondemission	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
Totalresultat januari – december 2018	-	-	16	1 183	1 199
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	-	-	16	1 183	1 199
Återköp av egna aktier	-	-	-	-19	-19
Utdelning till stamaktieägare, 0,40 kr per aktie ¹⁾	-	-	-	-146	-146
Utdelning till preferensaktieägare, 20,00 kr per aktie ^{1), 2)}	-	-	-	-72	-72
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-237	-237
Utgående eget kapital 31 december 2018	759	1 409	12	3 122	5 302

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

2) Därav utbetalas 18 mkr i januari och 18 mkr i april 2019.

RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2018	2017
Nettoomsättning	2	93	80
Kostnad sålda tjänster		-54	-45
Bruttoresultat		39	35
Central administration	4, 5, 6	-40	-36
Rörelseresultat		-1	-1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	376	909
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-93	-82
Resultat före skatt		282	826
Skatt	9	-2	0
Årets resultat		280	826

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

BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2018 31 dec	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	12	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	332	332
Andelar i intresseföretag	11	489	489
Fordringar på koncernföretag	26	3 325	2 989
Uppskjuten skattefordran	9	28	30
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 174	3 840
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 175	3 841
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2	2
Summa kortfristiga fordringar		6	4
Kassa och bank		22	7
Summa omsättningstillgångar		28	11
SUMMA TILLGÅNGAR		4 203	3 852
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	759	759
Summa bundet eget kapital		759	759
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 417	1 417
Balanserat resultat		-584	-1 173
Årets resultat		281	826
Summa fritt eget kapital		1 114	1 070
Summa eget kapital		1 873	1 829
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 346	995
Summa långfristiga skulder		1 346	995
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		920	963
Leverantörsskulder		1	4
Övriga skulder	20	41	39
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	22	22
Summa kortfristiga skulder		984	1 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 203	3 852

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 23.

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		282	826
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-71	-63
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		211	763
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-2	3
Förändring av rörelseskulder		3	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		212	764
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten	28		
Förändring lån koncernföretag		-337	-747
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		-218	-192
Återköp egna aktier		-19	-80
Nyemission		-	0
Erhållna och lämnade koncernbidrag		79	70
Upptagna lån		1 367	730
Amorterade lån		-1 069	-550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-197	-769
Årets kassaflöde		15	-5
Likvida medel vid årets början		7	12
Likvida medel vid årets slut		22	7

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2017	312	1 417	-454	1 275
Återköp av egna aktier	-	-	-80	-80
Minskning av aktiekapital med indrag av egna stamaktier	-28	-	28	0
Fondemission	30	-	-30	0
Nyemission	0	-	-	0
Minskning av aktiekapital utan indrag	-238	-	238	0
Fondemission	683	-	-683	0
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-120	-120
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-72	-72
Årets resultat	-	-	826	826
Utgående eget kapital 31 december 2017	759	1 417	-347	1 829
Återköp av egna aktier	-	-	-19	-19
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-146	-146
Utdelning till preferensaktieägare ¹⁾	-	-	-72	-72
Årets resultat	-	-	280	280
Utgående eget kapital 31 december 2018	759	1 417	-303	1 873

1) Därav utbetalas 18 mkr i januari och 18 mkr i april 2019.

NOTER INNEHÅLL

73	Not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper
77	Not 2	Intäkternas fördelning
77	Not 3	Segment
78	Not 4	Anställda och personalkostnader
79	Not 5	Arvode och kostnadsersättning till revisorer
79	Not 6	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag
79	Not 7	Finansnetto
79	Not 8	Värdeförändringar, derivat
80	Not 9	Skatter
80	Not 10	Förvaltningsfastigheter
82	Not 11	Resultatandelar och innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden
82	Not 12	Övriga anläggningstillgångar
82	Not 13	Kundfordringar
82	Not 14	Övriga fordringar
83	Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
83	Not 16	Eget kapital
84	Not 17	Resultat per aktie
84	Not 18	Finansiella instrument per kategori
84	Not 19	Finansiella risker och finanspolicy
85	Not 20	Övriga kortfristiga skulder
86	Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
86	Not 22	Operationell leasing
86	Not 23	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
87	Not 24	Närstående
87	Not 25	Andelar i koncernföretag
87	Not 26	Långfristiga fordringar på koncernföretag
87	Not 27	Kassaflödesanalys
88	Not 28	Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten
88	Not 29	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 svenskt registrerat 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 2018 består av moderbolaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 21 mars 2019. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 3 maj 2019.

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.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i årsredovisningen.

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2018

IFRS 9 FINANSIELLA INSTRUMENT

IFRS 9 inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar och har ersatt IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Corem redovisar fortsatt derivat till verkligt värde via resultatet. Enligt IFRS 9 ska reservering för kreditförluster göras enligt en modell som bygger på förväntade kreditförluster istället för konstaterade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framtidsbaserad och en förlustereservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Corems kreditförluster är små, varför övergången inte har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 15 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

IFRS 15 behandlar redovisning av intäkter från avtal med kunder och försäljning av vissa icke finansiella tillgångar och har ersatt samtliga standarder och tolkningar rörande intäkter. 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 därför i allt väsentligt endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16.

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

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

IFRS 16 LEASINGAVTAL

Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar från och med 1 januari 2019. Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Corem är leasetagare för lokaler, fordon, kontorsutrustning och tomträtter. En skuld och motsvarande tillgång på cirka 220 mkr har bokförts i ingående balans 1 januari 2019. Se vidare not 22.

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

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 redovisnings-sed krävs det att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

UPPSKJUTEN SKATT

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

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

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

KLASSIFICERING AV FÖRVARV

Redovisningsstandard IFRS 3:s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Corems bedömning har för samtliga, genomförda förvärv inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på initiala temporära skillnader vid tillgångsförvärv.

Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som 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

NOTER

2018. De utestående preferensaktierna klassificeras som eget kapital i enlighet med IAS 32. Ingen avtalsmässig förpliktelse att betala utdelningar eller att återbeta insatt kapital föreligger mellan Corem och innehavarna av preferensaktier. En utbetalning av utdelning och/eller återbetalning av insatt kapital är ytterst beroende av ett beslut av bolagsstämman.

Klassificering med mera

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

Konsolideringsprinciper

DOTTERFÖRETAG

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

UTLÄNDSK VALUTA

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

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

TRANSAKTIONER SOM SKA ELIMINERAS VID KONSOLIDERING

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

INNEHAV REDOVISADE ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Intresseföretag

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

Intäkter

HYRESINTÄKTER

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

Ersättningar för de åtaganden som Corem ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran eftersom hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande och redovisas därför enligt IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16.

INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Intäkt för fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen. I händelse av att kontrollen över tillgången har övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdes-tidpunkten intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt.

Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner, engagemang i den löpande förvaltningen samt övergång av legal äganderätt. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Redovisning av segment

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

Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

FASTIGHETSKOSTNADER

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

CENTRAL ADMINISTRATION

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av räntintäkter 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.

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

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

REDOVISNING AV LÅNEKOSTNADER

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

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

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

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

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

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit förs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade på balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument

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

REDOVISNING OCH BORTTAGANDE

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

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

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

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

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

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Finansiella skulder

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

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 19.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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

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

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

Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återståen-

de löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

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

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

INDELNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT I VÄRDERINGSNIVÅER

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser och tillhör värderingsnivå 1 enligt IFRS 13. I de fall noterade marknadspriser saknas beräknas verkligt värde genom diskonterade kassaflöden. Dessa värderingar tillhör värderingsnivå 2. Övriga värderingar, för vilka någon variabel baseras på egna bedömningar, tillhör värderingsnivå 3. För övrig information se not 18.

Indata för värderingsnivåer vid värdering till verkligt värde

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

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

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

Likvida medel

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

Jämförelseåret enligt IAS 39

Finansiella instrument redovisas enligt IAS 39 i jämförelseåret 2017. IAS 39 hade andra klassificeringskategorier än IFRS 9. Klassificeringskategorierna enligt IAS 39 medförde ändå motsvarande redovisning till upplupet anskaffningsvärde respektive till verkligt värde i resultatet eller övrigt totalresultat.

Vidare hade IAS 39 en annan metod för reservering för kreditförluster, som innebar att reservering skedde vid en konstaterad kredithändelse, till skillnad från metoden i IFRS 9 där reservering sker för förväntade kreditförluster. I övrigt föreligger för koncernen inte några skillnader mellan standarderna. Koncernen har inte haft några väsentliga effekter vid övergången från IAS 39 till IFRS 9, se not 7.

Den första tillämpningen av IFRS 9 har inte haft någon effekt på koncernens eget kapital per den 1 januari 2018. Övergången till IFRS 9 har inte heller föranlett några förändringar i värdering av finansiella instrument annat än benämningen av klassificeringskategorierna: Lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder under IAS 39 klassificeras och värderas under IFRS 9 till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen föregående år fortsätter under IFRS 9 att klassificeras och värderas till verkligt värde via resultatet. Koncernen har inte identifierat några finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Effekten av den första tillämpningen av förväntade kreditförluster har varit av oväsentlig karaktär för koncernen. Av den anledningen har ingen ytterligare reservering gjorts vid övergången, varför redovisade värden för tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde ej har påverkats

Anläggningstillgångar

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 10. Corem värderar samtliga fastigheter/tomträtter varje kvartal. För 2018 har cirka 96 procent av det samlade fastighetsbeståndet externvärderats. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är huruvida åtgärden innebär en förbättring jämfört med standarden före åtgärdens genomförande. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

ÖVRIGA MATERIELLA TILLGÅNGAR

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

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier:

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

LEASING ENLIGT IAS 17

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.

LEASING ENLIGT IFRS 16

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

Leasegivare

Corems hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter redovisas fortsatt som operationella leasingavtal.

Leasetagare

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

Nedskrivningar

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

Avsättning

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningen genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars 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 driftsoverskott, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat. Orealiserade värdeförändringar på derivat samt övriga värdeförändringar redovisas efter finansnettot.

I moderbolaget används Rapportformen för funktionsindelning med bruttore-sultat 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 företags in- och utbetalningar under perioden där betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet.

Lämnade utdelningar

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

IFRS 9 – MODERBOLAGET

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

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

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

DOTTERFÖRETAG

Andelar i dotterföretag värderas i moderbolaget enligt 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.

NOTER

2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter från uthyrning av lokaler	965	900	-	-
Fakturerings av koncerninterna tjänster	-	-	93	80
Summa	965	900	93	80

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 intäkt- och kostnadsposter har ej fördelats på segment. På samma sätt fördelas endast förvaltningsfastigheter per segment.

Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftsöverskottet är centralt styrnings- och rapporteringsbegrepp. Det sker ingen löpande försäljning mellan segment och därför framgår i tabellen nedan ingen försäljning mellan segmenten. Eventuella övriga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor. För ytterligare information se Not 10, sida 34–35 samt sida 40–43.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar och nettoförvärv, mkr	
	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Resultat per geografiskt område										
Stockholm	384	373	-109	-91	275	282	72	76	824	330
Syd	195	169	-50	-36	145	133	74	78	269	27
Väst	160	147	-29	-26	131	121	82	82	190	175
Småland	110	97	-26	-24	84	73	76	75	187	33
Mälardalen/Norr	116	114	-18	-22	98	92	84	82	-1	-44
Totalt	965	900	-232	-199	733	701	76	78	1 469	521

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning se sid 110–115 eller www.corem.se)

	Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Uthyrbar area, kvm								
Stockholm	305 088	267 667	120 036	108 746	16 922	14 893	26 251	25 340
Syd	263 795	217 151	38 903	33 570	8 000	8 000	10 899	10 742
Väst	175 812	171 320	36 260	33 301	13 072	7 954	3 412	3 399
Småland	163 435	145 428	27 264	24 070	4 906	5 201	10 194	11 798
Mälardalen/Norr	164 281	170 081	36 182	36 898	7 960	11 631	7 121	9 043
Totalt	1 072 411	971 647	258 645	236 585	50 860	47 679	57 877	60 322
Andel %	74	74	18	18	4	4	4	4

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH INTÄKTER PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Antal fastigheter, st		Uthyrbar area, kvm		Vakans, kvm		Kontrakterad hyra, mkr	
	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Stockholm	82	72	468 297	416 646	58 077	51 789	444	371
Syd	37	32	321 597	269 463	36 163	22 989	189	158
Väst	25	23	228 556	215 974	14 182	24 189	170	145
Småland	28	26	205 799	186 497	29 721	22 438	111	100
Mälardalen/Norr	14	16	215 544	227 653	37 947	31 045	98	104
Totalt	186	169	1 439 793	1 316 233	176 090	152 450	1 012	878

NOTER

4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2018	män, %	2017	män, %
Moderbolaget	57	66	51	67

Samtliga anställda inom koncernen är anställda i moderbolaget. Medelantalet anställda under året var 57 (51) och vid årsskiftet hade koncernen och moderbolaget 59 (52) anställda, med fördelningen 20 kvinnor (18) och 39 män (34). Samtliga anställda finns i Sverige.

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2018		2017	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	41,1	18,8	34,7	16,6
varav pensionskostnad ¹⁾	–	4,9	–	4,5
Koncernen totalt	41,1	18,8	34,7	16,6
varav pensionskostnad ¹⁾		4,9	–	4,5

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 0,85 mkr (0,77) VD. Några utestående pensionsförpliktelser finns ej.

Löner, arvoden och förmåner

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

Styrelse

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Vid årsstämman den 27 april 2018 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.

KÖNSFÖRDELNINGEN BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2018	varav kvinnor	2017	varav kvinnor
Styrelseledamöter	6	2	5	2
VD och ledande befattningshavare	6	3	6	3

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

	2018		2017	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	4,7	36,4	4,3	30,4
varav tantiem o.d ¹⁾	0,7	1,4	0,5	1,1
Koncernen totalt	4,7	36,4	4,3	30,4
varav tantiem o.d ¹⁾	0,7	1,4	0,5	1,1

1) Av de totala kostnaderna för tantiem om 0,7 mkr (0,5) avser 0,7 mkr (0,5) bolagets VD, Eva Landén.

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 2018.

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 2018 utgick en avsättning om 1 639 tkr (1 465).

STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES FÖRMÅNER

	2018				2017			
Tkr	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrik Essehorn	300	–	94	394	283	–	89	372
Rutger Arnhult	165	–	52	217	160	–	50	210
Johanna Skogestig, mellan 2015–2017	–	–	–	–	50	–	16	66
Jan Sundling	165	–	27	192	160	–	26	186
Carina Axelsson, från och med 28 april 2017	165	–	52	217	110	–	35	145
Christina Tillman	165	–	52	217	160	–	50	210
Fredrik Rapp, från och med 27 april 2018	110	–	35	145	–	–	–	–
VD, Eva Landén	3 592	845	1 334	5 771	3 411	770	1 259	5 440
Andra ledande befattningshavare 5 (5), varav rörlig ersättning utgör 1,4 mkr (1,1)	8 782	1 822	3 201	13 805	7 495	1 492	2 717	11 704
Summa	13 444	2 667	4 847	20 958	11 829	2 262	4 241	18 332

NOTER

5 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Revisionsuppdrag	1,5	1,0	1,4	0,9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,5	0,2	0,5	0,2
Övrig konsultation	0,0	0,1	0,0	0,1
Summa arvoden till revisorer	2,0	1,3	1,9	1,2

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	2018	2017
Fastighetskostnader¹⁾		
El, fjärrkyla och värme	86	70
Köpta tjänster för förvaltning	27	24
Reparationer och underhåll	18	17
Fastighetsskatt	27	24
Tomträttsavgäld och arrenden	15	14
Personalkostnader	34	31
Avskrivningar	0	0
Övriga fastighetskostnader	25	19
Summa fastighetskostnader²⁾	232	199
Central administration^{2,3)}	40	36

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	
	2018	2017*	2018	2017*
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	0	1	0	0
Ränteintäkter, dotterföretag	-	-	14	11
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	0	1	14	11
Räntekostnader lån ¹⁾	-313	-302	-93	-82
Räntekostnader, dotterföretag	-	-	0	0
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-313	-302	-93	-82
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	0	0	0	0
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar från koncernföretag	-	-	-	-
Utdelningar från dotterföretag	-	-	225	800
Utdelningar från intresseföretag ²⁾	-	-	58	28
Koncernbidrag	-	-	79	70
Summa	0	0	362	898
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	-313	-301	283	827

* 2017 redovisas enligt tidigare redovisningsprinciper

1) Inklusive periodiserade upplåningskostnader om 17 mkr (13) samt aktiverade räntekostnader om 3 mkr (3). Av de 313 mkr avser 89 mkr betald ränta som hör från derivat värderade till verkligt värde i resultatet. För derivat värderade till verkligt värde, se not 8.

2) Utdelningar från intresseföretag elimineras i koncernredovisningen.

Förväntade kreditförluster finansiella tillgångar

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, övriga fordringar samt upplupna intäkter. Corem tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall belopen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Förväntade kreditförluster hyres/kundfordringar, se not 13.

8 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, DERIVAT

Koncernen	2018	2017
Derivatinstrument		
Värdeförändringar på räntederivat	12	62
Summa	12	62

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.

NOTER

9 SKATTER

Uppskjuten skatt

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Dessa förluster är inte tidsbegränsade och rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot framtida skattemässiga vinster. De skattemässiga underskotten beräknas uppgå till 1 384 mkr (1 275), varav cirka 0 mkr (0) ej är värderade. Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 285 mkr (280) och i moderbolagets balansräkning till 28 mkr (30).

Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad). Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till drygt 5,0 mdkr (4,4) och den temporära skillnaden uppgår till cirka 8,4 mdkr (7,1). Med beaktande av förvärvade temporära skillnader uppgår beloppet till cirka 3,3 mdkr (2,4).

Inga uppskjutna skattefordringar för temporära skillnader utöver derivat har redovisats per den 31 december 2018.

Genom möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterbolag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

REDOVISAD I RESULTATET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	-1	-3	-	-
Summa aktuell skatt	-1	-3	-	-
Uppskjuten skatt				
Under året utnyttjat/aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	-	0	0
Värdeförändringar derivat	-3	-14	-	-
Löpande förvaltningsresultat	2	-9	-	-
Värdeförändringar och temporära skillnader fastigheter	-111	-101	-	-
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-79	-72	-	-
Omvärdering underskottsavdrag mm	7	17	-	-
Omräkning till ny beslutad skattesats 20,6%	19	-	-2	-
Summa uppskjuten skatt	-165	-179	-2	0
Totalt redovisad skatt	-166	-182	-2	0

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Koncernen	2018	2017
Resultat före skatt	1 349	1 119
Nominell skatt 20,6% respektive 22% på resultat före skatt	-278	-246
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	0	0
Underskottsavdrag	7	17
Omräkning till 20,6%	19	-
Värdeförändringar fastigheter	-17	-25
Resultat från innehav enligt kapitalandelsmetoden	103	76
Övriga justeringar	0	-4
Redovisad effektiv skatt	-166	-182
Moderbolaget	2018	2017
Resultat före skatt	282	826
Nominell skatt 20,6% respektive 22% på resultat före skatt	-58	-182
Omräkning till 20,6%	-2	-
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	58	182
Redovisad effektiv skatt	-2	0

REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR /SKATTESKULDER

Koncernen	2018	2017
Derivat	84	109
Underskottsavdrag	285	280
Skattefordringar	369	389
Skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde avseende fastigheter	-759	-613
Periodiseringsfonder etc.	-5	-6
Skatteskulder	-764	-619
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen	-395	-230
Moderbolaget	2018	2017
Underskottsavdrag	28	30
Skattefordringar	28	30

10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

Koncernen	2018	2017
<i>Totalt per den 1 januari</i>	<i>11 539</i>	<i>10 667</i>
Förvärv	1 181	619
Ny-, till- och ombyggnation	354	340
Avyttringar	-65	-438
Värdeförändringar	458	347
Omräkningsdifferenser	12	7
Totalt per den 31 december	13 479	11 539

31 december 2018 uppgick det samlade marknadsvärdet på Corems fastighetsportfölj till 13 479 mkr (11 539). Under 2018 är det framför allt förvärv, investeringar och realiserade värdeförändringar, som gett ett ökat fastighetsvärde. Värdeförändringen för det ursprungliga fastighetsbeståndet samt för under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 458 mkr. Sänkta direktavkastningskrav, nyuthyrningar, omförhandlingar och värdehöjande investeringar i befintligt bestånd har sammantaget genererat en positiv värdeförändring för året. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet i årsskiftesvärderingarna var cirka 6,46 procent. Marknadens ökade intresse för investeringar i lager- och logistikfastigheter, med sänkta direktavkastningskrav som följd, har fått återverkningar i Corems bestånd där det genomsnittliga direktavkastningskravet fortsatt är sänkt på årsbasis. Under 2018 har totalt 354 mkr investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

Väsentliga åtaganden

Corem har följande väsentliga åtaganden gällande förvärv och avyttring av förvaltningsfastigheter: Bolaget har förvärvat två fastigheter i Jordbro, Stockholm med ett underliggande fastighetsvärde om 75 mkr. Affären kommer genomföras som ett bolagsförvärv och planeras att tillrädas senast 1 april 2019.

Corem har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt. De flesta är mindre underhålls- och hyresgäst Anpassningsprojekt. Vid årsskiftet fanns ett större pågående investeringsprojekt, dvs projektvolym över 25 mkr. Projektet avser en hyresgäst Anpassning för Martin & Severa i fastigheten Lastkajen 3, Stockholm där den återstående investeringen var 26 mkr och total projektvolym 27 mkr.

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 tolv månadersperioden har fastigheter/tomträtter motsvarande cirka 96 procent av det samlade värdet externvärderats. Under året har Savills Sweden

NOTER

AB och Nordier Property Advisors 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 tioårig 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 2 procent av det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 31 december 2018.

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

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 6,0 till 10,3 procent per 31 december 2018. Vid värderingen av Corems samlade fastighetsportfölj, är avvikelserna mellan den vägda genomsnittliga kalkylräntan för nuvärdeberäkning av driftnettona och motsvarande kalkylränta för restvärdet ytterst liten. Avrundat uppgår den vägda genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden till cirka 8,5 procent och för restvärde till cirka 8,6 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 6,46 procent per 31 december 2018.

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 Surveyors).

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Värdetidpunkt	31 dec 2018	31 dec 2017
Inflationsantagande, %	2,00	2,00
Kalkylperiod, år	10-15	5-15
Direktavkastning, %	4,95-8,16	5,65-8,33
Kalkylränta, %	5,97-10,30	6,12-10,42
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 2018 var det genomsnittliga direktavkastningskravet 6,46 procent.

KÄNSLIGHETSANALYS

Värdepåverkan vid förändrat driftnetto och/eller direktavkastningskrav, mkr

	Förändring driftnetto, %		
	-5,0	+/-0	+5,0
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter			
-0,5	+401	+1 132	+1 862
+/- 0	-674	0	+674
0,5	-1 594	-969	-343

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

Skattemässigt restvärde

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per den 31 december 2018 till 5 004 mkr (4 394).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER - PÅVERKAN PÅ ÅRETS RESULTAT

Koncernen, mkr	2018	2017
Intäkter	965	900
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-232	-199
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som ej genererat hyresintäkter under perioden	0	0
Värdeförändringar fastigheter	458	347

TAXERINGSVÄRDEN ¹⁾

Koncernen, mkr	2018	2017
Taxeringsvärden byggnader	3 582	3 156
Taxeringsvärden mark	1 369	1 229
Summa taxeringsvärde	4 951	4 385

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

Nyckeltal per geografiskt område	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vägt avkastningskrav, %	
	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Stockholm	6 121	5 087	468 297	416 646	490	413	91	90	6,28	6,33
Syd	2 371	2 052	321 597	269 463	206	171	92	92	6,62	6,72
Väst	2 267	2 036	228 556	215 974	181	160	94	91	6,42	6,46
Småland	1 405	1 085	205 799	186 497	123	110	90	91	6,71	7,18
Mälardalen/Norr	1 315	1 279	215 544	227 653	112	118	87	88	6,75	7,01
Totalt	13 479	11 539	1 439 793	1 316 233	1 112	972	91	90	6,5	6,6

NOTER

11 RESULTATANDELAR OCH INNEHAV REDOVISADE ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Firma	Klövern AB (publ)	
Klassificering	Intresseföretag	
Organisationsnummer	556482-5833	
Säte	Stockholm	
Innehav	2018	2017
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, %	14,9	14,3

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 2018	1 714	489
Förvärv/Tillkommande resultatandelar mm	509	-
Utdelning	-58	-
Utgående balans 31 dec 2018	2 165	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 Ränteutgifter och liknande resultatposter medan de elimineras i koncernredovisningen.

Baserat på börskursen per den 31 december 2018 uppgick marknadsvärdet på Corems aktieinnehav i Klövern AB (publ) till 1 427 mkr (1 490), vilket understiger bokfört värde med -738 mkr (-224). 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 2018.

Inga eventalförpliktelser 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	2018	2017
Intäkter	3 250	3 029
Förvaltningsresultat	1 344	1 263
Värdeförändringar fastigheter	2 309	1 913
Värdeförändringar derivat	67	100
Periodens totalresultat	3 334	2 611
Förvaltningsfastigheter	52 713	42 961
Övriga tillgångar	3 749	1 296
Tillgångar	56 462	44 257
Eget kapital	18 144	14 505
Räntebärande skulder	33 688	25 529
Övriga skulder	4 630	4 223
Eget kapital och skulder	56 462	44 257

12 ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
Materiella anläggningstillgångar	2018	2017	2018	2017
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	9	7	6	5
Förvärvade inventarier	1	2	0	1
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde	10	9	6	6
Avskrivningar				
Ingående balans	-7	-6	-5	-4
Årets avskrivningar	-1	-1	0	-1
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	0	0	0	0
Utgående avskrivningar	-8	-7	-5	-5
Bokfört värde	2	2	1	1

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden.

13 KUNDFORDRNINGAR

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 utyrning 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 KUNDFORDRNINGAR

Dagar	2018	2017*
Ej förfallet	5	4
1-30	3	1
31-90	0	0
91-	12	8
Förväntade kreditförluster	-8	-7
Summa	12	6

*Reservering 2017 enligt IAS 39, reservering avseende konstaterad kredithändelse.

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Fordringar utgörs i huvudsak av kund- och hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade kund- och hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart även initialt. Corem skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

14 ÖVRIGA FORDRNINGAR

Posten Övriga fordringar om 13 mkr (42) inkluderar bland annat ännu ej reglerade köpeskillningar.

NOTER

15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Förutbetalda tomrättsavgälder och arrenden	4	3	-	-
Övriga poster	23	13	2	2
Summa	27	16	2	2

16 EGET KAPITAL

Aktier

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

Återköp av egna aktier

Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärva av aktier i bolaget. Återköp av aktier ger ökad möjlighet att anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan, bland

annat möjlighet att kunna överlåta aktier som likvid i samband med eventuella förvärv eller för finansiering av fastighetsinvesteringar. Under perioden 1 januari 2018 till och med 31 december 2018 har Corem återköpt 2 062 500 stamaktier av serie A och 42 300 stamaktier av serie B till ett snittpris om 8,89 kr.

Utdelning

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2018 aktieägarna på årsstämman den 3 maj 2019 att besluta om utdelning med 0,45 kr per stamaktie serie A och serie B samt 20,00 per preferensaktie. Därutöver föreslår styrelsen att avstämningsdag avseende utdelning på stamaktierna fastställs till 7 maj 2019 med utbetalningsdag 10 maj 2019. Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägarna är sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter.

Till årsstämmans förfogande står 1 113 999 568 kr. Styrelsens förslag innebär att vinstmedlen disponeras så att 72 000 000 kr utdelas till preferensaktieägare, motsvarande 20,00 kr per preferensaktie, 163 921 277 kr utdelas till stamaktieägare, motsvarande 0,45 kr per stamaktie, och 878 078 291 kr balanseras i ny räkning. För ytterligare information se förvaltningsberättelse sida 54–61.

Förändring av eget kapital

Specifikation över förändring av Eget kapital återfinns i Rapport över förändringar i Eget kapital för koncernen på sid 67 respektive Förändringar i Eget kapital i moderbolaget på sid 71.

ANTAL AKTIER	År	ANTAL				Totalt antal aktier	Kvotvärde, kr	Aktiekapital, kr
		Stamaktier A	Stamaktier B	Preferensaktier				
Vid årets början	2007	435 144 653	-	-		435 144 653	0,03	13 054 340
Nedsättning av aktiekapital	2007	-	-	-		435 144 653	0,0015	652 717
Apport-, kvittnings- och nyemissioner	2007	1 294 442 103	-	-		1 729 586 756	0,15	194 819 032
Sammanläggningar	2007	-1 703 610 885	-	-		25 975 871	7,5	194 819 032
Apportemission	2008	1 630 435	-	-		27 606 306	7,5	207 047 295
Apport- och nyemission	2009	3 492 614	-	-		31 098 920	7,5	233 241 900
Fond-, apport- och nyemissioner	2010	6 849 373	-	3 193 208		41 141 501	7,5	308 561 258
Aktiesplit 2:1	2011	37 948 293	-	3 193 208		82 283 002	3,75	308 561 258
Apport- och nyemission	2013	-	-	224 903		82 507 905	3,75	309 404 644
Apport- och nyemission	2016	-	-	588 681		83 096 586	3,75	311 612 197
Minskning aktiekapital och indragning av aktier	2017	-7 580 431	-	-		75 516 155	3,75	283 185 581
Fondemission, återställning aktiekapital	2017	-	-	-		75 516 155	4,15	313 392 043
Riktad nyemission	2017	5	-	-		75 516 160	4,15	313 392 064
Minskning aktiekapital	2017	-	-	-		75 516 160	1,00	75 516 160
Fondemission, B-aktie	2017	-	683 161 600	-		758 677 760	1,00	758 677 760
Omvänd split 1:2	2018	-34 158 080	-341 580 800	-3 600 000		379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A – B, mars 2018	2018	-483 069	483 069	-		379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A – B, augusti 2018	2018	-36 009	36 009	-		379 338 880	2,00	758 677 760
Vid årets slut	2018	33 639 002	342 099 878	3 600 000		379 338 880	2,00	758 677 760

ÅTERKÖP OCH AVYTTRINGAR AV EGNA AKTIER	År	ANTAL				Totalt antal
		Stamaktier A	Stamaktier B	Preferensaktier		
Återköp av egna aktier, efter split 2:1	2009	308 400	-	-		308 400
Fondemission, därav utgörande egna aktier, efter split 2:1	2010	-	-	30 840		339 240
Återköp av egna aktier ¹⁾	2011	918 633	-	16 313		1 274 186
Återköp av egna aktier ¹⁾	2012	235 438	-	9 300		1 518 924
Avyttring av egna aktier ²⁾	2012	-99 083	-	-56 453		1 363 388
Återköp av egna aktier ¹⁾	2013	87 400	-	-		1 450 788
Avyttring av egna aktier ²⁾	2013	-1 387 388	-	-		63 400
Återköp av egna aktier ¹⁾	2014	2 421 525	-	-		2 484 925
Återköp av egna aktier ¹⁾	2015	20 200	-	-		2 505 125
Återköp av egna aktier ¹⁾	2016	5 075 306	-	-		7 580 431
Indragning av återköpta aktier	2017	-7 580 431	-	-		0
Återköp av egna aktier ¹⁾	2017	1 702 650	17 026 500	-		18 729 150
Omvänd split 1:2	2018	-851 325	-8 513 250	-		9 364 575
Återköp av egna aktier ¹⁾	2018	2 062 500	42 300	-		11 469 375
Antal återköpta egna aktier vid årets slut	2018	2 913 825	8 555 550	0		11 469 375
Totalt antal utestående aktier vid årets slut	2018	30 725 177	333 544 328	3 600 000		367 869 505

1) 2013 återköpta stamaktier till ett snittpris om 3,58 kr, 2014 till ett snittpris om 4,63 kr, 2015 stamaktier till ett snittpris om 5,28 kr, 2016 stamaktier till ett snittpris om 5,94 kr, 2017 stamaktier till ett snittpris om 8,57 samt 2018 stamaktier till ett snittpris om 8,89 kr. Snittpriser har justerats för sammanläggning av aktier 1:2 som gjorts under januari 2018.

2) Samtliga avyttringar av egna aktier är relaterade till fastighetsförvärv.

NOTER

17 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie 3,05 kr (2,33) har baserats på årets resultat 1 183 mkr (937) med avdrag för preferensaktieägarnas andel av resultatet om 72 mkr (72) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier uppgående till 364 727 545 under 2018 respektive 371 837 353 under 2017. 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 utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

18 FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9. Koncernens finansiella tillgångar och skulder för jämförelseåret 2017 presenteras enligt IAS 39 klassificeringskategorier.

Koncernen 31 december 2018					Koncernen 31 december 2017		
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar							
Kundfordringar och andra fordringar	-	38	38	38	-	64	-
Likvida medel	-	14	14	14	-	34	-
Summa	-	52	52	52	-	98	-
Finansiella skulder							
Derivatinstrument, nivå 2	407	-	407	407	493	-	-
Upplåning	-	9 294	9 294	9 294	-	-	7 990
Leverantörsskulder	-	36	36	36	-	-	-
Övriga skulder	-	68	68	68	-	-	-
Upplupna kostnader	-	67	67	67	-	-	327
Summa	407	9 465	9 872	9 872	493	-	8 317

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Corem använder i förekommande fall den aktuella köpkursen. Dessa instrument återfinns i nivå 1. De investeringar som återfunnits i nivå 1 har framförallt utgjorts av aktier noterade på NASDAQ Stockholm och som varit klassificerade som värdepapper som innehåller för handel fram till dess de övergick till att klassificeras som andelar i intresseföretag. 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 netting av förpliktelser gentemot samma motpart avseende derivat. Inga derivatinstrument har nettoredovisats.

Bedömningen har gjorts att det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom för likvida medel där motparten har kreditriskbetyget AA-.

19 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 44-47 samt i avsnittet Möjligheter och risker på sid 59-61.

Målen i finanspolicyen 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	24,5
Soliditet, %	≥25	34
Räntetäckningsgrad, ggr	≥1,5	2,9
Kreditbindning, år	≥1,5	3,0
Räntebindning, år	≥1,5	2,1
Räntesäkrade skulder, %	≥50	60
Externfinansiering i lokal valuta, %	100	100

Styrelsen ska årligen gå igenom finanspolicyen för att förbättra och anpassa den efter Corems vid tidpunkten gällande situation.

Finansierings- och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till ofördelaktiga villkor. Genom att ha tillgång till många kreditgivare och kreditkällor begränsas finansierings- och refinansieringsrisken. Refinansieringsrisken begränsas vidare genom att ha låneförfallen spridda över flera år och vid olika tillfällen under året. Genom tillgång till outnyttjade kreditramar begränsas risken ytterligare.

Koncernens totala kreditram om 9 684 mkr (8 274), inklusive outnyttjade krediter om 390 mkr (284), löper med kredittider om 3 månader till 95 år. Koncernens genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 3,0 år (2,5).

NOTER

19 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 2018 till 14 mkr (34).

Ränterisk

Ränterisk avser risk för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Ränterisk kan dels bestå av förändring i fastigheternas verkliga värde, dvs en prisrisk, dels förändringar i kassaflöde, det vill säga en kassaflödesrisk. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Långa räntebindningstider påverkar främst kassaflödesrisken medan kortare räntebindningstider påverkar prisrisken.

Hantering 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 ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Corem innehar derivat i form av ränteswappar och räntetak. Vid årsskiftet hade Corem 8 (10) swapavtal om 3 227 mkr (3 961) och 5 (-) räntetak om 1 936 mkr (-). Förfallen på derivaten är mellan 2019 och 2031.

Per den 31 december 2018 var 60 procent (54) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 2,1 år (3,0), oaktat räntetak. Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2018 var 3,16 procent (3,65). En ökning av Stibor 3M med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,42 procentenheter, vilket motsvarar cirka 39 mkr i räntekostnader. En förändring av marknadsräntan påverkar även direktavkastningskravet och därmed även fastigheternas verkliga värde.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 9 294 mkr (7 990). Räntebärande nettoskuld, där avdrag görs för räntebärande tillgångar och likvida medel uppgick till 9 275 mkr (7 956). Värdet på derivatportföljen uppgick till -407 mkr (-493). Värdeförändringar derivat årets resultat uppgick till 12 mkr (62). Ränteswapparna har värderats av Swedbank och Nordea genom att framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde. Ytterligare information om swapavtal finns i avsnittet Finans på sid 44-47.

Derivatinstrument klassificeras som långfristiga skulder i balansräkningen och värderas, liksom tidigare år, enligt IAS 39 löpande till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultatet på separat rad, Värdeförändringar derivat.

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

Säkerheten kompletteras med miniminivå för räntetäckningsgrad samt maximinivå för belåningsgrad.

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

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

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR, 2018

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2019	7 019	3,16	75	1 605	17
2020	-	-	-	2 259	24
2021	-	-	-	3 349	36
2022	-	-	-	1 198	13
2023	534	3,10	6	279	3
>2023	1 741	3,20	19	604	7
Totalt	9 294	3,16	100	9 294	100

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

Framtida likviditetsflöden

Framtida likviditetsflöden hänförliga till krediter och derivat framgår av tabellen nedan. Vid beräkningen av likviditetsflöden för krediter samt för det rörliga benet i derivaten har Stiborräntan per senaste räntesättningsdagen använts. Med ovanstående antaganden uppgick totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 10 417 mkr (9 182) över återstående löptider.

LIKVIDITETSFLÖDEN PER 31 DECEMBER 2018

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

LIKVIDITETSFLÖDEN PER 31 DECEMBER 2017

År	Krediter			Ränta	Ränta	Totalt
	IB	Amortering	UB	krediter	derivat	
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		

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 kreditvärda motparter accepteras i finansiella transaktioner. Risken att koncernens hyresgäster inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålles för kundfordringar utgör en kundkreditrisk. Koncernens hyresgäster kreditkontrolleras vid information om deras finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. Koncernen har upprättat en kreditpolicy för hur kundkrediterna ska hanteras. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig hyresgäst.

Bankgarantier, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa hyresgästernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning. På motsvarande sätt provas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag.

Corems maximala kreditrisk uppgår till 12 mkr (6) per den 31 december 2018.

20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Momsskuld	17	17	4	2
Skuld till preferensaktieägare	36	36	36	36
Övriga skulder	6	9	1	1
Summa	59	62	41	39

NOTER

21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna räntekostnader	24	26	4	8
Förutbetalda hyror	145	127	-	-
Upplupna driftskostnader	25	26	-	-
Övriga poster	16	13	18	14
Summa	210	192	22	22

22 OPERATIONELL LEASING

Leasingavtal där koncernen är leasetaagare

Koncernen hyr ett antal tomträtter enligt operationella leasingavtal.

Avgäldsbetalningarna omförhandlas vart tionde år för att reflektera marknadshyror. Betalning kostnadsförs linjärt över betalningsperioden.

Leasingkostnaderna i koncernen uppgick under 2018 till 18 mkr (16).

I moderbolaget uppgick leasingkostnaderna, inklusive lokaler, till 6 mkr (5).

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

OPERATIONELL LEASING

Koncernen	2018	2017
Inom 1 år	20	19
Inom 2-5 år	44	47
> 5 år	34	41
Summa	98	107

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 uppsägningsstid om 9 månader.

Tabellen nedan visar framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt:

LÖPTIDER FÖR COREMS HYRESAVTAL PER DEN 31 DECEMBER 2018

År	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, mkr	Andel, %
-2019	286	168 448	133	13
2020	247	192 837	150	15
2021	203	218 187	191	19
2022	124	209 084	146	14
2023-	89	473 255	390	39
	949	1 261 812	1 011	100
Bostäder	5	340	0	0
Parkering	233	1 551	1	0
Totalt	1 187	1 263 703	1 012	100

Övergång till redovisning enligt IFRS 16

Redovisningsprinciper för leasegivare är i stort sett oförändrade och någon justering av redovisade belopp för Corem som hyresvärd har inte krävts.

Corem tillämpar den nya standarden IFRS 16 Leasingavtal från 1 januari 2019.

Corem har valt att tillämpa standarden retroaktivt där den ackumulerade effekten av övergången redovisas genom en justering i den ingående balansen 2019.

Någon omräkning av tidigare perioder har inte gjorts. För de leasingavtal som tidigare redovisats som operationella, med undantag för leasingavtal till mindre värde, har en leaseingskuld redovisats baserad på nuvärdet av de återstående leaseingsavgifterna, diskonterade med tillgångens uppskattade marginella låneränta. Leaseingskulden uppgår per 1 januari 2019 till cirka 220 mkr och en leasingtillgång på motsvarande belopp har redovisats.

23 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	7 265	5 936	-	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	2 179	1 796	-	-
Pantsatta aktier i noterade företag	1 427	1 490	489	489
Summa ställda säkerheter	10 871	9 222	489	489
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	-	-	6 953	5 989
Summa eventualförpliktelser	-	-	6 953	5 989

Pantsatta aktier i dotterföretag anges till dotterföretagens andel av koncernens nettotillgångar. Pantsatta aktier i noterade företag är i koncernen upptagna till marknadsvärde och till bokfört värde i moderbolaget.

Bolaget har under senare år genomfört ett antal förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag. I vissa fall har försäljningarna skett efter interna omstruktureringar i syfte att skapa en av köparna efterfrågad förvärvsstruktur. I samband med transaktioner kan transaktionsrisker i form av garantier och skatter med mera uppkomma. Bolagets exponering mot sådana risker uppgår till betydande belopp. Den sannolika risken för framtida utbetalningar av betydande belopp bedöms vara lägre. Bolaget kan dock inte utesluta att någon sådan anledning till framtida utbetalning kan komma att uppstå.

Som ett led i koncernens verksamhet är koncernbolagen inblandade i mindre tvister. Ingen av dessa bedöms vara väsentliga för koncernen.

Moderbolaget har ingått avtal om proprieborgen till förmån för dotterföretag.

NOTER

24 NÄRSTÅENDE

Närstående relationer

KONCERNEN

Koncernen står under inflytande från Rutger Arnhult genom bolag som innehar 41,8 procent (41,8) av kapitalet och 44,6 procent (42,9) av rösterna i moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Näst största aktieägare per 31 december 2018 är Gårdarke AB med 13,8 procent av kapitalet och 15,2 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 25.

Sammanställning över närståendetransaktioner

KONCERNEN

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

Coremkoncernen har förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som uppgick till 0,9 mkr (0,9) för perioden.

Ett entreprenadavtal tecknades i juni 2017 med Wästbygg AB avseende uppförande av en ny anläggning i Borås. Projektet avslutades under 2018. Transaktioner med Wästbygg AB uppgick under perioden till 63,3 mkr (42,6).

Corem tecknade under 2017 entreprenadavtal med Logistic Contractors (LC) avseende uppförande av ny anläggning i Helsingborg. Projektet avslutades i februari 2018. Transaktioner med LC uppgick under perioden till 5,9 mkr (148,7).

Under 2017 tecknade Corem även avtal med LC om förvärv av fastigheten Flahult 80:9, med tillträde i februari 2018. Förvärvet gjordes som bolagsförvärv till ett underliggande fastighetsvärde om 134 mkr, där cirka 8 mkr består av justeringar för ändringsarbeten enligt hyresavtalet. Beslut om förvärvet togs vid extra bolagsstämma den 10 november 2017.

Locellus förvaltning, Logistic Contractors (LC) och Wästbygg AB kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

Därutöver har Coremkoncernen under 2018 köpt juridiska tjänster från MAQS Stockholm Advokatbyrå AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn varit delägare.

MODERBOLAGET

Långfristiga fordringar på dotterföretag, netto, uppgår per 31 december 2018 till 3 325 mkr (2 989) och kortfristiga fordringar till 0 mkr (0).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 45,75 procent (43,58) av kapitalet och 48,90 procent (44,81) av rösterna i företaget. För ytterligare information se sid 102–103 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.

25 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2018	2017
Akkumulerade 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 128 aktiebolag (116) och 26 kommandit- och handelsbolag (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 2018
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 10.

26 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

	2018	2017
Ingående balans	2 989	2 242
Tillkommande	336	747
Summa	3 325	2 989

27 KASSAFLÖDESANALYS

RÄNTOR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Erhållen ränta	0	1	15	11
Erlagd ränta	-300	-294	-87	-74
Summa	-300	-293	-72	-63

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Moderbolaget	2018	2017
Av- och nedskrivning på materiella och immateriella anläggningstillgångar	0	0
Justering för erlagda räntor	8	7
Erhållna koncernbidrag	-79	-70
Summa	-71	-63

NOTER

28 AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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

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

Koncernens samt moderbolagets räntederivat är ej kassaflödespåverkande.

Koncernen	2016-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2017-12-31
			Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	
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

Moderbolaget	2016-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2017-12-31
			Periodisering låneomkostnader		
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.

29 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Förtidslösen av obligation om 200 mkr per 7 mars 2019, till 100 procent av det nominella beloppet.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att koncern- och årsredovisningen, har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandards IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 21 mars 2019

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Carina Axelsson
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Jan Sundling
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Eva Landén
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
och koncernredovisning har avgivits den 21 mars 2019

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
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 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 93–100. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 54–89 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 2018 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 2018 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 93–100. Förvalt-

ningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisades i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2018 till 13 479 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året redovisades i Rapport över totalresultat uppgick till 458 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. Förändringar i icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras av bolaget mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna. 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 54, i not 1 på sidan 75 samt i not 10 på sidorna 80–81.

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.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–53 och 93–117. 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 rapporteringar.

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. Risker 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 koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Corem Property Group AB (publ) för räkenskapsåret 2018 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 93–100 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. Upplýsningar 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 27 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan år 2012.

Stockholm den 21 mars 2019
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



BOLAGSSTYRNING

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

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

Corems bolagsstyrningsrapport beskriver på vilket sätt rättigheter

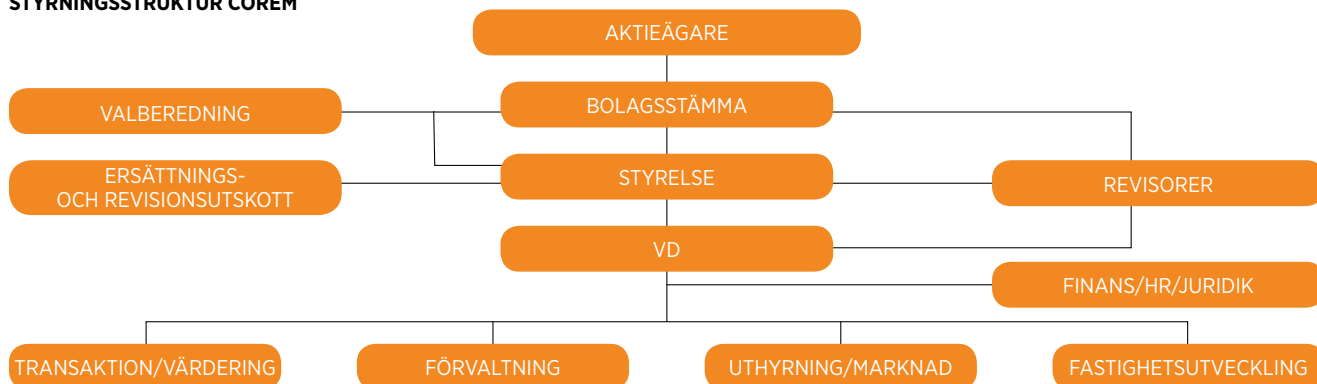
och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med gällande lagar, regler och processer samt hur bolagets övergripande styrning och ledning fungerar.

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

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

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

STYRINGSSTRUKTUR COREM



RAMVERK FÖR BOLAGSSTYRNING

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

Koden, som förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning, www.bolagsstyrning.se, bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. Corem har under 2018 följt Koden och anser att inga avvikelser finns att rapportera.

COREM I SAMMANDRAG

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

AKTIEÄGARE OCH AKTIER

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

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

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

ÄGARE

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

AKTIER

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

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

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

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

BOLAGSORDNING

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

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

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

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

BOLAGSSTÄMMA

ÅRSSTÄMMA

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

BESLUT PÅ ÅRSSTÄMMA

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

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

VALBEREDNING

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

VALBEREDNINGENS UPPGIFTER

Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

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

VALBEREDNING INFÖR ÅRSSTÄMMA 2019

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

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

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

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

REVISORER

Revisorerna ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorerna utses av årsstämman för en mandattid om normalt ett år. I samband med årsstämman 2018 beslutades att antalet revisorer i bolaget ska uppgå till en istället för tidigare två. Det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB omvaldes som Bolagets revisorer, med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. De har under perioden mellan årsstämmorna 2018 och 2019 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen.

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

STYRELSE

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

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

MÅNGFALDSPOLICY FÖR STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

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

STYRELSENS OBEROENDE

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

Styrelsens bedömning, som delas av valberedningen, rörande ledamöternas beroendeställning är att Corem uppfyller dessa krav. Respektive ledamots bedömda beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägarna framgår av nedanstående tabell "Styrelsens sammansättning". Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav per 31 december 2018 till 173 558 923 aktier, varav 15 727 611 stamaktier av serie A, 157 276 110 stamaktier av serie B samt 555 202 preferensaktier. Innehaven motsvarar 45,75 procent (43,58) av kapitalet och 48,90 procent (44,81) av rösterna.

STYRELSENS ARBETE

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

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

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

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

ERSÄTTNINGSAUTSKOTT OCH REVISIONSAUTSKOTT

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

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

STYRELSENS ORDFÖRANDE

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

- Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för verkställande direktören samt samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
- Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.
- Tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning och utveckling.
- Vara ordförande på styrelsemötena, samråda med verkställande direktören om dagordning samt tillse att kallelse sker.
- Organisera och leda styrelsens arbete, uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen, för att skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.
- Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen.
- Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy.
- Ansvara för att ny styrelseledamot genomgår erforderlig introduktionsutbildning samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ledamot	Invalid	Befattning	Född	Nationalitet	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare	Styrelsemöten	
							Totalt antal möten	Närvaro
Rutger Arnhult	2007	Ledamot	1967	Svensk	Nej	Nej	15	15
Patrik Essehorn	2008	Ordförande	1967	Svensk	Nej	Nej	15	15
Carina Axelsson	2017	Ledamot	1965	Svensk	Ja	Ja	15	15
Fredrik Rapp	2018	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	11	11
Jan Sundling	2007	Ledamot	1947	Svensk	Ja	Ja	15	14
Christina Tillman	2010	Ledamot	1968	Svensk	Ja	Nej	15	15

- Ansvara för att styrelsen kontinuerligt uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om Corem.
- Ta ansvar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen.
- Följa upp att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt och korrekt sätt.
- Ansvara för att styrelsens arbete årligen utvärderas.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

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

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

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

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

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt och en årlig systematisk och strukturerad utvärdering genomförs skriftligen vilken har sammanställts och presenterats till valberedningen. Utfallet 2018 visar på en fungerande beslutsprocess med gott och konstruktivt styrelseklimat. Efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlopande utveckling av styrelsens arbetssätt.

STYRELSENS ANSVAR FÖR DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

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

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

KONCERNLEDNING

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

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

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

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

- Projekt- och Affärsutvecklingschef, Jerker Holmgren
- Fastighetschef, Anna Lidhagen Ohlsén
- Uthyrnings- och marknadschef, Jesper Carlsöo

Ytterligare information om koncernledningen finns på sida 103. Corem håller koncernledningsmöte varannan vecka. Mötena följer en förbestämd agenda över punkter som ska behandlas på varje koncernledningsmöte och berör frågor av både strategisk och operativ karaktär såsom transaktions-, uthyrning-, organisations- och hållbarhetsfrågor samt uppföljning av finansiering och ekonomi.

ERSÄTTNINGAR

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Nedanstående principer för ersättning till ledande befattningshavare i Corem fastställdes vid årsstämma 2018 och är oförändrade jämfört med föregående år.

Corems principer för ersättning till ledande befattningshavare är att bolaget ska erbjuda marknadsmässiga villkor som gör att bolaget kan rekrytera, utveckla och behålla ledande befattningshavare.

Kompensationsstrukturen ska bestå av fast och rörlig lön, pension och övriga ersättningar vilka tillsammans utgör individens totala kompensation. Corem inhämtar och utvärderar kontinuerligt information om marknadsmässiga ersättningsnivåer för relevanta branscher och marknader. Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare i koncernledningen beslutas, efter principer fastställda av Corems årsstämma, av styrelsen. Ersättning, förmåner samt övriga anställningsvillkor till Corems VD och koncernledning framgår av tabell på sida 98.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut på årsstämma och för 2018 uppgick arvudet till 300 000 kr till styrelsens ordförande och 165 000 kr till de övriga ledamöterna. Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden eller övriga styrelseledamöter erhåller förmåner efter det att uppdraget har avslutats. Konsultarvoden till styrelseledamöter har ej utgått. Corem har under året köpt juridiska tjänster från MAQS Stockholm Advokatbyrå AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehörn är delägare.

ERSÄTTNING TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Under 2018 har verkställande direktören, tillika koncernchefen, uppburet fast och rörlig lön i enlighet med tabell nedan. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till maximalt sex ordinarie månadslöner. Verkställande direktören har rätt till tjänstebil, sjukvårdsförsäkring och deltagande i Corems vinstandelstiftelse. Verkställande direktören har ett pensionsavtal med pensionsålder från 65 år. Verkställande direktören har rätt till pensionsförmåner motsvarande det som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i denna. Verkställande direktören har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om nio månader och ett avgångsvederlag om 15 månadslöner.

ERSÄTTNING TILL ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principen för ersättning till andra ledande befattningshavare bygger på fast och rörlig lön. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre eller sex månaders grundlöner. Samtliga har rätt till tjänstebil, sjukvårdsförsäkring och deltagande i vinstandelstiftelse. Övriga ledande befattningshavare har rätt till pensionsförmåner motsvarande det belopp som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i denna. För övriga ledande befattningshavare gäller ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Avtal om avgångsvederlag i tolv månader finns per 31 december 2018 för två av fem personer.

INTERN KONTROLL

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL

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

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

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

KONTROLLMILJÖ

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

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

INFORMATIONSGIVNING

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

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

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

RISKBEDÖMNING

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

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

POLICYDOKUMENT

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

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

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

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

KONTROLLAKTIVITETER

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

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

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

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

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

BEHOV AV INTERNREVISION

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

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

Utförlig information om Corems riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Möjligheter och Risker på sid 59–61.

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

Stockholm den 21 mars 2019

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Carina Axelsson
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Jan Sundling
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot



STYRELSE & REVISORER



PATRIK ESSEHORN

Styrelseordförande

Invald: 16 december 2008

Född: 1967

Utbildning: Jur kand

Andra uppdrag: Delägare i Walthon Advokater AB, Styrelseordförande i Tobin Properties AB och Walthon Advokater AB samt ledamot i M2 Asset Management AB och Patrik Essehorn Advokat AB. Beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

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



CHRISTINA TILLMAN

Styrelseledamot

Invald: 21 april 2010

Född: 1968

Utbildning: Civilekonom

Andra uppdrag: Styrelseledamot House of Dagmar AB, Volati AB, Skofabriken Kavat AB och eleven Holding AB. Beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare. **Innehav¹⁾:** Stamaktie A: 571 441, stamaktie B: 5 714 410, preferensaktie: 40 150.



RUTGER ARNHULT

Styrelseledamot

Invald: 30 oktober 2007

Född: 1967

Utbildning: Civilekonom

Andra uppdrag: VD och styrelseledamot i Klövern AB, styrelseordförande i M2 Asset Management AB, Arnia Holding AB och styrelseledamot i Tobin Properties AB. Beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare. **Innehav¹⁾:** Stamaktie A: 14 360 671, stamaktie B: 143 606 710, preferensaktie: 512 652



CARINA AXELSSON

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. Beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare. **Innehav¹⁾:** Stamaktie A: 0, stamaktie B: 0, preferensaktie: 0.



JAN SUNDLING

Styrelseledamot

Invald: 30 oktober 2007

Född: 1947

Utbildning: Sjökaptensexamen samt högre företagsekonomisk utbildning vid Frans Schartau.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Green Cargo AB, SIQ Excellence Center AB och Jan Sundling i Ytterkvarn AB. Ledamot i Aditro Logistics AB. Beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare. **Innehav¹⁾:** Stamaktie A: 35 500, stamaktie B: 355 000, preferensaktie: 2 400.



FREDRIK RAPP

Styrelseledamot

Invald: 27 april 2018

Född: 1972

Utbildning: Civilekonom

Andra uppdrag: VD Pomona-gruppen AB, Styrelseordförande i Xano Industri AB, Argynnis industrier AB samt Svenska Handbollförbundet. Styrelseledamot i Itab Shop Concept AB, Ages Industri AB, Pomona-gruppen AB inkl. dotter/intressebolag, PrimeKey Solutions AB, Segulah AB. Beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare. **Innehav¹⁾:** Stamaktie A: 749 999, stamaktie B: 7 499 990, preferensaktie: 0.

MIKAEL IKONEN

Auktoriserad revisor.

Född: 1963

Medlem i FAR, Ernst & Young AB

¹⁾ Ovanstående uppgifter avser innehav per den 31 december 2018 och avser eget, närståendes samt eget och närståendes bolags innehav.

LEDNING



Från vänster: Jesper Carlsöö, Anna-Karin Hag, Håkan Engstam, Eva Landén, Anna Lidhagen Ohlsén och Jerker Holmgren.

EVA LANDÉN

VD

Född: 1965

Utbildning: Civilekonom

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

Innehav¹⁾: Stamaktie A: 6 120, stamaktie B: 53 200, preferensaktie: 250.

HÅKAN ENGSTAM

Vice VD, Transaktions- och IR-chef

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".

Innehav¹⁾: Stamaktie A: 8 450, stamaktie B: 89 300, preferensaktie: 650.

ANNA LIDHAGEN OHLSEN

Fastighetschef

Född: 1973

Utbildning: Civilingenjör/Fastighetsekonom

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

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

JERKER HOLMGREN

Affärs- och Projektutvecklingschef

Född: 1960

Utbildning: Civilingenjör

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

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

JESPER CARLSÖÖ

Marknads- och Uthyrningschef

Född: 1971

Utbildning: Ekonomi vid Stockholms Universitet

Arbetslivserfarenhet: Jesper har tidigare varit Regionchef Stockholm på Corem och förvaltare på M2 Gruppen. Dessförinnan drev Jesper under drygt 10 års tid en av Sveriges största reklambyråer med verksamhet i Sverige, Norge och Danmark.

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

ANNA-KARIN HAG

CFO

Född: 1973

Utbildning: Ekonomie magister

Arbetslivserfarenhet: Anna-Karin har 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen och har tidigare varit CFO på Humlegården Fastigheter AB och John Mattson Fastighets AB. Innan dess arbetat på AP Fastigheter/Vasakronan och på PwC Corporate Finance Real Estate.

Innehav¹⁾: Stamaktie A: 1 000, stamaktie B: 1 750, preferensaktie: 30.

¹⁾ Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2018 och avser eget, närståendes samt eget och närståendes bolags innehav.

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING					
Mkr	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter	965	900	740	626	621
Fastighetskostnader	-232	-199	-166	-145	-141
Driftsöverskott	733	701	574	481	480
Central administration	-40	-36	-32	-41	-26
Finansnetto	-313	-301	-266	-239	-252
Förvaltningsresultat	380	364	276	201	202
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	499	346	344	325	180
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	3	2	10	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	458	344	496	255	138
Värdeförändringar derivat	12	62	-101	114	-358
Resultat före skatt	1 349	1 119	1 017	905	162
Skatt	-166	-182	-102	-105	-50
Årets Resultat	1 183	937	915	800	112
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferenser	16	4	4	-7	7
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 199	941	919	793	119
Resultat per stamaktie, kr	3,05	2,33	2,14	1,82	0,11

FLERÅRSÖVERSIKT

BALANSRÄKNING					
Mkr	2018	2017	2016	2015	2014
Förvaltningsfastigheter	13 479	11 539	10 667	7 776	7 259
Innehav redovisat enligt kapitalandelsmetoden	2 165	1 714	1 395	1 460	1 197
Uppskjuten skattefordran	–	–	–	54	157
Övriga anläggningstillgångar	2	2	11	2	1
Summa anläggningstillgångar	15 646	13 255	12 073	9 292	8 614
Övriga tillgångar	52	64	38	38	91
Likvida medel	14	34	7	40	48
Summa omsättningstillgångar	66	98	45	78	139
Summa tillgångar	15 712	13 353	12 118	9 370	8 753
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 302	4 340	3 671	3 011	2 343
Räntebärande skulder	7 574	5 572	5 222	4 783	3 428
Uppskjuten skatteskuld	395	230	55	–	–
Derivat	407	493	555	454	568
Övriga långfristiga skulder	8	4	4	3	3
Summa långfristiga skulder	8 384	6 299	5 836	5 240	3 999
Räntebärande skulder	1 694	2 391	2 307	877	2 202
Övriga skulder	332	323	304	242	209
Summa kortfristiga skulder	2 026	2 714	2 611	1 119	2 411
Summa skulder	10 410	9 013	8 447	6 359	6 410
Summa eget kapital och skulder	15 712	13 353	12 118	9 370	8 753
KASSAFLÖDESANALYS					
Mkr	2018	2017	2016	2015	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	448	440	411	338	113
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 439	–559	–2 039	–264	–717
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	971	146	1 595	–82	521
Årets kassaflöde	–20	27	–33	–8	–83
Likvida medel vid årets början	34	7	40	48	131
Likvida medel vid årets slut	14	34	7	40	48

NYCKELTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Fastighetsrelaterade					
Fastigheternas verkliga värde, mkr	13 479	11 539	10 667	7 776	7 259
Direktavkastningskrav värdering, %	6,5	6,6	6,7	7,1	7,4
Hyresvärde, mkr	1 112	972	917	696	683
Uthyrbar area, kvm	1 439 793	1 316 233	1 260 173	1 016 000	982 895
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	92	92	92
Ytmässig uthyrningsgrad %	88	88	89	88	87
Överskottsgrad, %	76	78	77	77	77
Antal fastigheter, st	186	169	165	133	131
Finansiella					
Avkastning på totalt kapital, %	11,4	10,7	12,9	11,4	9,4
Avkastning på eget kapital, %	24,5	23,4	27,4	29,9	4,7
Justerad soliditet, %	38	37	35	37	32
Soliditet, %	34	32	30	32	27
Nettoskulsättning, mkr	9 275	7 956	7 540	5 620	5 582
Belåningsgrad, %	58	56	58	51	58
Belåningsgrad fastigheter, %	51	52	54	52	59
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,8	2,8	2,7	2,4
Genomsnittlig ränta, %	3,16	3,65	3,70	4,01	4,32
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	3,0	3,2	4,1	4,8
Genomsnittlig kreditbindning, år	3,0	2,5	2,8	3,2	3,6
Aktierelaterade ¹⁾					
Resultat per stamaktie, kr	3,05	2,33	2,14	1,82	0,11
Resultat per preferensaktie, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	13,85	10,83	8,53	6,09	3,81
Eget kapital per stamaktie, kr	11,65	8,86	7,05	5,10	2,79
Eget kapital per preferensaktie, kr	294,00	304,00	284,00	288,00	368,00
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	1,03	0,99	0,86	0,67	0,11
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	-0,06	0,07	-0,08	-0,02	-0,20
Utdelning per stamaktie, kr ⁴⁾	0,45	0,40	0,32	0,27	0,15
Utdelning per preferensaktie, kr ⁴⁾	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie serie A, kr ²⁾	10,00	10,10	6,73	5,18	5,22
Aktiekurs per stamaktie serie B, kr ²⁾	10,70	9,26	-	-	-
Aktiekurs per preferensaktie, kr ²⁾	294,00	304,00	284,00	288,00	368,00
Antal utestående stamaktier, st ³⁾	364 269 505	366 374 305	375 738 853	403 653 036	403 764 136
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ³⁾	364 727 545	371 837 353	394 097 875	403 655 896	414 331 308
Antal utestående preferensaktier, st ³⁾	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 305 660	3 305 660

1) Historiska siffror är justerade för den fondemission som genomfördes under december 2017 samt för den sammanläggning av aktier som genomförts under januari 2018.

2) Vid periodens utgång.

3) Exklusive återköpta aktier.

4) För 2018 föreslagen utdelning och för övriga år beslutad utdelning.

DEFINITIONER

I delårsrapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning att analysera bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått och varför de används. För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på hemsidan.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

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.

BELÄNINGSGRAD

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.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.

CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

DISPONIBEL LIKVIDITET

Tillgängliga likvida medel samt outnyttjade kreditfaciliteter. Anges för att belysa kortfristig betalningsförmåga.

DRIFTSÖVERSKOTT

Hyesintäkter 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.

GENOMSNIITTLIG KREDITBINDNING

Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

GENOMSNIITTLIG RÄNTEBINDNING

Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

GENOMSNIITTLIG 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 engångsaktar, t ex förtida lösen av hyresavtal, försäkringssättning 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.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Kort- och långfristiga skulder, där ränta utgår på lånat kapital, samt aktiverade upplåningskostnader.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat, samt andel av intresseföretags förvaltningsresultat plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomslutningen. Används för att belysa bolagets 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 uthyrbars 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 4–13, 20–21, 24–25 samt 108–109 i denna årsredovisning. Information som ligger till grund för redovisningen har samlats genom kund- och medarbetarenkäter, redovisningssystem, energiledningssystem samt genom interna rapporteringsprocesser. Information om hållbarhetsarbetet kan även hittas på www.corem.se. Redovisning för 2018 görs enligt GRI Standards, nivå Core. Den senaste redovisningen gjordes avseende 2017, och återfinns inkluderad i Corems Årsredovisning avseende 2017.

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

ORGANISATIONSPROFIL

201-1	Organisationens namn	Corem Property Group AB
102-2	Varumärken, produkter och tjänster	Fastighetsförvaltning och utveckling av lager- och logistikfastigheter. Se även sid 1–9.
102-3	Organisationens huvudkontor	Riddargatan 13C, Stockholm
102-4	Verksamhetsländer	Fastighetsverksamheten bedrivs i Sverige och Danmark, med 98 procent av verksamheten i Sverige (98,3).
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	Publikt Aktiebolag, noterat på NASDAQ Stockholm, MidCap. Se även sidorna 49–50, 93–100 samt 103–103.
102-6	Marknader	Sida 14–17
102-7	Organisationens storlek	Sida 0–1
102-8	Personalstyrka	Sida 12–13 samt sida 78. Samtliga anställda är heltidsanställda, varför uppdelning av anställning avseende heltid/deltid ej görs. Inhyrning av personal görs under exempelvis ledigheter, längre sjukdom eller rekryteringsperioder. Per 2018-12-31 fanns totalt sex inhyrda (5). Avseende indikatorer inom GRI 403, GRI 404 och GRI 405 görs ej uppdelning per region, personalkategori och kön, då det på grund av organisationens storlek innebär individnivå. Uppgifter avser därför personalstyrkan som helhet. Enhet är HC.
102-9	Leverantörskedja	Sida 20–21
	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	Sida 3
102-10	Tillämpning av försiktighetsprincipen	Sida 10, 24–25
102-11	Externa initiativ	Sida 10
102-12	Medlemskap	Sida 25

STRATEGI OCH ANALYS

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

ETIK OCH INTEGRITET

102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	Sida 10–11, 99
--------	---	----------------

STYRNING

102-18	Styrningsstruktur	Sida 10, 93–100
102-24	Tillsättning av styrelse	Sida 95–96
102-25	Hantering av intressekonflikter	Sida 87, 98–99, 102

INTRESSENTENGAGEMANG

102-40	Intressentgrupper	Sida 10, 20–21
102-41	Andel som omfattas av kollektivavtal	Sida 78. Corem följer samma nivåer som branschens tecknade kollektivavtal för 100 procent (100) av de anställda.
102-42	Identifiering och val av intressentgrupper	Sida 10
102-43	Tillvägagångssätt för kommunikation med intressenter	Sida 10
102-44	Frågor som lyfts av intressenter samt hantering av dessa	Sida 10–13, 20–21, 24–25

REDOVISNINGSPROFIL

102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	Rapporten avser samtliga bolag i Corem Property Group koncernen. Sida 54, 57.
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	Sida 10–11
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	Sida 10
102-48	Reviderad information	Ingen information i tidigare rapport har reviderats.
102-49	Väsentliga förändringar	Inga väsentliga förändringar sedan hållbarhetsrapport avseende 2017.
102-50	Redovisningsperiod	Rapporten avser verksamhets- och redovisningsåret 2018.
102-51	Datum för senaste redovisning	Corems Årsredovisning 2017 som publicerades 22 mars 2018 innehåller hållbarhetsrapport enligt GRI Standards, nivå Core.
102-52	Redovisningscykel	Årligen
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll	Det tryckta dokumentets omslag
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI standarder	Sida 10, 108
102-55	GRI-index	Sida 108–109
102-56	Externt bestyrkande	Rapporten har inte granskats av tredje part.

GRI-INDEX

ÄMNESPECIFIKA UPPLYSNINGAR

GRI 201 EKONOMISK UTVECKLING

103-1-3	Styrning avseende ekonomisk utveckling	Sida 54–61
201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	Sida 11

GRI 205 ANTIKORRUPTION

103-1-3	Styrning avseende anti-korruption	Sida 10–11, 54–61, 93–100. 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.
EI-1	Egen indikator: Kommunikation och utbildning gällande uppförandekod och policyer	Under 2017 har 100 procent (96) av personalen mottagit utbildning i uppförandekoden, samt 100 procent (100) mottagit information om samtliga gällande policyer, inkluderande anti-korruption.
205-3	Antal fall av korruption	Inga fall av korruption eller misstänkt korruption har rapporterats under 2018 (0).

GRI 302 ENERGI

103-1-3	Styrning avseende energiförbrukning	Sida 10–11, 24–25. Förbrukning av el och fjärrvärme mäts genom energiledningssystemet Mestro, dit de fastigheter där Corem är innehavare av abonnemangen finns kopplade. I systemet kan förbrukningen följas såväl i detalj som genom jämförande nyckeltal över tid. Under 2018 har ytterligare 11 fastigheter kopplats till systemet och per 31 december 2018 finns 110 fastigheter kopplade till Mestro. Fastigheter där Corem är innehavare av abonnemangen men som ännu inte implementerats i systemet följs upp via el- och fjärrvärmeleverantörernas webbsidor.
CRE1	Energiintensitet i byggnader	Sida 24–25

GRI 305 UTSLÄPP

103-1-3	Styrning avseende utsläpp	Sida 24–25
CRE3	Växthusgasutsläppsintensitet i byggnader	Sida 24

GRI 403 HÄLSA OCH SÄKERHET

103-1-3	Styrning avseende hälsa och säkerhet	Sida 10–11, 12–13, 99. Arbetsmiljö- och samordningsansvar avtalas att ligga hos entreprenören, som även leder arbetet. I de fall arbetsmiljöansvar faller på Corem inkluderas eventuella tillbud i rapporterad statistik.
EI-2	Egen indikator: Sjukfrånvaro	Sida 12–13. Total sjukfrånvaro om 3,78 procent (3,21) varav 1,1 procent är korttidsfrånvaro.
EI-3	Egen indikator: Arbetsrelaterade sjukfrånvaro och tillbud	Sida 12–13. Under 2018 har 1 mindre tillbud inträffat, vilket inte förorsakade någon sjukskrivning. I rapporterad sjukfrånvaro inkluderas en arbetsrelaterad sjukfrånvaro.

GRI 404 UTBILDNING

103-1-3	Styrning avseende social hållbarhet	Sida 10, 12–13.
404-1	Träning och kompetensutveckling	Total investering i kompetensutveckling under året motsvar 11 utbildningstimmar per anställd.
404-3	Utvecklingssamtal	Under 2018 genomfördes planerade medarbetarsamtal med 98 procent av medarbetare (90).

GRI 405 MÅNGFOLD OCH LIKA MÖJLIGHETER

103-1-3	Styrning avseende social hållbarhet	Sida 12–13 och 93–100
405-1	Antal anställda och personalomsättning	Sida 12–13, 78. Fördelning av ledande befattningshavare per åldersgrupp görs ej, då det på grund av organisationens storlek innebär individnivå.

CRE PRODUKTANSVAR

103-1-3	Styrning avseende certifiering av byggnader	Sida 24–25
CRE8	Typ och antal av hållbarhets-/miljöcertifieringar	Sida 24–25

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 2018 på sidorna 4–13, 22–23, och 26–27 samt med GRI index på sidorna 108–109 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

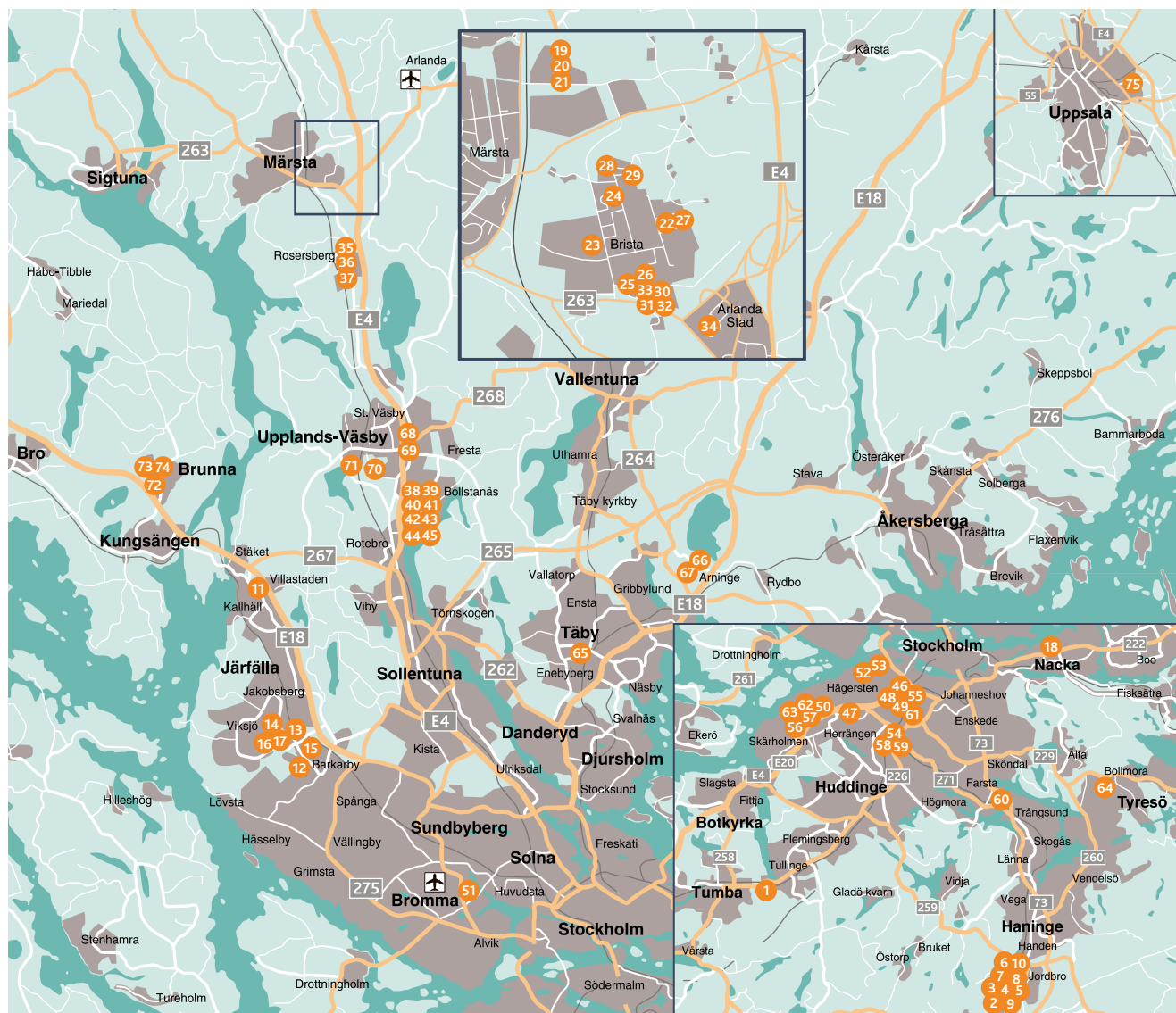
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt 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 21 mars 2019
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

REGION **STOCKHOLM**

UTHYRBAR AREA, KVM

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTTELSE-FORM
1	Skyttbrink 30	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 12	Äganderätt
2	Jordbromalm 6:18	Haninge	Lagervägen 36	Äganderätt
3	Jordbromalm 6:62	Haninge	Lagervägen 14, Armaturv. 3F	Äganderätt
4	Jordbromalm 6:64	Haninge	Armaturvägen 3B	Äganderätt
5	Jordbromalm 6:65	Haninge	Armaturvägen 3C	Äganderätt
6	Jordbromalm 6:66	Haninge	Dåntorpsvägen 3	Äganderätt
7	Jordbromalm 6:67	Haninge	Armaturvägen 3D	Äganderätt
8	Jordbromalm 6:68	Haninge	Armaturvägen 3E	Äganderätt
9	Jordbromalm 6:89	Haninge	Lagervägen 5A-5D	Äganderätt
10	Åby 1:197	Haninge	Rörvägen 60	Äganderätt
11	Kallhäll 9:36	Järfälla	Galgbacken 3	Äganderätt
12	Skälby 3:674 m fl.	Järfälla	Spjutvägen 5A-H	Tomträtt
13	Veddesta 2:31	Järfälla	Nettovägen 13	Äganderätt
14	Veddesta 2:43	Järfälla	Bruttovägen 1,3,7, Datavägen 14	Äganderätt
15	Veddesta 2:63	Järfälla	Fakturavägen 9	Äganderätt
16	Veddesta 2:79	Järfälla	Elektronikhöjden 12-22	Äganderätt
17	Veddesta 2:90	Järfälla	Elektronikhöjden 4	Äganderätt

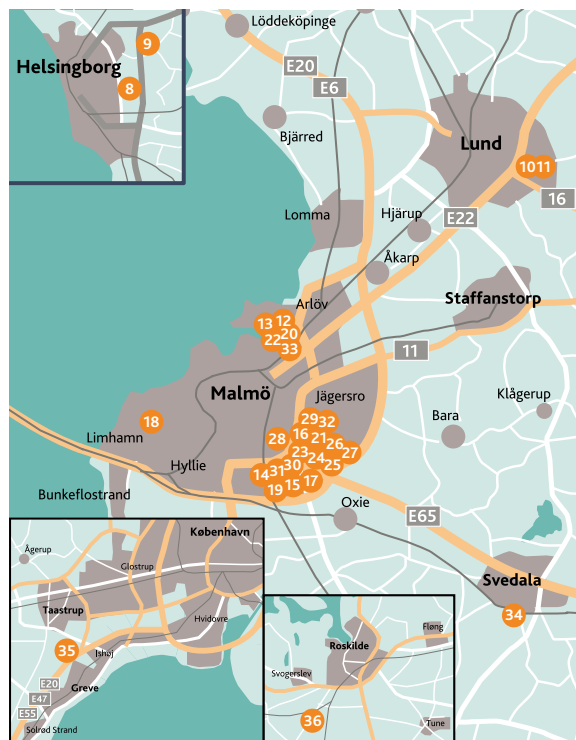
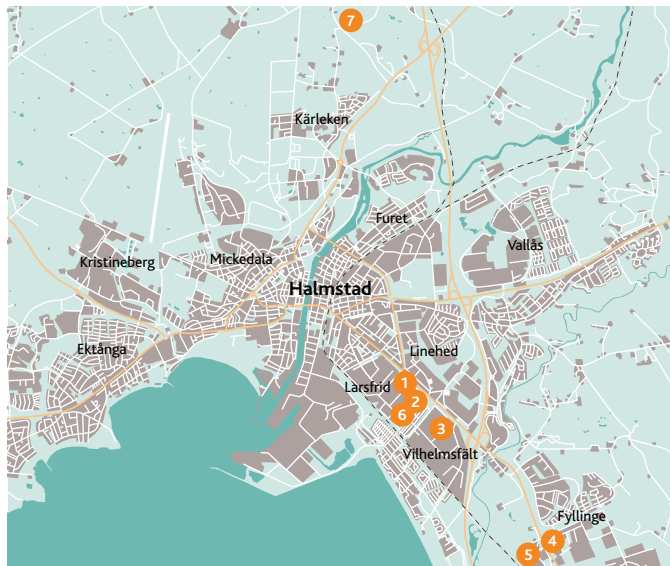
LOGISTIK	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
2 463	473			2 936
10 037	1 139			11 176
1 996	458			2 454
480	516			996
142	868			1 010
271	232	644	375	1 522
406	587			993
316	509		163	988
7 106	2 153	841		10 100
2 400	457	554		3 411
3 968	1 182			5 150
8 442	4 282			12 724
4 310	392		395	5 097
14 179	4 557		389	19 125
4 080	816			4 896
16 359	7 741		1 609	25 709
15 885	3 696			19 581

REGION STOCKHOLM

UTHYRBAR AREA, KVM

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTTELSE-FORM	LOGISTIK	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
18	Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlbergsvägen 2	Äganderätt	6 109	2 086	3 232		11 427
19	Broby 11:6	Sigtuna	Östra Bangatan 18	Äganderätt	370	538			908
20	Broby 12:6	Sigtuna	Östra Bangatan 2 A	Äganderätt	669	317			986
21	Broby 12:9	Sigtuna	Östra Bangatan 2 B	Äganderätt	748	479	320		1 547
22	Märsta 11:14	Sigtuna	Generatorgatan 3, 5	Äganderätt	2 768	574			3 342
23	Märsta 15:7	Sigtuna	Bristagatan 13	Äganderätt	14 448	2 916		890	18 254
24	Märsta 21:22	Sigtuna	Maskingatan 17	Äganderätt	1 966	1 381			3 347
25	Märsta 21:34	Sigtuna	Söderbyvägen 1	Tomträtt	1 142	2 719	2 606	575	7 042
26	Märsta 21:42	Sigtuna	Söderbyvägen 3	Äganderätt	2 027	5 289			7 316
27	Märsta 21:46, 21:47	Sigtuna	Generatorgatan 7, 9	Äganderätt	130	2 189			2 319
28	Märsta 21:50	Sigtuna	Maskingatan 29	Äganderätt	2 666	1 231		741	4 638
29	Märsta 21:53	Sigtuna	Kabelgatan 8	Äganderätt	95	365			460
30	Märsta 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt	872				872
31	Märsta 24:11	Sigtuna	Söderbyvägen 12, Pionjär v. 25	Tomträtt	768	577			1 345
32	Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt	520	544		21	1 085
33	Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt	117	922		102	1 141
34	Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs gata 9	Äganderätt	930	1 980			2 910
35	Rosersberg 11:37	Sigtuna	Tallbacksgatan 13	Äganderätt	11 394				11 394
36	Rosersberg 11:56	Sigtuna	Stålgatan 15A	Äganderätt	1 638	365			2 003
37	Rosersberg 11:82	Sigtuna	Stålgatan 11-13	Äganderätt	8 232	900			9 132
38	Revisorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 27	Äganderätt	1 333	1 641		160	3 134
39	Revisorn 2	Sollentuna	Bergkällavägen 29	Tomträtt	4 305				4 305
40	Revisorn 3	Sollentuna	Bergkällavägen 31C	Äganderätt	30	1 108			1 138
41	Ringpärmen 1	Sollentuna	Bergkällavägen 26	Äganderätt	4 533	1 172	414	79	6 198
42	Ringpärmen 2	Sollentuna	Bergkällavägen 28	Äganderätt	6 772	485			7 257
43	Ringpärmen 6	Sollentuna	Bergkällavägen 36	Äganderätt	3 896	3 216	340	250	7 702
44	Rotorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 25	Äganderätt	754	321	215		1 290
45	Rotorn 2	Sollentuna	Bergkällavägen 23	Äganderätt	967	597			1 564
46	Dagskiftet 2	Stockholm	Elektravägen 20, 22	Tomträtt	8 176	3 874			12 050
47	Damskon 2	Stockholm	Elsa Brändströms gata 50, 52	Tomträtt	3 198	1 048	150	289	4 685
48	Elektra 23	Stockholm	Elektravägen 25, Västberga Allé	Tomträtt	3 587	3 023	448		7 058
49	Elektra 27	Stockholm	Västberga allé 32	Tomträtt	2 101	3 937			6 038
50	Hällsättra 3	Stockholm	Stensåtravägen 5	Tomträtt	7 913	1 430	1 007		10 350
51	Induktorn 37	Stockholm	Ranhammarsvägen 26	Tomträtt	6 150	535			6 685
52	Instrumentet 13	Stockholm	Instrumentvägen 12-14	Äganderätt	967	1 489			2 456
53	Instrumentet 18	Stockholm	Instrumentvägen 10	Äganderätt	2 041	1 149			3 190
54	Konsumenten 3	Stockholm	Varuvägen 7	Tomträtt	6 704	3 177		338	10 219
55	Lastkajen 3	Stockholm	Upplagsvägen 34, 38	Tomträtt	10 310	1 302		40	11 652
56	Lillsättra 1	Stockholm	Storsåtragränd 5	Tomträtt	4 024	2 901			6 925
57	Lillsättra 3	Stockholm	Storsåtragränd 3	Tomträtt	8 210	215		29	8 454
58	Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14	Tomträtt	7 294	611			7 905
59	Magasinet 7	Stockholm	Varuvägen 15	Tomträtt	6 376	129			6 505
60	Mörtö 6	Stockholm	Frykdalsbacken 20	Tomträtt	1 071	1 501			2 572
61	Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 36	Tomträtt	4 963	5 737		208	10 908
62	Stensättra 17	Stockholm	Strömsåtravägen 18	Tomträtt	4 360	429	127	143	5 059
63	Storsättra 1	Stockholm	Storsåtragränd 4-26	Tomträtt	8 010	14 344	3 985	5 275	31 614
64	Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	Äganderätt	460		196	172	828
65	Dahlia 5	Täby	Enhagsvägen 5	Äganderätt	97	142	998		1 237
66	Mallen 3	Täby	Mallslingan 1, Tillverkarvägen 8	Äganderätt	1 095	262			1 357
67	Tumstocken 8	Täby	Hantverkarvägen 5	Äganderätt	916	652	845		2 413
68	Glädjen 1:51	Upplands Väsby	Truckvägen 14	Äganderätt	900	2 314			3 214
69	Glädjen 1:52	Upplands Väsby	Truckvägen 16	Äganderätt	515	741			1 256
70	Hammarby-Smedby 1:435	Upplands Väsby	Travgatan 92	Äganderätt	341	768			1 109
71	Törnby 2:2	Upplands Väsby	Jupitervägen 10	Äganderätt	11 288	3 309		4 866	19 463
72	Viby 19:32	Upplands-Bro	Effektvägen 14	Äganderätt	1 180				1 180
73	Viby 19:53	Upplands-Bro	Kraftvägen 30, 32	Äganderätt	1 695	245		57	1 997
74	Viby 19:54	Upplands-Bro	Kraftvägen 26, 28	Äganderätt	1 236	802			2 038
75	Årsta 64:2	Uppsala	Rapsgatan 8	Äganderätt	16 871			9 085	25 956
Totalt Region Stockholm					305 088	120 036	16 922	26 251	468 297

REGION SYD



SVERIGE

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM
1	Flygaren 21	Halmstad	Laholmsvägen 82	Äganderätt
2	Fogden 6	Halmstad	Västervallavägen 4,6	Äganderätt
3	Fräsaren 4	Halmstad	Verkstadsgratan 10-12	Äganderätt
4	Fyllinge 20:403	Halmstad	Renvägen 2	Äganderätt
5	Fyllinge 20:466	Halmstad	Muskötvägen 7	Äganderätt
6	Fällan 3	Halmstad	Svetsaregatan 18-20	Äganderätt
7	Halmstad 7:109	Halmstad	Transportvägen 13	Äganderätt
8	Akkumulatörn 2 och 8	Helsingborg	Knut Pål's väg 7 och 9	Äganderätt
9	Nyhagshuset 5	Helsingborg	Mineralgatan 10	Äganderätt
10	Hexagonen 1	Lund	Vipeholmsvägen 13, m fl	Äganderätt
11	Hexagonen 2	Lund	Vipeholmsvägen 13, villan	Äganderätt
12	Bredskär 1	Malmö	Fårögatan 6	Tomträtt
13	Brämön 4	Malmö	Bjurögatan 15-17 et al.	Äganderätt
14	Bätyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt
15	Fornminnet 6	Malmö	Stenåldersgatan 27	Äganderätt
16	Förbygeln 1	Malmö	Ridsögatan 1	Äganderätt
17	Gånggriften 3	Malmö	Djurhagegatan 14	Äganderätt
18	Kajan 37	Malmö	Ekonomig. 2-4, Limhamnsv. 110	Äganderätt
19	Krukskärven 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt
20	Kullen 5	Malmö	Sturkögatan 5	Äganderätt
21	Löplinan 7	Malmö	Sporregatan 13	Äganderätt
22	Måseskär 5	Malmö	Kosterögatan 8-10, Styrögatan 3, Väderögatan 7	Äganderätt
23	Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211	Tomträtt
24	Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213	Äganderätt
25	Nosgrimman 1	Malmö	Jägersrovägen 215	Tomträtt
26	Sadelgjorden 1	Malmö	Galoppgratan 4	Tomträtt
27	Sadelknappen 3	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt
28	Smörbollen 12	Malmö	Cypressvägen 12	Äganderätt
29	Stiglädret 11	Malmö	Skriftgatan 7, Sadelgatan 2	Äganderätt
30	Stridsyxan 4	Malmö	Agnefridsvägen 179	Äganderätt
31	Stridsyxan 5	Malmö	Bronsyxegatan 6	Äganderätt
32	Stångbettet 15	Malmö	Travbanegatan 5, Ridbaneg. 6	Äganderätt
33	Utlången 1	Malmö	Tärnögatan 6	Äganderätt
34	Svedala 306:9	Svedala	Ågatan 27, 37	Äganderätt

Totalt Region Syd – Sverige

DANMARK

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM
35	1R Kappelgården	Greve	Hundigevej 85	Äganderätt
36	Kumlehusvej 1A	Roskilde	Danmark	Äganderätt

Totalt Region Syd – Danmark

Totalt Region Syd

UTHYRBAR AREA, KVM

LOGISTIK	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
21 596	2 171		546	24 313
25 855	2 399		2 308	30 562
10 526	1 101			11 627
13 240	1 340			14 580
1 700	300			2 000
3 625	1 354	2 160	170	7 309
4 751	594			5 345
17 376	2 732			20 108
12 025	631			12 656
			668	668
			250	250
1 582	339		247	2 168
8 933	6 121	1 489		16 543
1 808	750			2 558
3 109	1 601			4 710
4 500	646			5 146
3 167	586	2 500	233	6 486
11 453	2 853		125	14 431
3 648	1 492			5 140
1 367	110		3 700	5 177
2 489				2 489
15 783	3 305		70	19 158
314	0	303	1 103	1 720
1 939	721	108		2 768
1 186	548		110	1 844
8 685	735			9 420
1 130	314		43	1 487
3 394	298		63	3 755
6 215				6 215
7 880	555		87	8 522
3 490		1 440		4 930
3 481	462			3 943
7 633	1 699		648	9 980
16 199	881		528	17 608
230 079	36 638	8 000	10 899	285 616

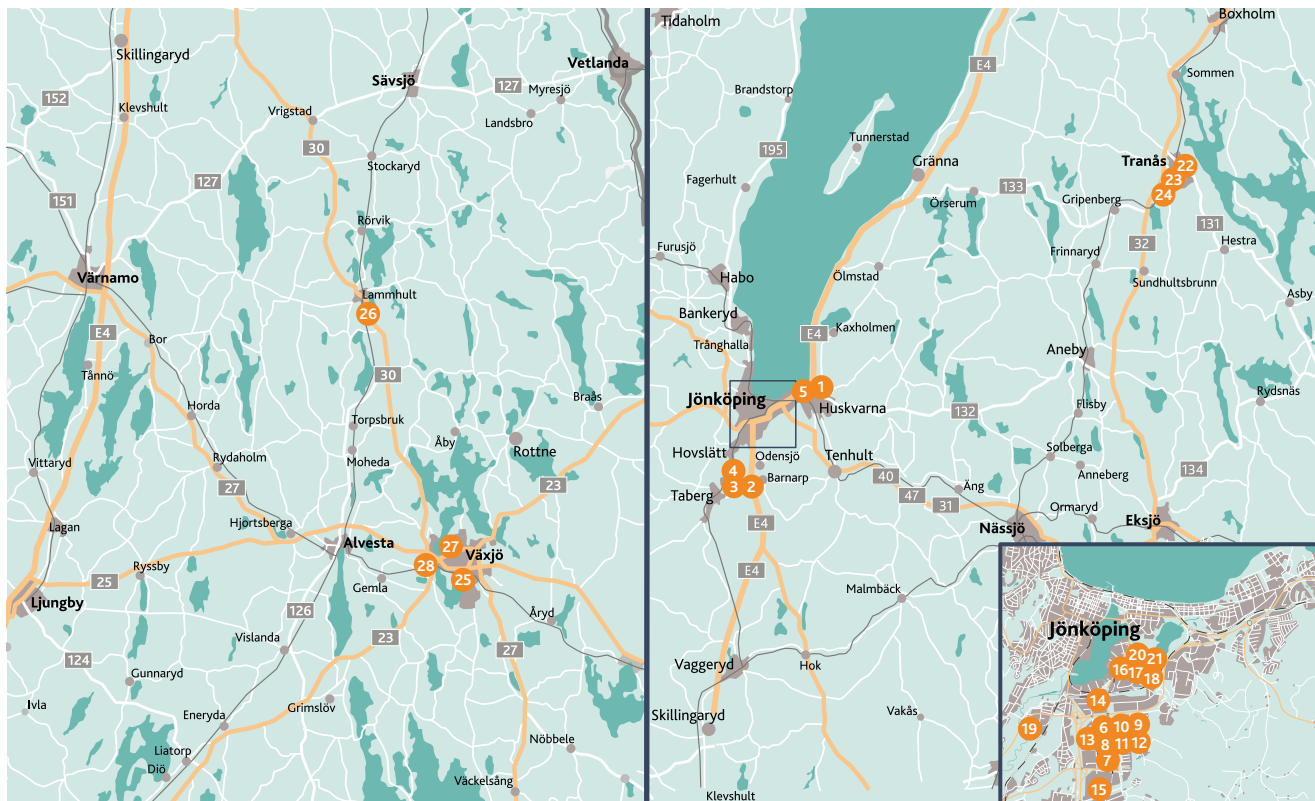
UTHYRBAR AREA, KVM

LOGISTIK	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
10 767	1 692			12 459
22 949	573			23 522
33 716	2 265	0	0	35 981
263 795	38 903	8 000	10 899	321 597

REGION VÄST



					UTHYRBAR AREA, KVM				
NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM	LOGISTIK	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	Skruben 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt	32 961	4 753	4 518		42 232
6	Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckegatan 24	Äganderätt	784	1 419		135	2 338
7	Backa 21:8	Göteborg	Exportgatan 19-21	Äganderätt	15 897	1 388		434	17 719
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					0
13	Högsbo 16:16	Göteborg	Amalia Jönssons Gata 5-9	Äganderätt	5 475	1 600		1 225	8 300
14	Högsbo 38:3	Göteborg	Södra Långebergsgatan 30	Äganderätt	3 355	1 734		157	5 246
15	Kobbegården 155:2	Göteborg	Askims Verkstadsväg 9	Äganderätt	5 338	464		141	5 943
16	Kärre 91:1	Göteborg	Orrekulla Industrigata 47	Äganderätt	12 801	250			13 051
17	Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Ringögatan 38	Tomträtt	2 215	49	430	118	2 812
18	Bråta 2:136	Härryda	Fraktvägen 3, m fl	Äganderätt	18 151	2 061			20 212
19	Bråta 2:150	Härryda	Åkarevägen 1-3	Äganderätt	15 428	2 502			17 930
20	Håltås 1:17	Härryda	Mediavägen 2-4, 8	Äganderätt	7 877	1 401			9 278
21	Kindbogården 1:107	Härryda	Metallvägen 8	Äganderätt	1 470	1 000			2 470
22	Kryptongasen 8	Mölndal	Kryptongatan 2, Neong.6-10	Äganderätt	5 788	4 580			10 368
23	Neongasen 2	Mölndal	Neongatan 7	Äganderätt	889	832	600		2 321
24	Spinnaren 1	Mölndal	Göteborgsvägen 92	Äganderätt	8 601	576	4 260		13 437
25	Törnrosen 2	Mölndal	Flöjelbergsgatan 12	Äganderätt	2 700	1 525	1 855		6 080
Totalt Region Väst					175 812	36 260	13 072	3 412	228 556

REGION **SMÅLAND**

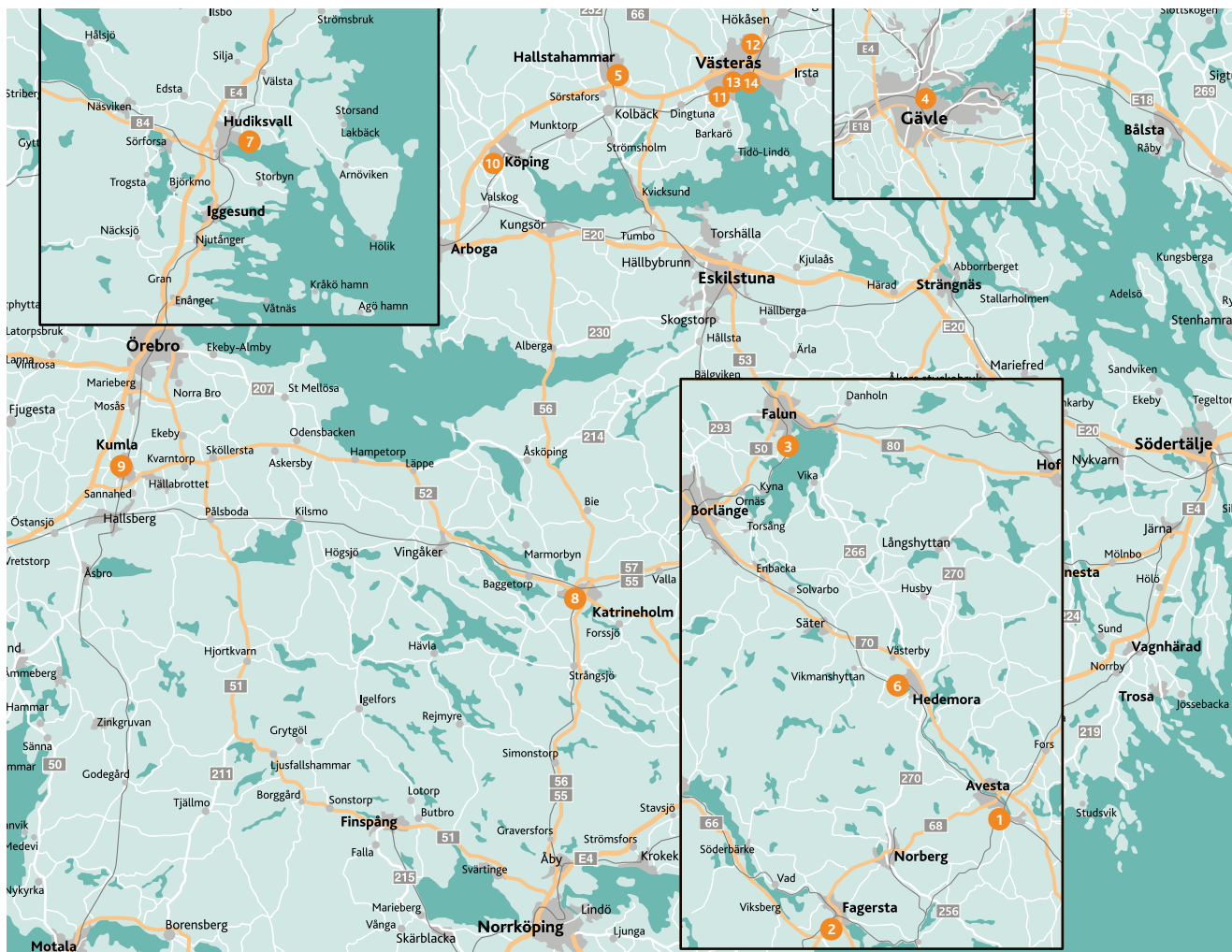
UTHYRBAR AREA, KVM

NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM
1	Budkaveln 18	Jönköping	Järnvägsgränd 18	Äganderätt
2	Flahult 21:14	Jönköping	Alfavägen 3	Äganderätt
3	Flahult 21:36	Jönköping	Betavägen 4, Betavägen 13	Äganderätt
4	Flahult 80:9	Jönköping	Barnarpsvägen 100	Äganderätt
5	Ulvö 8	Jönköping	Huskvarnavägen 105-107	Äganderätt
6	Ädelkorallen 1	Jönköping	Bultvägen 2	Äganderätt
7	Ädelkorallen 10	Jönköping	Bultvägen 6 a	Äganderätt
8	Ädelkorallen 17	Jönköping	Bultvägen 4	Äganderätt
9	Ädelmetallen 12	Jönköping	Grossistgatan 12	Äganderätt
10	Ädelmetallen 14	Jönköping	Grossistgatan 5, 7	Äganderätt
11	Ädelmetallen 4	Jönköping	Kabelvägen 14	Äganderätt
12	Ädelmetallen 5	Jönköping	Kabelvägen 2	Äganderätt
13	Älgslytten 4	Jönköping	Industrigatan 14A	Äganderätt
14	Äreporten 3	Jönköping	Fridhemsvägen 12	Äganderätt
15	Ättehögen 9	Jönköping	Fordonsvägen 2	Äganderätt
16	Öronlappen 7	Jönköping	Bangårdsgatan 1	Äganderätt
17	Öronlappen 8	Jönköping	Bangårdsgatan 3	Äganderätt
18	Öronskyddet 9	Jönköping	Gnejsvägen 2	Äganderätt
19	Öskaret 16	Jönköping	Kindgrensgatan 15	Äganderätt
20	Överlappen 15	Jönköping	Granitvägen 10	Äganderätt
21	Överlappen 8	Jönköping	Granitvägen 8	Äganderätt
22	Bullagärdet 10	Tranås	Rundelgatan 2	Äganderätt
23	Hackspetten 21	Tranås	Floragatan 6-12, m fl	Äganderätt
24	Stådet 3	Tranås	Koppargatan 2	Äganderätt
25	Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9	Äganderätt
26	Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen 1	Äganderätt
27	Krysspricken 2	Växjö	Stinavägen 1	Äganderätt
28	Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1, Stora Råppev. 60	Äganderätt

Totalt Region Småland

LOGISTIK	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
7 293	1 071		77	8 441
3 150	500			3 650
8 888	582			9 470
10 384	1 546			11 930
4 800	1 180			5 980
553	276	504		1 333
305	86		15	406
1 125	1 006		30	2 161
1 687	316			2 003
1 590	851		100	2 541
3 221	261		909	4 391
3 532	1 459			4 991
5 477	1 005		126	6 608
597	705			1 302
3 710	700			4 410
597	141	2 498	33	3 269
	1 640	426		2 066
1 037	108		525	1 670
7 575	797			8 372
1 074	663	246		1 983
1 226	235	265		1 726
8 414	940		1 072	10 426
12 380	2 639	967	875	16 861
7 480	575		307	8 362
127	1 697		5 619	7 443
24 147	887		408	25 442
13 780	2 200			15 980
29 286	3 198		98	32 582
163 435	27 264	4 906	10 194	205 799

REGION MÄLARDALEN/NORR



NR	FASTIGHET	KOMMUN	ADRESS	UPPLÄTELSE-FORM
1	Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgratan 2	Äganderätt
2	Strömmen 1, 4	Fagersta	Virsovägen 4	Äganderätt
3	Främby 1:33	Falun	Källviksvägen 18	Äganderätt
4	Näringen 4:3	Gävle	Strömbrosvägen 17	Äganderätt
5	Nickeln 2	Hallstahammar	Södra gärdesvägen 4	Tomträtt
6	Norsen 12	Hedemora	Gussarvsgatan 31	Äganderätt
7	Östanbräckt 1:45	Hudiksvall	Kabelvägen 1, m fl	Äganderätt
8	Rådmannen 3	Katrineholm	Västgötagatan 16	Äganderätt
9	Transistorn 2	Kumla	Montörgatan 2, m fl	Äganderätt
10	Eneberga 3	Västerås	Hackstavägen 7/Saltängsv.	Äganderätt
11	Friedningen 11	Västerås	Elledningsgatan 1	Äganderätt
12	Kompassen 11	Västerås	Arnbomsgatan 7	Tomträtt
13	Kompassen 7	Västerås	Arnbomsgatan 9	Tomträtt

Totalt Region Mälardalen/Norr

TOTALT COREM 31 DECEMBER 2018

UTHYRBAR AREA, KVM

LOGISTIK	KONTOR	HANDEL	ÖVRIGT	TOTALT
2 510	86	1 056	201	3 853
758	75	1 100	78	2 011
37 006	3 792		1 696	42 494
10 213	652			10 865
965	21	762		1 748
1 578	80	1 078	307	3 043
38 687	7 163			45 850
10 068	8 535		2 583	21 186
22 221	12 950		2 256	37 427
29 592	1 086			30 678
5 780	1 695	3 964		11 439
4 618	47			4 665
285				285
164 281	36 182	7 960	7 121	215 544
1 072 411	258 645	50 860	57 877	1 439 793

core

ndelsfastigheter, Kontor
fastigheter k
Logist
eter, Hö

INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA 2019

Corem Property Group ABs årsstämma äger rum den 3 maj 2019, kl 10.00 hos Walthon Advokater, Stureplan 4A, 1 tr, Stockholm.

Kallelse till årsstämman sker senast den 28 mars 2019 och finns tillgänglig på www.corem.se

Övriga handlingar som ska läggas fram på stämman offentliggörs på bolagets hemsida, www.corem.se, senast den 12 april 2019.

Av kallelsen framgår vilka ärenden som ska behandlas vid stämman.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 26 april 2019.
- ha anmält sin avsikt att delta i årsstämman till Corem senast den 26 april 2019.

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 epost till info@corem.se

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

SÅ BLIR MAN ÄGARREGISTRERAD

Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 26 april 2019, 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 0,45 kronor per stamaktie av serie A och serie B, samt en utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie vilken utbetalas med 5,00 kronor per kvartal.

Till årsstämmans förfogande står 1 113 999 568 kr enligt nedanstående förteckning:

Kronor

Fria medel	833 616 836
Årets resultat	280 382 732
Summa till årsstämmans disposition	1 113 999 568

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor

Utdelas till aktieägarna 20,00 kr per preferensaktie	72 000 000
Utdelas till aktieägarna 0,45 kr per stamaktie	163 921 277
Balanseras i ny räkning	878 078 291
Summa	1 113 999 568

AVSTÄMNINGSdag

Avstämningsdag för utdelning av stamaktien föreslås vara den 7 maj 2019 med beräknad utbetalningsdag den 10 maj 2019, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 3 maj 2019.

föreslagna avstämningsdagar för preferensaktien:

- den 28 juni 2019 med beräknad utbetalningsdag den 3 juli 2019, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 26 juni 2019,
- den 30 september 2019 med beräknad utbetalningsdag den 3 oktober 2019, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 26 september 2019,
- den 30 december 2019 med beräknad utbetalningsdag den 7 januari 2020, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 23 december 2019,
- den 31 mars 2020 med beräknad utbetalningsdag den 3 april 2020, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 27 mars 2020.

KALENDARium

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Delårsrapport januari - mars 2019	3 maj 2019
Årsstämma 2019	3 maj 2019
Delårsrapport januari - juni 2019	12 juli 2019
Delårsrapport januari - september 2019	25 oktober 2019



corem | property
group

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