



corem | property
group

Årsredovisning 2011

Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark.

Antal fastigheter

133

Verkligt värde

5 418 mkr

Uthyrbar area

822 315 kvm



2011

2011-01-03

NASDAQ OMX Stockholm beslutar att flytta Corem från Small Cap till Mid Cap. Aktien handlas från den 3 januari 2011 på Mid Cap.

2011-01-12

Corem tecknar avtal om förvärv av fastighet i Veddesta, Stockholm, om cirka 5 000 kvm uthyrbar area. Köpeskillingen uppgår till 43 mkr.

2011-03-18

Corem ökar sitt ägande i Klöverm som därmed kommer att redovisas som intresseföretag. Corems innehav överstiger 20 procent av Klöverms utestående aktier.

2011-05-12

Corems uthyrningsarbete i Region Stockholm har varit framgångsrikt under första tertiet 2011. Sammantaget har över 26 000 kvm nytecknats och omförhandlats. Totala kontraktsvärdet uppgår till cirka 160 mkr. Bland större nytecknade hyresavtal kan nämnas regionkontor och butik för Bysmeden i Dagskiftet 2, verksamhetslokaler för Stockholms Stad i Instrumentet 13 och logistikytor för MTAB i Hällsättra 3.

2011-05-17

Corem förvärvar två fastigheter i Jönköping om cirka 5 000 kvm uthyrbar area. Fastigheterna är fullt uthyrda och största hyresgäst är Ultra Education. Fastigheterna är belägna i det expansiva arbetsplatsområdet Ljungarum, centralt i Jönköping. Köpeskillingen uppgår till 40 mkr.

2011-05-26

Corem emitterar ett femårigt, icke säkerställt, obligationslån på den svenska marknaden. Obligationens volym uppgår till 300 mkr och har ett slutligt förfall 2016. Obligationen löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 3,50 procentenheter och ska noteras på NASDAQ OMX Stockholm.

2011-10-18

Corem förvärvar fastighet i Region Öresund. Fastigheten är belägen i Malmö industriområde Elisedal och har en uthyrbar area om cirka 9 400 kvm. Köpeskillingen om 57 mkr.

AUGUSTI

JANUARI

2011-02-22

Corem förnyar och förlänger två hyresavtal med Ericsson i fastigheterna Rådmanen 3, Katrineholm, och Skruven 3, Borås. Nya avtalstider om 4 respektive 5 år. Sammanlagt kontraktsvärde överstiger 115 mkr.

APRIL

2011-06-16

På Corems årsstämma den 2 maj 2011 beslutades om en uppdelning av bolagets aktier (så kallad split) 2:1. Med stöd av årsstämmans bemyndigande har styrelsen genomfört uppdelningen med avstämningsdag den 16 juni 2011.

2011-07-11

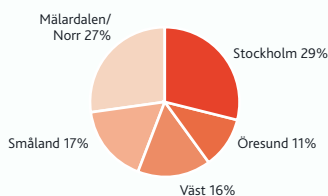
Corem och Nordic Real Estate Partners har genom ett gemensamt ägt bolag tecknat ett 15 årigt hyresavtal med PostNords dotterbolag Posten AB för uppförandet av en ny terminal, om cirka 19 000 kvm, norr om Stockholm.

SEPTEMBER

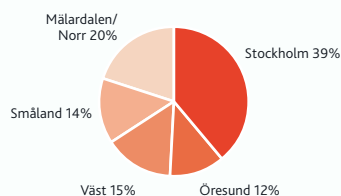
NOVEMBER

DECEMBER

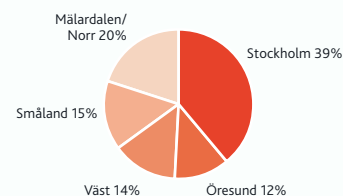
Fördelning av uthyrbar area per geografiskt område 31 december 2011



Fördelning av verkligt värde per geografiskt område 31 december 2011



Hyresvärde per geografiskt område 31 december 2011



Innehåll

Året i korthet	1
VD har ordet	2
Koncernöversikt	4
Affärsidé, mål och strategi	6
Affärsmodell	8
Organisation	10
Miljö och ansvarsfullt företagande	12
Fastighetsbeståndet	14
Marknadsöversikt	16
Fastighetsbestånd	19
Region Stockholm	23
Region Öresund	24
Region Väst	25
Region Småland	26
Region Mälardalen/Norr	27
Projekt- och fastighetsutveckling	28
Marknadsvärdering av Corems fastigheter	32
Aktieinnehav Klövern	34
Finans	36
Finansiering	38
Möjligheter och risker	42
Aktien och ägarna	46
Finansiella rapporter	48
Förvaltningsberättelse	50
Rapport över totalresultat för koncernen	56
Rapport över finansiell ställning för koncernen	57
Rapport över kassaflöden för koncernen	58
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	59
Moderbolagets resultaträkning	60
Moderbolagets balansräkning	61
Moderbolagets kassaflödesanalys	62
Förändringar i eget kapital i moderbolaget	63
Redovisningsprinciper och noter	64
Revisionsberättelse	81
Bolagsstyrning	82
Bolagsordning	88
Styrelse	90
Ledande befattningshavare och revisorer	91
Fastighetsförteckning	92
Pressmeddelanden verksamhetsåret 2011	100
Flerårsöversikt	102
Nyckeltal och definitioner	103
Väsentliga händelser efter årets slut	104
Inbjudan till Årsstämma 2012	



6

Corem ska skapa långsiktig tillväxt och värdeökning.

19

Fastighetsvärde om 5 418 mkr.



32

Corem har en fortsatt positiv syn på fastighetsmarknaden.



38

Genomsnittlig räntebindning om 6,4 år.



46

Corems aktier handlas på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap.



Sidorna 50-80 är granskade av Grant Thornton Sweden AB.



Året i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 497 mkr (463).
- Driftsöverskottet ökade med 15 procent till 366 mkr (318) och förvaltningsresultatet uppgick till 137 mkr (162).
- Omvärderingen av derivat påverkade resultatet negativt med -231 mkr (18).
- Resultat efter skatt uppgick till 35 mkr (440).
- Det egna kapitalet uppgick, efter utdelningar och återköp, till 2 008 mkr (2 096).
- Investeringarna i fastigheter uppgick till 257 mkr (770) varav 140 mkr (707) avsåg förvärv av fyra fastigheter (28).
- Den 26 maj 2011 emitterade Corem ett femårigt, icke säkerställt, obligationslån om 300 mkr.
- Under året genomfördes en aktiesplit om 2:1¹⁾.
- I december utsågs vd och CFO Eva Landén till ny vd från och med 1 januari 2012.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,50 kr (0,50)¹⁾ per stamaktie samt 10,00 kr (10,00)¹⁾ per preferensaktie att utbetalas med 2,50 kr (2,50)¹⁾ per kvartal.

¹⁾ Samtliga belopp i denna rapport är omräknade efter split om 2:1. I enlighet med IAS 33 Resultat per aktie har justering skett retroaktivt för alla rapporterade perioder.

RESULTATUTFALL

Mkr	jan-dec 2011 12 mån	jan-dec 2010 12 mån
Hyresintäkter	497	463
Driftsöverskott	366	318
Förvaltningsresultat	137	162
Andel i intresseföretags resultat	60	-
Orealiserade värdeförändringar aktier	-7	232
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	83	60
Orealiserade värdeförändringar derivat	-231	18
Resultat efter skatt	35	440
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr ¹⁾	-0,38	5,81

NYCKELTAL

	31 dec 2011	31 dec 2010
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter, st	133	133
Uthyrbar area, kvm	822 315	817 020
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 418	5 115
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	89
Överskottsgrad, %	74	69
Finansiella		
Soliditet, %	29	39
Eget kapital per aktie, kr	24,79	25,58
Avkastning på eget kapital, %	2	24
Föreslagen utdelning per stamaktie, kr ¹⁾	0,50	0,50
Föreslagen utdelning per preferensaktie, kr per år ¹⁾	10,00	10,00
Totalt antal utestående stamaktier, st	74 669 553	75 588 186
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	75 387 854	65 116 470
Totalt antal utestående preferensaktier, st	6 339 263	6 355 576

VD har ordet



Som nybliven vd för Corem är det glädjande att kunna summera det gångna året med att driftsöverskottet ökade med 15 procent. Visserligen bidrog avsaknaden av snö och de temperaturmässigt varma månaderna under årets fjärde kvartal till att fastighetskostnaderna minskade kraftigt, men vi kan också se resultatet av ett idogt och lyckat uthyrningsarbete vilket bidragit till att uthyrningsgraden har ökat under året. Fokus på kundvård för såväl nya som gamla kunder har varit och är avgörande för utvecklingen. Vi fortsätter vårt framgångsrika arbete med att skapa goda och långvariga relationer med våra kunder.

Vår satsning på energibesparingar visar sig i lägre energikostnader och en friskare miljö. Energieffektivisering är en prioriterad miljöinsats. Vi jobbar ständigt med förbättringar av rutiner och processer för att effektivisera både inom förvaltning och administration.

Skuldkrisen i Europa har bidragit till att den sedan tidigare förväntade tillväxten reviderats ned. Med en svagare ekonomisk tillväxt följer minskad efterfrågan på lokaler och lägre inflations-takt. Vi upplever dock idag en fortsatt god efterfrågan på hyresmarknaden. Inflationen föregående år medförde indexjusteringar uppåt för 2012, sammantaget ser vi därmed inget hot om minskade intäkter under 2012.

Det är osäkert hur skuldkrisen, bankernas krav på allt högre marginaler och krav på lägre belåningsgrad kommer att påverka transaktionsmarknaden framöver. Under 2011 fortsatte fastighetsmarknaden i positiv riktning och omsättningen var relativt hög ända till det sista kvartalet, då den minskade tillgången på likviditet blev mätbar. Det blir alltmer intressant att söka nya finansieringslösningar i och med brist på kapital från banksektorn. Under sommaren emitterade Corem ett obligationslån om 300 mkr för att minska beroendet av finansiering via banksektorn.



”Min bedömning är att Corem kommer att visa en fortsatt positiv resultatutveckling.”

Vi har sedan tidigare givit ut preferensaktier vilket också är en möjlig finansieringsform vid kommande förvärv.

Under året har fastighetsvärdena varit stabila med i princip oförändrade avkastningskrav. Värdeökningen i Corems bestånd är en kombination av gjorda förvärv, investeringar i befintligt bestånd och flitigt arbete inom förvaltningen. Via Corems investeringar i befintligt bestånd och årets fastighetsaffärer fortsatte vi den inslagna linjen på våra marknadsområden.

För att skydda det operativa kassaflödet har Corem sedan länge valt att räntesäkra en stor del av bolagets krediter på långa löptider genom ränteswappar. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgår till 6,4 år tack vare dessa derivat. Eftersom de långa marknadsräntorna sedan andra kvartalet 2011 sjunkit kraftigt har undervärdet på räntederivatportföljen ökat med 231 mkr sedan föregående år. Totalt har Corem en reserv om 365 mkr som i takt med att derivaten löper ut kommer att återföras via resultaträkningen.

2012 har börjat bra! Vi är idag ett rutinerat och sammansvetsat team av medarbetare med en härlig laganda. Min bedömning är att Corem kommer att visa en fortsatt positiv resultatutveckling. Vi har förvärvat en fastighet i Veddesta, ett av Stockholms mest expansiva områden inom vårt segment av fastigheter, samt stärkt vår lokala närvaro i Jönköping genom förvärvet av ytterligare två fastigheter.

Vi fortsätter således att stärka våra lokala fastighetskluster på våra väl utvalda marknadsområden. Vår förmåga att fortsätta kunna genomföra förvärv trots den kärvarre finansiella marknaden ger gott hopp om framtiden.

Stockholm i mars 2012

Eva Landén

Koncernöversikt

137

mkr i förvaltningsresultat

”Genom att äga rätt fastigheter i rätt lägen blir Corem en attraktiv hyresvärd.”

Affärsidé, mål och strategi.....	6
Affärsmodell	8
Organisation	10
Miljö och ansvarsfullt företagande.....	12





Affärsidé, mål och strategi

Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Corems mål är att kombinera marknadsledarskap inom sitt segment med en över tiden marknadsmässig avkastning.

Affärsidé

Corem ska skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva, bygga och förädla fastigheter i lager-, logistik-, industri- och handelsområden.

Övergripande mål

Corems övergripande mål är att i vissa utvalda regioner bli det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge Corems aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital.

Finansiella mål

Corems finansiella mål är att:

- **Över tiden uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den femåriga statsobligationsräntan.** Corems avkastning på eget kapital per den 31 december 2011 uppgick till 2 procent.
- **Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent.** Corems soliditet per den 31 december 2011 uppgick till 29 procent.
- **Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till 1,5 gånger.** Corems räntetäckningsgrad per den 31 december 2011 uppgick till 2,0 gånger.
- **Räntebärande skulders genomsnittliga kreditbindning ska uppgå till minst 1,5 år.** Corems genomsnittliga kreditbindning för bolagets räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2011 till 2,9 år.
- **Räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning ska uppgå till minst 1,5 år.** Corems genomsnittliga räntebindning för bolagets räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2011 till 6,4 år.
- **Räntebärande skulder ska till minst 50 procent vara räntesäkrade om minst 3 år.** Per den 31 december 2011 var 66 procent av Corems räntebärande skulder räntesäkrade om minst 3 år.
- **Externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.** Per den 31 december 2011 var samtliga av Corems utländska fastigheter externfinansierade i lokal valuta.



Strategi

För att uppnå dessa mål ska Corem:

- **Aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att förädla och realisera värden.**
För att växa och samtidigt generera avkastning i enlighet med de finansiella målen ska Corem inom utvalda regioner aktivt söka upp och genomföra förvärv av såväl enskilda fastigheter som hela fastighetsbestånd. Fastigheterna ska sedan utvecklas och förädlas. Enskilda fastigheter kan komma att avyttras om avkastningen inte motsvarar Corems krav eller av någon annan anledning inte passar in i beståndet.
- **Vara hyresgästernas naturliga val och samarbetspartner vid lokalfrågor inom segmenten lager, logistik, industri och handel.**
Genom att äga rätt fastigheter i rätt lägen blir Corem en attraktiv hyresvärd som kan erbjuda såväl befintliga som potentiella hyresgäster passande och effektiva lokaler.
- **Skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning.**
För att säkerställa en god och proaktiv dialog med hyresgästerna förvaltas Corems fastigheter av egen kompetent förvaltningspersonal som har direktkontakt med hyresgästerna. På så sätt kan förändrade behov hos hyresgästerna uppfattas och tillgodoses snabbt. Genom ett nära samarbete med hyresgästerna kan Corem erbjuda flexibla och individuellt anpassade lokallösningar.

Finanspolicy

Corems finansverksamhet styrs av den finanspolicy som bolaget har tagit fram. Finanspolicyns syfte är att begränsa de risker som finns förknippade med bolagets finansiering samt ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas.

För mer information se sidan 38.

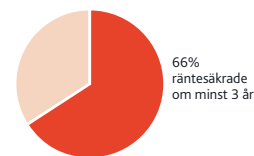
Utdelningspolicy

Corem ska långsiktigt dela ut lägst 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter schablonskatt och efter preferensaktieutdelning.

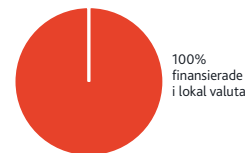
Under verksamhetsåret 2011 delade Corem ut 0,50 kr per stamaktie (efter split om 2:1), vilket motsvarade en direktavkastning om 2,2 procent på Corems aktiekurs per den 31 december 2010. Corem har även delat ut 10,00 kr per preferensaktie (efter split om 2:1), vilket motsvarade en direktavkastning om 7,7 procent på Corems aktiekurs per den 31 december 2010.

Den föreslagna utdelningen 2012 om 0,50 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 2,5 procent respektive 8,2 procent på Corems aktiekurs per den 31 december 2011. Utdelningsandelen avseende den föreslagna utdelningen på stamaktier uppgår till 97 procent (69) av förvaltningsresultatet, efter schablonskatt och efter preferensaktieutdelning per den 31 december 2011.

Räntebärande skulder per 31 dec 2011



Externfinansiering av fastigheter utomlands per 31 dec 2011



”Genomsnittlig kreditbindningstid 2,9 år.”

Affärsmodell

Ett tydligt kundfokus och kompetenta medarbetare skapar goda hyresgästrelationer och lokal marknadskännedom. Närheten till kunden är central för en fortsatt framgångsrik utveckling av Corem.

Idé/Vision

NUTID OCH FRAMTID

Corem ska ha en klar strategi för bolagets befintliga och framtida fastigheter. Bolaget präglas av en miljö med högt i tak som bidrar till att alla medarbetare uppmanas att delta i bolagets utveckling. Genom en kontinuerlig dialog med marknaden skapas underlag för analyser som styr förvärv, försäljningar och investeringar.

Transaktioner

SYNERGIEFFEKTER OCH LOKAL NÄRVARO

Corem ska vara verksamt inom fastighetsmarknaderna för lager, logistik, industri och handel. Corem söker konstant efter intressanta transaktionsmöjligheter som passar bolagets geografiska struktur. Löpande analyseras potentiella förvärvs- och tillväxtmöjligheter. Förvärv är av intresse om synergieffekter uppnås men framför allt om avkastningen är attraktiv. Vid förvärvsprocesser är organisationen optimerad, förvärv analyseras av transaktionsavdelningen tillsammans med respektive regionförvaltare. Investerings- och försäljningsbeslut fattas av Corems styrelse.

Förvaltning

LOKAL MARKNADSKÄNNEDOM

I syfte att skapa en god och långsiktig dialog med hyresgästerna ska Corems fastigheter förvaltas av egen förvaltningspersonal, som har direktkontakt med hyresgästerna. Korta beslutsvägar och lokal närvaro på bolagets marknader prioriteras i syfte att kunna ge Corems hyresgäster bästa möjliga service. Corem ska ha egna förvaltare och fastighetsskötare på plats i de regioner man verkar i.

Renodling

LÅNGSIKTIGHET OCH FOKUS

Corem har ett långsiktigt engagemang i beståndets samtliga fastigheter och strävar efter att optimera fastigheternas avkastning. Avyttringsmöjligheter uppstår när en fastighet är färdigutvecklad, avkastningen understiger de fastställda kraven eller fastighetens geografiska läge inte passar bolagets regionstruktur.



Organisation

I kombination med lokal närvaro och korta beslutsvägar skapar Corem en stark lokal förankring i de regioner där bolaget är verksamt.

Operativ struktur

Corem präglas av entreprenörsanda där egna initiativ uppmuntras. Korta beslutsvägar gör det möjligt för medarbetarna att agera snabbt. Den 31 december 2011 var 36 personer anställda att jämföra med 32 personer föregående år.

Corem har under 2011 fortsatt arbetet med att med egen personal hantera såväl den tekniska som den ekonomiska förvaltningen, där det har varit ekonomiskt motiverat. Syftet med detta är att generera en ökad närhet till bolagets hyresgäster, vilket skapar förutsättningar för Corem att på ett effektivt och personligt sätt möta hyresgästernas ständigt föränderliga behov.

Den operativa verksamheten är indelad i fem geografiska regioner, Stockholm, Öresund, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. Denna regionsindelning används från och med 1 januari 2011 och skiljer sig från tidigare år på följande sätt: Region Mellansverige/Väst har delats upp i Region Väst respektive Region Småland medan Mälardalsregionen och Region Norr slagits samman till Region Mälardalen/Norr. Förändringen har gjorts i syfte att ekonomiskt optimera samt effektivisera bolagets förvaltning.

Coremkoncernen är organiserad med sitt huvudkontor i Stockholm och regionkontor i Göteborg, Malmö, Jönköping och Örebro samt förvaltningskontor i Märsta och Västberga, Stockholm. Huvudkontoret ansvarar för ledning, personal, ekonomi, finansiering, transaktioner, hyresadministration, information och investerarelationer samt affärsmässigt stöd till affärsenheterna.

Corem ska ha en egen decentraliserad organisation för att uppnå god marknadskännedom och närhet till kunderna. Varje region ska också vara tillräckligt stor för en effektiv förvaltning. Corem har egna förvaltare i samtliga regioner. I Region Stockholm har Corem egna fastighetsköpare, i övriga regioner köps denna typ av tjänster för närvarande in. All ekonomisk förvaltning sköts av Corem. De lokala regionkontoren sköter driften av fastigheterna och de kontinuerliga kontakterna med kunderna. Hyresgästerna möter Corems förvaltare och fastighetstekniker genom den vardagliga kontakten. Det är Corems viktigaste möten.

Corems medarbetare

Corems arbetsmiljö karaktäriseras bäst som informell och kreativ, samt att det är högt i tak. Bolagets medarbetare ska kunna påverka sitt arbete och utvecklas inom företaget. Kompetenta, engagerade och serviceinriktade medarbetare är en framgångsfaktor och en förutsättning för att uppnå företagets mål. För att Corem ska vara en attraktiv arbetsgivare är det viktigt att medarbetarna är stimulerade och att de ges möjlighet till utveckling. Kompetensutveckling är ett naturligt inslag och det erbjuds kontinuerligt möjligheter till fördjupning och vidareutbildning.

För att på bästa sätt ta tillvara varje medarbetares förutsättningar genomförs årligen medarbetarsamtal med respektive personalansvarig. Samtalen fungerar som ett verktyg för att utveckla såväl individen som bolaget. Under samtalen diskuteras mål, målpuppfyllelse, kompetensutveckling och liknande frågor. Corems medarbetare förväntas visa initiativförmåga och intresse för att vidareutvecklas och därmed bidra till Corems verksamhet. Motiverade medarbetare skapar engagemang och trivsel.



Jämställdhet och arbetsmiljö

Det övergripande syftet med jämställdhetsarbetet inom Corem är att främja lika rättigheter och möjligheter för alla anställda. Alla anställda ska bedömas och utvärderas på objektiva grunder. Corem är ett öppet och icke diskriminerande bolag med högt ställda krav. Ingen medarbetare, och ej heller kund eller leverantör, får diskrimineras på grund av nationalitet, ras, hudfärg, kön, ursprung, religion, ålder, graviditet eller sexuell läggning.

Arbetsmiljön ska uppfylla lagar och avtal samt vara säker och sund. Arbetsförhållandena i bolaget, såväl de fysiska som psykosociala, ska lämpa sig både för kvinnor och män och alla anställda i bolaget ska kunna förena förvärvsarbete och föräldraskap. Corem uppmuntrar både män och kvinnor att vara föräldralediga.

Fastighetsbranschen anses traditionellt vara mansdominerad men vi kan se att allt fler kvinnor söker sig till branschen. Den totala andelen kvinnor inom Corem var 36 procent per den 31 december 2011. Medelåldern var 41 år för samtliga anställda.

Friskvård och Hälsa

Corem verkar för en friskare hälsa och god attityd bland medarbetarna. Bolaget sätter stort värde på medarbetarnas hälsa och uppmuntrar ett sunt och friskt leverne. Samtliga anställda erbjuds generösa friskvårdscheckar, som kan användas

hos de flesta friskvårdsanläggningar. Gemensamma friskvårdsaktiviteter genomförs, exempelvis sprang Corems kvinnliga anställda Våruset- och Tjejmilen 2011. Delar ur den manliga personalen genomförde Stockholm Marathon 2011!

Både personalomsättning och sjukfrånvaro är låg hos Corem och ambitionen är att fortsätta hålla den på en låg nivå, vilket ska uppnås genom en frisk arbetsmiljö. En god balans mellan arbete och fritid är en viktig del i Corems mål att vara en attraktiv arbetsgivare.

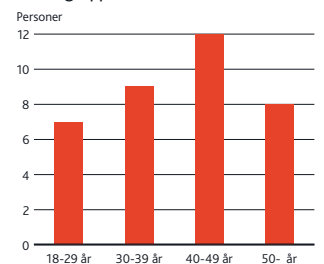
Samtliga anställda omfattas av en förmånlig sjukvårdsförsäkring som säkerställer snabb och kvalificerad vård vid sjukdom, det finns även möjlighet till regelbunden hälsokontroll.

Framtiden

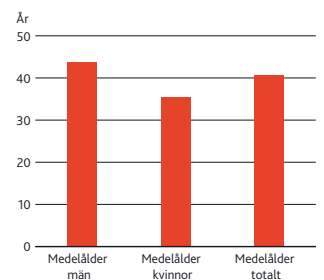
I takt med att fastighetsbeståndet växer skapas det nya möjligheter för befintliga och nya medarbetare. Corems ambition är att utveckla och behålla talangfulla och dedikerade medarbetare. Medarbetarens intresse och arbetsresultat är det avgörande i utvecklingen av karriären.

För att säkra framtida rekryteringsbehov bygger Corem relationer med studenter. Varje år erbjuder Corem ett antal studenter möjlighet till praktikplats både under studietiden och efter studierna. Då bolaget expanderar finns det intresse av att träffa nya medarbetare och under 2012 kommer ytterligare rekryteringar att genomföras.

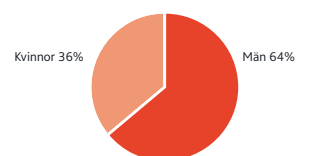
Åldersgrupp



Medelålder



Fördelning anställda



Miljö och ansvarsfullt företagande

Miljöarbetet är en naturlig och viktig del av Corems verksamhet. Inom ramen för Corems kärnverksamhet ska miljöarbetet bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle, effektivare resursanvändning, en uthållig lönsamhet och ett varumärke som upplevs positivt.

Miljöarbete i fokus

Under år 2011 har Corem arbetat aktivt, målmedvetet och strukturerat med miljöfrågor och kunnat visa på resultat och förbättring genom regelbunden uppföljning. Arbetet har skett med hjälp av införande av ett enklare energi- och miljölednings-system som ansluter till ISO 14001 i vissa delar samt genom att en miljöstyrgrupp med representanter från samtliga avdelningar har tillsatts. Miljöstyrgruppens syfte är att samordna och organisera miljöarbetet samt att driva det framåt. Vidare ska den fungera som stöd och hjälp åt övrig personal i deras miljöarbete och användning av energi- och miljöledningssystemet.

Med utgångspunkt i en miljöutredning fastställdes en ny miljöpolicy i början av 2011. Utifrån policyns ramar samt identifierade områden med miljöpåverkan formulerades såväl övergripande som detaljerade mål. De aktiviteter som behövde genomföras för att nå målen definierades som tydliga och uppföljningsbara i en handlingsplan. En ny miljöhandlingsplan kommer att tas fram för varje nytt år medan policyn och målen löper över längre tid. Resultatet av miljöarbetet kan på detta vis följas upp kontinuerligt och miljöarbetet kan hela tiden förbättras.

Miljöinsatsen under 2011 har gjorts tillsammans med miljö-konsultföretaget Geosigma som kommer att fortsätta arbeta med Corem under 2012.

Corems miljöarbete ska vara en naturlig del av vardagen för samtliga medarbetare. Att nå miljömålen leder till en besparing av såväl miljö som pengar samt bidrar till en personal med hög miljömedvetenhet och nöjda hyresgäster.

Energiförbrukning

Corem arbetar aktivt med att minska energiförbrukningen. Ett löpande arbete för att minska energiförbrukningen pågår genom modernisering och upprustning av installationer och styrsystem. I dagsläget har cirka 90 procent av Corems fastigheter Bra miljö-märkt el.

Corem är medlemmar i Sweden Green Building Council och under 2011 har en fastighet Green building certifierats. För att Green Building certifiera en byggnad krävs att energianvändningen reduceras men också att det finns ett energiledningssystem.

Under 2011 har energiledningssystemet Mestro införts, med vilket energiförbrukningen kan följas upp och övervakas vilket leder till att man enklare kan identifiera var energibesparingar kan göras.



Miljöarbete i stort och smått

- Alla Corems fastigheter är inventerade avseende PCB och i de fastigheter där PCB upptäckts har det sanerats bort vilket gör att hela Corems fastighetsbestånd nu är fritt från PCB.
- Vid alla större byggnationer tas en miljöplan fram för att minska miljöpåverkan.
- Under 2011 har ett inventeringsarbete påbörjats inom bland annat fordonspark, källsortering och förbrukningsmaterial. För ett bättre miljöarbete håller även flera nya rutiner på att upprättas för till exempel om-, ny- och tillbyggnationer.
- Personalen ges möjlighet till miljöutbildning, miljöinformation och möjligheter att vara delaktiga i miljöarbetet.

Exempel på genomförda miljöåtgärder under 2011

Åtgärd	Resultat
Styrsystemen för driften har ersatts av webbaserade system	<ul style="list-style-type: none"> • Mindre miljöpåverkan • Möjlighet att övervaka och styra på distans • Energibesparing • Förbättrat inomhusklimat för hyresgästerna
Implementerat energiledningssystemet Mestro	<ul style="list-style-type: none"> • Ökad kontroll över mediaförbrukningen • Större möjligheter att styra energi-optimeringarna
Befintliga oljepannor har ersatts av miljövänligare alternativ, exempelvis fjärrvärme eller bergvärme	<ul style="list-style-type: none"> • Mindre miljöpåverkan • Lägre kostnad för fastighetsägare och hyresgäst
Implementerat miljömodul till energiledningssystemet	<ul style="list-style-type: none"> • Visualisering av miljörelaterad information och resultat, exempelvis rapporter över förbrukning för andel grön energi, högsta/lägsta förbrukning per kvm och fastighet
Infört systematiskt miljöarbete	<ul style="list-style-type: none"> • Miljöarbetet bedrivs strukturerat och kan följas upp och förbättras
Miljöutbildning för Corems personal	<ul style="list-style-type: none"> • Ökad kunskap och medvetenhet

Genomförda miljö- och energibesparingsåtgärder

Fastighet	Ort	Åtgärd	Resultat
Nickeln 2	Hallstahammar	Webbaserade styrsystem, nya ventilationsaggregat och ersatt oljepannor med fjärrvärme	<ul style="list-style-type: none"> • Mindre miljöpåverkan • Möjlighet att övervaka och styra på distans • Energibesparing • Förbättrat inomhusklimat för hyresgästerna
Märsta 21:50	Sigtuna		
Magasinet 6	Stockholm		

Framtida miljö- och energibesparingsåtgärder i samarbete med hyresgäster

Fastighet	Ort	Åtgärd	Resultat
Bulten 2	Avesta	Webbaserade styrsystem	<ul style="list-style-type: none"> • Mindre miljöpåverkan • Möjlighet att övervaka och styra på distans • Energibesparing • Förbättrat inomhusklimat för hyresgästerna
Montören 1, 2	Köping		
Strömmen 1, 4	Fagersta		
Transistorn 2	Kumla		
Östanbräck 1:45	Hudiksvall		



Östanbräck 1:45, Hudiksvall

Hyresgästsamarbete

Utifrån tidigare års hyresgästssamarbeten för att minska energiförbrukning har konceptet vidareutvecklats under 2011. Genom att vara en miljömedveten hyresvärd kan Corem hjälpa hyresgästerna att förbättra deras eget miljöarbete.

Corem arbetar aktivt med att tillsammans med hyresgäster hitta energibesparingsåtgärder där hyresgästen står för mediaförbrukningen.

Framtiden

De framsteg som gjorts under 2011 har lagt grunden för ett fortsatt medvetet och aktivt miljöarbete som ska vidareutvecklas under 2012. Arbetet med att nå miljömålen kommer att fortsätta och energiledningssystemet Mestros resultat ska användas för att minska energiförbrukningen. Målet är även att Green Building certifiera fler fastigheter under 2012.

Corems Miljöpolicy

- Corem genomför och utvecklar förvaltning och byggnation av fastigheter så att relevanta miljöaspekter alltid hanteras på ett seriöst och kompetent sätt.
- Corem bedriver ett systematiskt miljöarbete. Bolaget sätter upp miljömål och utformar konkreta handlingsplaner för att minska vår miljöpåverkan.
- Corems miljöarbete ska bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle och effektivare resursanvändning. Vår ambition är att minimera miljöpåverkan samt att följa kretsloppsprincipen¹⁾.
- Corems medarbetares miljöengagemang tillvaratas och uppmuntras vilket ger ett miljömässigt ansvarsfullt agerande i vårt dagliga arbete.

¹⁾ Det som utvinns ur naturen ska på ett ut-hålligt sätt kunna användas, återvinnas och slutligen omhändertas med minsta möjliga resursförbrukning och utan att skada naturen.

Övergripande Miljömål

- Minska energiförbrukningen i fastigheterna. Användande av miljöanpassad och förnybar energi ska prioriteras.
- Samarbeta med hyresgästerna för att tillsammans uppnå hållbara lösningar vad gäller exempelvis energi och avfallshandling.
- Ställa relevanta miljökrav vid inköp av varor och tjänster
- Använda miljövänliga byggnadsmaterial och minimera förekomsten av miljöskadliga ämnen inom Corem.
- Minska miljöpåverkan från bolagets interna lokaler och transporter.
- Öka och uppmuntra Corems personals miljömedvetenhet.
- Ha ett väl fungerande systematiskt miljöarbete med energi- och miljöledningssystem.

Fastighetsbeståndet

133

fastigheter

*”Vi upplever en
positiv efterfrågan
på våra lokaler.”*

Marknadsöversikt	16
Fastighetsbestånd	19
Region Stockholm	23
Region Öresund	24
Region Väst	25
Region Småland	26
Region Mälardalen/Norr	27
Projekt- och fastighetsutveckling	28
Marknadsvärdering av Corems fastigheter	32
Aktieinnehav Klöver	34



Marknadsöversikt

Corems marknader utgörs av mellersta och södra Sverige samt Danmark. Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter. För dessa fastighetstyper utgår vi från marknaden för lager och logistik i Sverige. Lager- och logistikmarknaden, i nedanstående avsnitt, är att betrakta som en del av industrisegmentet i Sverige.

Corem gör skillnad på de olika fastighetssegmenten beroende på fastighetens huvudsakliga användning. I fastigheter som Corem har klassificerat som industrifastigheter bedrivs lättare samt tyngre produktion. Lager- och logistikfastigheter nyttjas främst för lagring samt lastning av varor och i handelsfastigheter bedrivs verksamhet för handel.

Följande avsnitt, sidorna 16 till 18, har upprättats tillsammans med Savills Sweden AB, rådgivare inom fastighetsbranschen. Marknadsbeskrivningen och framtidsbedömningarna som redovisas i nedanstående text är baserade på Savills samlade erfarenheter och bedömningar av marknaden.

Den svenska ekonomin

BNP-tillväxten för helåret 2011 uppgick till 3,9 procent. Mycket pekar dock på att Sverige står inför ett betydligt svårare år under 2012, konfidensindikatorerna har fallit skarpt både avseende förväntningarna hos företagen och konsumenternas förväntningar. Konjunkturinstitutet förespår en BNP-tillväxt om måttliga 0,6 procent för 2012 och 3,0 procent för 2013.

I dagsläget är det ekonomiska klimatet i Sverige osäkert på grund av skuldskrisen som blossade upp under sommaren 2011. Problemen centreras kring de grekiska statsfinanserna och som därefter gav upphov till tvivel kring Euro-samarbetets fortsatta existens.

Under senare delen av 2011 har negativa signaler noterats från industrin med lägre orderingång och avtagande produktionsindex, vilket är oroväckande för ett exportberoende land som Sverige. Ett försämrat ekonomiskt klimat kan leda till att företagen bromsar planer för investeringar och nyanställningar, vilket kan leda till försämrad arbetsmarknad med stigande arbetslöshet som resultat. En drivande faktor i den senaste tidens starka tillväxt har varit hushållens konsumtion som har ökat trots höga sparkvoter. Konsumenterna gynnades av skattelättnader och framförallt historiskt sett mycket låga räntor. Under hösten 2011 noterades dock tydliga signaler på försvagning av detaljhandeln.

Osäkerheten kring den framtida utvecklingen för den svenska ekonomin har lett till att Riksbanken valde att sänka reporäntan med 25 punkter vid 2011 års sista möte. Orsaken till sänkningen är osäkerheten kring den framtida utvecklingen av den svenska ekonomin i kombination med ett lågt inflationstryck.

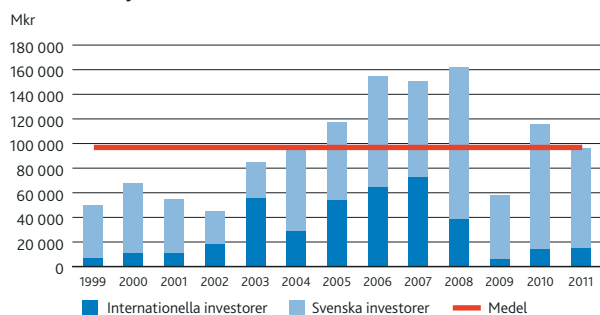
Fastighetsmarknaden i Sverige

Läget på fastighetsmarknaden tenderar att styras av ett antal mer eller mindre relaterade faktorer. Finansiella aspekter som styr bland annat tillgång och kostnad för eget och lånat kapital samt det generella ekonomiska läget som styr utbud och efterfrågan på lokaler. Den svenska fastighetsmarknaden har genomgått kraftiga förändringar de senaste åren, där Sverige är en av de absolut mest likvida marknaderna, vilket inte minst framgår då Sverige kommer på fjärde plats om de Europeiska fastighetsmarknaderna rankas efter omsättning. Finanskrisen som slog till med full kraft sommaren/hösten 2008 ledde till ett fall på fastighetsmarknaden, främst i form av en väsentligt lägre transaktionsvolym under 2009, men även i form av fallande värden på fastigheter.

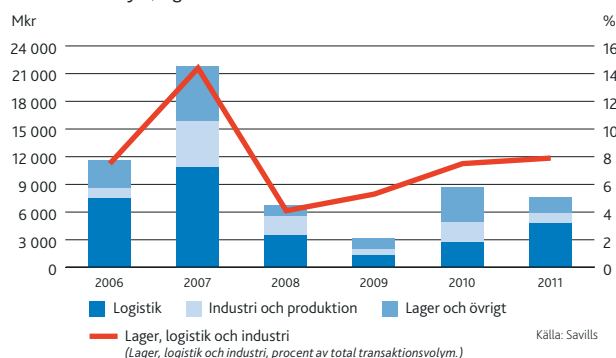
Styrkan i den ekonomiska återhämtningen under 2010 förvånade många och fastighetmarknaden återhämtade sig snabbt med stigande transaktionsvolym, en förbättrad hyresmarknad med stigande fastighetsvärden som följd. Den positiva trenden fortsatte under första hälften av 2011, för att senare förbytas i en väsentligt mer avvaktande marknad under 2011-års andra halva. Trenden avtog på grund av den generella ekonomiska oron samt de ökade svårigheterna att erhålla finansiering vid fastighetsförvärf. Bankernas problem med sina balansräkningar har lett till att det ställs högre krav vid ny- och refinansiering på andelen eget kapital samt även att högre marginaler begärs. Fastigheter som anses behäftade med olika typer av risker, som exempelvis finansiellt svaga hyresgäster, vakanser och eftersatt underhåll har blivit väsentligt svårare att finansiera.

Utvecklingen på fastighetsmarknaden för 2012 ser för tillfället osäker ut med bakgrund av hur den svenska ekonomin kommer

Transaktionsvolym



Transaktionsvolym, lager och industri





Jägersro, Malmö

att utvecklas. Trots att det mest sannolika scenariot är att Riksbanken kommer att fortsätta med räntesänkningar under våren behöver det inte innebära att kreditgivningen till fastigheter kommer att underlättas.

Fastighetsmarknaden för lager- och logistikfastigheter

Marknaden för lager- och logistikfastigheter, inom vilken Corem är verksam, har genomgått en kraftig förändring sedan 2 000-talets början. Tidigare ägdes en stor andel av lager-, logistik- och industrifastigheterna av bolag som nyttjade fastigheterna. Under 2000-talet började, med syftet att frigöra kapital för sina kärnverksamheter, egenanvändarna avyttra sina verksamhetsfastigheter till olika former av fastighetsbolag. Exempel på bolag som avyttrat sina verksamhetsfastigheter är Posten, ABB, ICA samt Coop Sverige. Under samma period grundades ett antal fastighetsbolag vars investeringsfilosofi är att inneha lager-, logistik- och industrifastigheter och ett antal utländska bolag och fonder genomförde sina första förvärv.

Transaktionsvolymen avseende lager och industrifastigheter uppgick till cirka 7,6 mdr kr under 2011, vilket motsvarar strax under 8 procent av den totala transaktionsvolymen. Inom lager-, logistik- och industrisegmentet har tvångs- och konkursförsäljningar varit sällsynta. Under 2011 var det endast fastigheter som ingick i den så kallade Kefrenportföljen som såldes via konkursförfarande. Andelen tvångsförsäljningar är således lägre jämfört med andra segment på fastighetsmarknaden.

Svårigheterna att erhålla finansiering har möjligen varit större inom lager-, logistik- och industrisegmentet på grund av att bankerna har haft en mer negativ inställning till detta segment. Orsakerna till detta beror sannolikt på att 2008-års finanskris drabbade industri- och byggsektorerna särskilt hårt, medan tjänste- och servicesektorerna klarade sig bra. Då finansieringen, till stor del, sker på fastighetsnivå tenderar man att se lager, logistik och industri som särskilt riskfyllda fastigheter. Detta på grund av att dessa fastigheter ofta har en eller enstaka hyresgäster, innebärandes att hyregästrisken upplevs som större.



HYRESMARKNADEN

Hyresmarknaden för lager-, logistik- och industrifastigheter har en hyressättningsprincip för nyproducerade fastigheter och en annan princip för befintliga fastigheter. För nyproducerade fastigheter bestäms hyran av den totala produktionskostnaden för fastigheten, där kostnaden även inkluderar kostnaden för mark samt täckning för exploatörens vinstkrav. För att hyran skall fastställas inom rimlig nivå tecknas oftast hyresavtal med löptider överstigande tio år. Nyproduktionshyran är, med undantag för Stockholm och Göteborg, relativt jämn oavsett geografiskt läge på grund av att de flesta kommuner har god tillgång till mark lämplig för exploatering.

Produktionstakten av lager-, logistik- och industrianläggningar har varit relativt hög de senaste åren, med undantag för 2010. Den höga produktionstakten beror på bristen på moderna lager-, logistik- och industrianläggningar som uppfyller hyresgästernas allt högre krav på utformning. De kategorier av hyresgäster som beställt störst andel nya anläggningar är logistikbolag (exempelvis DSV, Schenker, Posten, DHL) samt företag verksamma inom detaljhandeln. En stor skillnad jämfört med Europa där anläggningar uppförs på spekulation är att i princip samtlig nyproduktion i Sverige är uttyrd innan produktionsstart. Då nästan ingen spekulativ produktion sker är vakansgraden för moderna lager- och logistikanläggningar mycket låg. Efterfrågan på moderna och effektiva lagerfastigheter bedöms vara god.

Hyran i befintliga fastigheter bestäms av utbud och efterfrågan. På de delmarknader där det finns ett stort utbud av vakanta

lokaler är hyresnivåerna ofta låga och väsentligt understiger nyproduktionshyran. Den motsatta situationen, där marknadshyran överstiger nyproduktionshyran, är mer ovanlig och förekommer endast i storstädernas citynära lägen där marktillgången är mycket begränsad.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

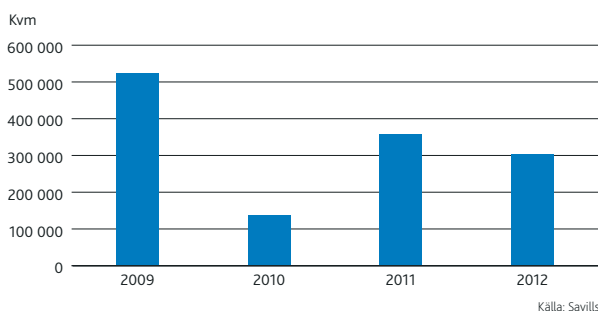
Direktavkastningskravet är ett centralt nyckeltal inom fastighetsbranschen och är ett avkastningsmått som mäts som en fastighets normaliserade driftnetto (Intäkter minus kostnader) i förhållande till marknadsvärdet.

Marknaden för lager-, logistik- och industrifastigheter är ett av de segment som uppvisar störst skillnad i direktavkastningskrav mellan bra och mindre bra fastigheter. Exempelvis har vi noterat transaktioner som varierar mellan cirka 6,5 procent till nivåer långt över 10 procent. De lägsta noteringarna avser moderna logistikfastigheter i goda kommunikationslägen med stabila hyresgäster med långa avtal (>10 år). För transaktioner avseende industri- och produktionsanläggningar är resonemanget ofta ett annat där köparen kan vara villig att betala bra för ett stabilt kassaflöde men åsätter fastigheten ett mycket lågt restvärde då alternativ användningen ofta är mycket begränsad. Generellt är vår bedömning att direktavkastningskraven för de mest attraktiva fastigheterna ligger i nivån 6,5-7 procent och därefter en stigande skala uppåt beroende på fastighetstyp, avtalsstruktur, modernitet, läge etcetera.

För ytterligare analys av Corems delmarknader vänligen se sidorna 23-27.

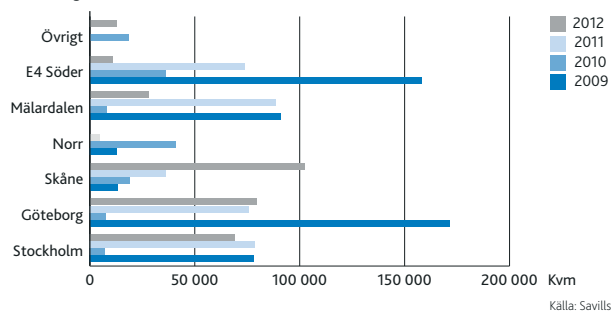
Nyproduktion av logistikfastigheter

Avser fastigheter större än 5 000 kvm



Nyproduktion av logistikfastigheter

Avser fastigheter större än 5 000 kvm



Fastighetsbestånd

Corems fastighetsbestånd är indelat i fem geografiska områden: Stockholm, Öresund, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2011 av 133 fastigheter med en total uthyrbar area om 822 315 kvm.

Fastigheternas verkliga värde, baserat på marknadsvärderingar, uppgick per den 31 december 2011 till 5 418 mkr. För vidare information om fastighetsvärdering se sidorna 32-33. Det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 552 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis uppgick till 510 mkr per den 31 december 2011. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid samma tidpunkt till 92 procent.

Geografisk indelning och verkligt värde

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Stockholm, Öresund, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. Av Corems uthyrbara area per den 31 december 2011 svarade Stockholm för 29 procent, Öresund för 11 procent, Väst för 16 procent, Småland för 17 procent och Mälardalen/Norr för 27 procent.

Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick per den 31 december 2011 till 5 418 mkr. Av detta värde svarade Stockholm för 39 procent, Öresund för 12 procent, Väst för 15 procent, Småland för 14 procent och Mälardalen/Norr för 20 procent.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick, per den 31 december 2011, till 552 mkr. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarade 42 mkr. Av fastigheternas totala uthyrbara area om 822 315 kvm var 85 856 kvm vakant, vilket motsvarade 10 procent.

Av Corems totala areamässiga vakans var 21 procent hänförlig till Stockholm. De övriga fyra geografiska regionernas andel av Corems totala areamässiga vakans per den 31 december 2011 var: Öresund 17 procent, Väst 11 procent, Småland 27 procent och Mälardalen/Norr 24 procent.

Per den 31 december 2011 var den ekonomiska uthyrningsgraden 94 procent i Stockholm, 87 procent i Öresund, 95 procent i Väst, 89 procent i Småland samt 93 procent i Mälardalen/Norr.

Hyresintäkter

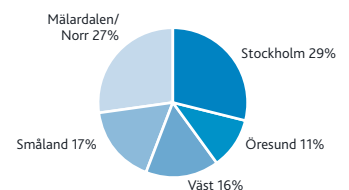
Corems kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2011 uppgick till 510 mkr. Corem bedömer att hyresintäkterna ligger på en marknadsmässig nivå.

Av Corems totala hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2011 svarade Stockholm för 39 procent, Öresund för 11 procent, Väst för 15 procent, Småland för 15 procent och Mälardalen/Norr för 20 procent.

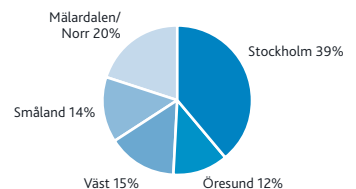


”Ekonomisk uthyrningsgrad om 92%.”

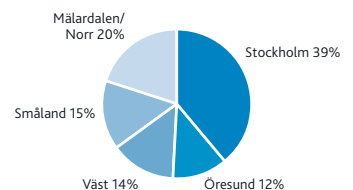
Fördelning av uthyrbar area per geografiskt område 31 december 2011



Fördelning av verkligt värde per geografiskt område 31 december 2011



Hyresvärde per geografiskt område 31 december 2011





Kundrelationer och kontraktsstrukturer

På grund av fastighetsbeståndets sammansättning varierar de enskilda kundernas behov och önskemål. I syfte att skapa en god och långsiktig dialog med hyresgästerna förvaltas Corems fastigheter av egen förvaltningspersonal, vilken har direktkontakt med hyresgästerna. Korta beslutsvägar och lokal närvaro på bolagets delmarknader prioriteras i syfte att kunna ge Corems hyresgäster bästa möjliga service.

Corems största hyresgäster är Ericsson, Bilia och ELFA, vilka står för 17, 12 respektive 5 procent av Corems totala hyresintäkter. Ericsson är Corems enskilt största hyresgäst och hyr industri-, lager- och kontorslokaler i Region Väst och Region Mälardalen/Norr. Ericsson har sammanlagt sex hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 3,1 år. Bilia har sammanlagt tretton hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 11,7 år. ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 6,5 år. Corems hyresduration, viktad, uppgår till cirka 4,4 år.

COREMS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 31 DECEMBER 2011

Hyresgäst	Region
Ericsson	Mälardalen/Norr, Väst
Bilia	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst, Öresund
ELFA	Stockholm
COOP	Småland
Office Depot	Mälardalen/Norr, Stockholm
Grolls	Väst
Drivkraft Varend	Småland
Lunds kommun, Lundafastigheter	Öresund
MTAB	Stockholm
Brosen	Väst

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 31 DECEMBER 2011

Kontraktstorlek, Mkr	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, Mkr	Andel, %
>3,0	33	407 427	274	54
2,0-3,0	15	59 769	37	7
1,0-2,0	54	101 536	77	15
0,5-1,0	64	60 176	47	9
0,25-0,5	84	40 505	30	6
<0,25	442	62 541	39	8
	692	731 954	504	99
Bostadshyresavtal	88	4 505	4	1
Parkering	299	-	2	0
Totalt	1 079	736 459	510	100

LÖPTIDER FÖR COREMS HYRESKONTRAKT PER 31 DECEMBER 2011

År	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, Mkr	Andel, %
2012	272	101 561	70	14
2013	154	73 628	53	11
2014	124	224 114	124	24
2015	61	69 116	46	9
2016-	81	263 535	211	41
	692	731 954	504	99
Bostadshyresavtal	88	4 505	4	1
Parkering	299	-	2	0
Totalt	1 079	736 459	510	100

Fastighetskostnader

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Corems största driftkostnader utgörs av värme, el, vatten och fastighetsskötsel. Exempel på andra driftkostnader är bevakning, försäkring och sophantering. Corem arbetar löpande med åtgärder i syfte att sänka energiförbrukningen i fastighetsbeståndet. Som ett led i att bibehålla och förbättra fastigheternas standard och skick genomförs planerat och löpande underhåll.

FASTIGHETSSKATT

Den av staten ålagda fastighetsskatten uppgår för närvarande till 1 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter. Fastigheter som är klassificerade som specialfastigheter är befriade från fastighetsskatt.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Corem innehar 24 fastigheter med tomträtt belägna i kommunerna Göteborg, Hallstahammar, Helsingborg, Malmö, Sigtuna och Stockholm. Innehavare av fastigheter med tomträtt betalar en årlig tomträttsavgäld för den mark som stat och kommun upplåtit med nyttjanderätt. Tomträttsinnehavare äger således inte marken, utan endast uppförda byggnader. Återstående löptider på tomträttsavgälderna är mellan 1 till 10 år.

INVESTERINGAR

Investeringskostnader som genererar mervärde i fastighetsbeståndet redovisas som investeringar och resultatförs inte. Dessa åtgärder genomförs primärt för att förlänga fastighetsbeståndets nyttjandeperiod. Exempel på investeringar är hyresgäst Anpassningar, projektutveckling och energibesparingsåtgärder.

Transaktioner under första kvartalet

Corem förvärvade en fastighet samt avyttrade två fastigheter under det första kvartalet 2011.

Förvärvet utgjordes av en fastighet i Stockholm till en köpeskilling om 43 mkr. Fastigheten förvärvades i bolagsform och tillträdet skedde 1 februari 2011.

Den 1 februari 2011 avyttrades en fastighet i Jönköping till en köpeskilling om 17 mkr och den 11 mars avyttrades en fastighet i Ale till en köpeskilling om 8 mkr.

Transaktioner under andra kvartalet

Corem förvärvade två fastigheter samt avyttrade en fastighet under det andra kvartalet 2011. Förvärvet utgjordes av två fastigheter i Jönköping till en köpeskilling om 40 mkr. Fastigheterna förvärvades i bolagsform och tillträdet skedde 16 maj 2011.

Den 31 maj 2011 avyttrades en fastighet i Jönköping till en köpeskilling om 5 mkr.

Transaktioner under tredje kvartalet

Den 2 september 2011 avyttrades en fastighet i Kumla till en köpeskilling om 8 mkr.

Transaktioner under fjärde kvartalet

Den 18 oktober 2011 förvärvades en fastighet i Malmö till en köpeskilling om 57 mkr.

Transaktioner efter periodens utgång

Corem tecknade den 16 januari 2012 avtal om förvärv av en fastighet om 5 200 kvm i Veddesta, Stockholm, med tillträde i februari. Köpeskillingen uppgick till 44 mkr.

Corem tecknade den 26 januari 2012 avtal om förvärv av två fastigheter om 3 400 kvm i Jönköping, med tillträde i februari. Köpeskillingen uppgick till 27 mkr.

Den 24 februari 2012 avyttrades en fastighet i Vänersborg, om 1 000 kvm, till en köpeskilling om 3 mkr.

Den 28 mars 2012 avyttrades en fastighet i Karlstad, om 3 499 kvm, till en köpeskilling om 23 mkr.

TRANSAKTIONER 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2011

Kvartal	Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm
Förvärvat				
Kvartal 1	Veddesta 2:63	Järfälla	Lager	4 952
Totalt förvärvat kvartal 1				4 952
Kvartal 2	Ädelmetallen 4	Jönköping	Lager	3 501
Kvartal 2	Ädelmetallen 14	Jönköping	Lager	1 509
Totalt förvärvat kvartal 2				5 010
Kvartal 4	Sadelgjorden 1	Malmö	Lager	9 420
Totalt förvärvat kvartal 4				9 420
Totalt förvärvat 1 januari – 31 december 2011				19 382
Avyttrat				
Kvartal 1	Starrkärr 4:58	Ale	Industri	1 256
Kvartal 1	Flahult 21:8	Jönköping	Lager	5 378
Totalt avyttrat kvartal 1				6 634
Kvartal 2	Balder 18	Jönköping	Handel	808
Totalt avyttrat kvartal 2				808
Kvartal 3	Oxen 17	Kumla	Industri	6 645
Totalt avyttrat kvartal 3				6 645
Totalt avyttrat 1 januari – 31 december 2011				14 087



Märsta 21:42, Sigtuna

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 DECEMBER 2011

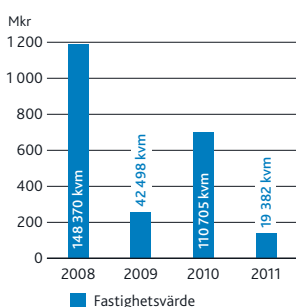
Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	52	238 583	17 834	2 113	39	8 856	213	39	94	201	39
Öresund	17	87 058	15 110	683	12	7 847	66	12	87	57	11
Väst	21	133 140	9 392	808	15	6 070	78	14	95	74	15
Småland	23	142 494	23 071	748	14	5 251	83	15	89	75	15
Mälardalen/Norr	20	221 040	20 449	1 066	20	4 821	112	20	93	103	20
Totalt	133	822 315	85 856	5 418	100	6 589	552	100	92	510	100

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2011.

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 DECEMBER 2011

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	44 425	95 252	79 631	12 713	6 562	238 583	29
Öresund	3 080	28 591	14 126	25 482	15 779	87 058	11
Väst	39 842	75 366	9 511	8 402	19	133 140	16
Småland	13 497	93 752	18 086	6 808	10 351	142 494	17
Mälardalen/Norr	157 131	35 455	10 427	14 045	3 982	221 040	27
Totalt	257 975	328 416	131 781	67 450	36 693	822 315	100
Andel, %	31	40	16	8	5	100	

Fastighetsförvärv¹⁾

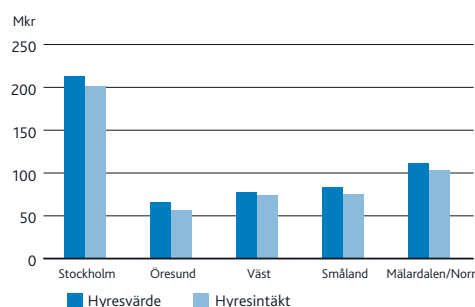


1) Efter det initiala förvärvet i november 2007

Fastighetsbeståndets utveckling



Hyresvärde och hyresintäkt per geografiskt område, 31 december 2011



NYCKELTAL	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec
Antal fastigheter, st	52	51	45	45	38
Total uthyrbar area, kvm	238 583	233 631	218 665	217 630	175 997
Hysesvärde, mkr	213	204	195	174	139
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	89	94	96	95
Hysesintäkter på årsbasis, mkr	201	182	184	167	132
Areamässig vakansgrad, %	7	14	12	13	16
Verkligt värde, mkr	2 113	1 930	1 740	1 739	1 370

I Stockholmsregionen är lager-, logistik- och industrifastigheterna i huvudsak lokaliserade inom ett antal kluster vid strategiska kommunikations-lägen, vilka kan delas in i två delmarknader. Stadsnära områden inkluderar Ulvsunda, Solna och Sundbyberg på den norra sidan samt Årsta och Globen/Slakthusområdet på den södra sidan. Dessa områden karaktäriseras av en stark efterfrågan med begränsat utrymme för nya exploateringar vilket resulterar i att dessa områden har de högsta hyresnivåerna. Ett andra segment med attraktiva lager-, logistik- och industrilägen återfinns i mer perifera förorts-områden såsom Upplands Väsby, Upplands-Bro, Veddesta och Rosersberg i norr samt Haninge, Huddinge, Tyresö, Sättra och Bredäng i söder. Dessa karaktäriseras av lägre markpriser och erbjuder större möjligheter för utveckling och nyexploatering men även goda kommunikationer i och med att de ligger utmed de större motorvägarna och ofta i anslutning till järnvägsnätet. Företag som inte är direkt beroende av närhet till stadskärnan ser dessa lägen som ett attraktivt alternativ med lägre hyror och ofta bättre möjlighet att erhålla lokaler anpassade för verksamheten och även möjlighet till nyuppförda lokaler. Hyrorna för specialanpassad nyproduktion i dessa lägen är ofta lägre än hyrorna för befintliga lokaler i mer centrala lägen.

Nyproduktion & Hyresmarknad

Nyproduktionsvolymen av lager-, logistik-, och industrifastigheter i Stockholmsregionen har varit relativt stabil de senaste fem åren. Det har färdigställts omkring 70 000 kvm per år med undantag för 2010 då endast cirka 7 000 kvm färdigställdes. Utifrån pågående samt planerade byggprojekt bedöms även nyproduktionen för 2012 till storleksordningen omkring 70 000 kvm. Majoriteten av nybyggnationen sker inom de etablerade industriområdena i yttre förorter.

I dagsläget råder det brist på lokaler för lager och lättindustri i Stockholm, framförallt lokaler med goda möjligheter till lastning och lossning i markplan. En trend kan därav urskiljas, företag i behov av större lager- och logistikytor väljer i större utsträckning att etablera sig i nyproducerade lokaler längre bort från stadskärnan eller på orter där markpriserna inte är lika höga. Stockholms starka demografiska position säkerställer emellertid en fortsatt god efterfrågan på lager-, logistik- och industrilokaler i regionen för

att tillgodose konsumenttrycket från en ökande population.

Kombinationen av ett delvis begränsat utbud och stark efterfrågan gör att vakansen för attraktiva lokaler är liten och att vakansen i de mer centrala lägena är i stort sett obefintliga. En stor andel av vakanserna utgörs av kontorslokaler samt lager-, logistik-, och industrilokaler utan tillgänglighet i markplan.

Hyresnivåerna följer samma struktur som vakanserna med stora skillnader mellan bra lokaler i centrala lägen där utbudet är begränsat jämfört med lokaler i yttre förorter där tillgången på exploaterad mark minskar konkurrensen om befintliga lokaler.

Transaktionsmarknad

Avkastningskraven för lager-, logistik- och industrifastigheter är starkt beroende av kontraktslängden, hyresgästens stabilitet samt lokalens standard och flexibilitet. För attraktiva fastigheter har transaktionerna under 2011 betingat direktavkastningar omkring 6,5-7,5 procent medan mindre attraktiva fastigheter sålts på nivåer över 8 procent.

Utvecklingen inom Stockholmsregionen tyder på en fortsatt ökande efterfrågan inom samtliga lägen i och med att stadsnära industriområden såsom Slakthusområdet samt delar av Ulvsunda och Årsta kommer att försvinna inom de närmsta åren då de omvandlas till bostadsområden. Detta kommer att öka efterfrågan på kvarvarande stadsnära områden samtidigt som fler aktörer kommer söka sig till de yttre områdena som exempelvis Rosersberg och Veddesta.

FASTIGHETER REGION STOCKHOLM 31 DECEMBER 2011

Kommun	Antal	Totalt
Botkyrka	1	2 320
Danderyd	1	1 346
Huddinge	2	1 625
Järfälla	2	32 782
Nacka	1	11 348
Sigtuna	16	48 977
Sollentuna	2	7 251
Stockholm	15	113 897
Tyresö	1	830
Täby	5	7 307
Upplands Väsby	3	5 637
Upplands-Bro	3	5 263
Totalt	52	238 583

Text: Savills

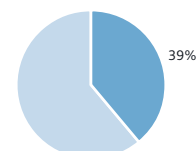


Arlandastad, Sigtuna

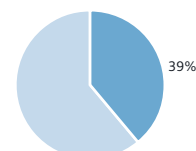


Dagskiftet 2, Stockholm

Region Stockholm,
andel av verkligt värde



Region Stockholm,
andel av totala hyresintäkter





Utlängan 1, Malmö



5T Tømmerup By, Köpenhamn

NYCKELTAL	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec
Antal fastigheter, st	17	16	14	15	9
Total uthyrbar area, kvm	87 058	77 638	68 650	60 380	38 126
Hyresvärde, mkr	66	60	57	51	30
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	86	86	92	88
Hyresintäkter på årsbasis, mkr	57	51	49	47	26
Areamässig vakansgrad, %	17	20	21	5	9
Verkligt värde, mkr	683	619	613	611	335

Regionens geografiska lokalisering gör den till en naturlig knutpunkt mellan Sverige och övriga Europa med starkt fokus på handel, lager och logistik. Placeringen i Östersjöområdet innebär att regionen har goda förutsättningar för handel och distribution.

De senaste åren har regionen haft en stark ekonomisk tillväxt. Öresundsbron och förbättrad infrastruktur är bidragande faktorer. Omlokalisering av hamnar och ökad lastbilstrafik har delvis skapat nya förutsättningar för lager-, logistik- och industrilokaler. I likhet med landets övriga storstadsregioner är trenden för Öresundsregionen att stadsnära industrilägen omvandlas till bostadsområden och att industrin flyttar till mer perifera områden. I Malmö har de flesta nyetableringarna skett utmed den Yttre Ringen där industriområden som Elisedal och Fosie är lokaliserade.

I Köpenhamn är utbudet av moderna lager-, logistik- och industrifastigheter till viss del begränsat i och med låg nyproduktion under senare år. Det låga intresset för nyproduktion beror främst på en svag utveckling inom hyresmarknaden samt höga direktavkastningskrav som har reducerat lönsamheten i utvecklingsprojekt. Traditionella industrifastigheter ombildas även i större utsträckning till distributionsanläggningar och kontor.

Nyproduktion & Hyresmarknad

Nyproduktionen av lager-, logistik- och industrifastigheter i regionen har under de senaste åren varit relativt låg. Under 2012 förväntas däremot regionen vara ett av de främsta exploateringsområdena för denna typ av fastigheter. Inte minst omlokalisering och utvidgning av Malmö hamn bedöms skapa ett behov av nya lager och logistikytor.

Lager-, logistik- och industrianläggningar som är eftertraktade i denna region är av modern standard och centralt belägna i anslutning till de större städerna alternativt nära transportnät som hamnar, större motorvägar och flygplatser. Inom regionen finns även en stor volym av lager-, logistik- och industrifastigheter av sämre kvalitet vad gäller teknisk standard, utformning och läge. Dessa fastigheter håller inte längre den standard som efterfrågas av hyresgäster med stora vakanser som följd.

Transaktionsmarknad

I Malmö har de transaktioner som genomförts under 2011 utslutande omfattat fastigheter i centrala lägen och betingat en direktavkastning omkring 7,5-9 procent. För äldre lokaler i sämre lägen är däremot efterfrågan inte lika god vilket skapar en betydande spridning i direktavkastningskraven. Den i dagsläget låga riskkapiten på investerarmarknaden bidrar även till att öka pris-skillnaderna. Transaktionsvolymen för industrifastigheter har under 2011 varit betydligt lägre än för 2010.

FASTIGHETER REGION ÖRESUND 31 DECEMBER 2011

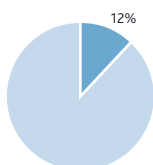
Region Öresund - Sverige

Kommun	Antal	Totalt
Helsingborg	1	8 017
Lund	1	11 969
Malmö	11	44 818
Totalt Sverige	13	64 804

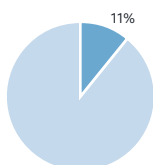
Region Öresund - Danmark (Köpenhamn)

Kommun	Antal	Totalt
Albertslund	1	5 175
Höje Taastrup	1	4 599
Kastrup	1	4 940
Söborg	1	7 540
Totalt Danmark	4	22 254
Totalt	17	87 058

Region Öresund, andel av verkligt värde



Region Öresund, andel av totala hyresintäkter



Text: Savills

NYCKELTAL	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec
Antal fastigheter, st	21	22	16	14	15
Total uthyrbar area, kvm	133 140	134 396	78 992	64 505	64 921
Hysesvärde, mkr	78	79	47	39	39
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	94	90	91
Hysesintäkter på årsbasis, mkr	74	75	44	35	35
Areamässig vakansgrad, %	7	6	9	19	19
Verkligt värde, mkr	808	780	433	344	394

Västsverige kännetecknas av en stark koppling till tung industri, handel och logistik där Göteborg har en stark ställning med Nordens största hamn.

Betydande för marknaden är att den tunga industrin drabbades relativt hårt av 2008 års finanskris med stigande vakanser för industrifastigheter som följd. Logistiksektorn har i motsats till vissa grenar inom industrin haft en stabil tillväxt och många industrilägen inom regionen är mycket lämpliga för detta ändamål. I spåren av finanskrisen kan en trend urskiljas att de industrilokaler som blivit vakanta i större omfattning omvandlas till logistiklokaler. Logistikmarknaden inom regionen kan delas in i två segment, dels terminalanläggningar och distributionscentraler centralt lokaliserade i Göteborg och dels större centrallager på västkustens mindre orter samt inåt landet där medelstora städer utgör nationella logistiknav. Dessa områden attraherar med lägre markpriser men samtidigt med bra kommunikationer via järnväg och lastbilstransporter.

Nyproduktion & Hyresmarknad

Nyproduktionen av lager-, logistik- och industrilokaler i regionen var stor under 2011 och väntas även vara fortsatt stark under 2012. I dagens marknad är det brukligt att hyresgäster kontrakteras före, eller i viss mån under, produktions-tiden. Det är ovanligt att lager-, logistik- och industrifastigheter utvecklas på ren spekulat. Exempel på ett dylikt förfarande finns dock men i dessa fall är det ofta svårt att undvika en del initiala vakanser, i synnerhet i större projekt. Den omfattande nyproduktionen tyder sammantaget på att det finns en efterfrågan på lager-, logistik- och industrilokaler i regionen även om det i dagsläget inte finns någon större obalans mellan tillgång och efterfrågan. Samtidigt upp-

står vakanserna i beståndet ofta i mindre lokaler eller i sekundära lägen. En slutsats av detta är att befintligt bestånd inte fullt ut matchar de specifikationer som efterfrågas.

Hyresnivån för lager-, logistik- och industrilokaler i Göteborg är väldigt varierande beroende på läge. För nyproducerade lager-, logistik- och industrilokaler i attraktiva lägen uppger byggföretagen en nivå omkring 600-800 kr/kvm men med topphyror överstigande 1 000 kr/kvm. I hög grad är hyrorna en funktion av produktionskostnaden och i förlängningen hyresgästens kravspecifikation vilket delvis förklarar det stora hyresspannet.

I Göteborg exploaterar NCC för närvarande ett stort område i direkt anslutning till Göteborgs hamn vilket signalerar en framtidstro på området. Även utanför Göteborg, främst längs med väg 40, har nyproduktionen av lager-, logistik- och industrifastigheter varit betydande under 2011.

Transaktionsmarknad

Avkastningskraven för lager-, logistik- och industrialanläggningar i Göteborgs attraktiva industriområden, till exempel Backa och Partille, var i storleksordningen 6,5-8,0 procent för de transaktioner som genomfördes under 2011.

FASTIGHETER REGION VÄST 31 DECEMBER 2011

Kommun	Antal	Totalt
Borås	5	46 254
Göteborg	6	44 387
Lerum	1	8 877
Mölnadal	1	15 000
Strömstad	1	4 915
Trollhättan	4	9 653
Vänersborg	3	4 054
Totalt	21	133 140

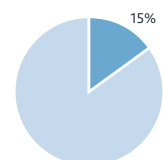


Backa 21:8, Göteborg

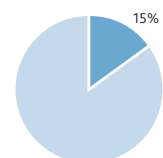


Skruven 3, Borås

Region Väst,
andel av verkligt värde



Region Väst,
andel av totala hyresintäkter



Text: Savills



Ljungarum, Jönköping



Fabriken 1, Växjö

NYCKELTAL	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec
Antal fastigheter, st	23	23	12	7	5
Total uthyrbar area, kvm	142 494	143 670	120 933	104 888	47 888
Hysesvärde, mkr	83	80	65	52	25
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	85	82	97	100
Hysesintäkter på årsbasis, mkr	75	68	53	51	25
Areamässig vakansgrad, %	16	20	27	5	0
Verkligt värde, mkr	748	729	541	461	260

Flertalet regionstäder och huvudorter i Småland är tillväxtorter. Många av dessa orter är eftertraktade logistiklägen i och med de stora godsvolymer som fraktas längsmed E4:an, väg 40 och järnvägsnätet. Orternas strategiska transportläge har gjort dem till nationella logistiknav, som exempelvis Jönköping.

Nyproduktion & Hyresmarknad

Under 2011 var nyproduktionen av lager-, logistik- och industrianläggningar i regionen stor. Starkt bidragande till produktionsvolymen var Experts nya centrallager i Jönköping om 60 000 kvm. Andra aktörer som väljer att lokalisera logistikanläggningar i denna del av Sverige är främst tredjepartslogistikter som DHL och Green Cargo samt andra större företag med stora lagervolymer så som Stadium och Scan. Nyproduktionen för 2012, uppskattad utifrån planerade byggprojekt, väntas inte bli lika omfattande men är fortfarande på en betydande nivå.

Efterfrågan på lager- och industrianläggningar i regionen bedöms vara god. Det stora utbudet på exploateringsbar mark gör att befintliga anläggningar måste konkurrera med alternativet att etablera nya anläggningar som kan specialanpassas efter nyttjarens behov. Generellt föredrar aktörer som har behov av större lokaler med hög teknisk

standard att hyra nyproducerade lokaler. Inom regionen finns även ett stort antal, småskaliga, lokala industriföretag som efterfrågar mindre lokaler med lägre hyror. För denna lokaltyp är däremot vakanserna högre. I Jönköping förekommer de flesta vakanserna inom äldre lokaler i industriområden som till exempel Ljungarum, Haga och Hedenstorp. Trots dessa vakanser planeras nybyggnation av stora lokaler en bit utanför staden i områden som till exempel Torsvik.

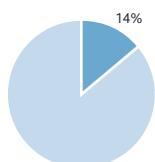
Transaktionsmarknad

Transaktionsvolymen för lager- logistik och industrifastigheter inom regionen var större under 2011 än den sammantagna volymen för 2010 och 2009. Aktiva köpare har främst varit stora aktörer såsom Hemfosa, Kungsleden, Invesco och NRP vilka framförallt köpt större logistikanläggningar i regionsstäderna.

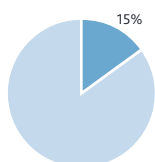
FASTIGHETER REGION SMÅLAND 31 DECEMBER 2011

Kommun	Antal	Totalt
Jönköping	17	42 984
Tranås	3	35 280
Växjö	3	64 230
Totalt	23	142 494

Region Småland,
andel av verkligt värde



Region Småland,
andel av totala hyresintäkter



Text: Savills

NYCKELTAL	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec
Antal fastigheter, st	20	21	19	19	11
Total uthyrbar area, kvm	221 040	227 685	221 381	221 381	193 898
Hysesvärde, mkr	112	114	111	109	87
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	90	92	98	98
Hysesintäkter på årsbasis, mkr	103	103	102	108	86
Areamässig vakansgrad, %	9	12	10	6	6
Verkligt värde, mkr	1 066	1 057	1 005	985	811

Mälardalsregionen benämns ofta som Sveriges demografiska centrum, med ett flertal expansiva regionstäder belägna inom ett relativt litet område. Flertalet huvudorter inom regionen, som Enköping, Västerås, Norrköping, Katrineholm, Eskilstuna och Strängnäs, är tillväxtorter och har ett väl diversifierat näringsliv med traditionell basindustri i botten. Utbyggnaden av infrastrukturen i Mälardalen har dessutom inneburit större möjligheter till pendling. Läget mellan Stockholm och Göteborg, samt antalet stora regionstäder inom kort avstånd, har medfört att regionen är attraktiv utifrån ett lager-, logistik- och industriperspektiv. Läget karaktäriseras av sin goda tillgänglighet till motorväg samt till järnvägens stambanor.

Nyproduktion & Hyresmarknad

Nyproduktionen av lager-, logistik- och industri- anläggningar kring Mälardalen har varit relativt stor under 2011 och prognosen för 2012-2013 är att produktionen avtar något men att nya anläggningar fortfarande kommer att produceras. Utbudet av framförallt moderna lageranläggningar är fortfarande lågt i relation till efterfrågan. Vakansgraden för nyproducerade lager och logistik- anläggningar är därför mycket låg, speciellt eftersom det inte byggs på spekulation då allt redan är uthyrt innan produktionsstart. Ett stort antal av regionens kommuner har tillgänglig mark för logistikändamål till relativt sett låga markpriser vilket medför att hyrorna för nyproducerade anläggningar ligger i nivån 500-650 kr/kvm.

Corem har även ett bestånd i Västmanland/ Dalarna strax norr om Mälardalen inom kommunerna Avesta, Fagersta, Falun, Hedemora och Norberg. Denna marknad är i ännu större utsträckning än Mälardalen knuten till lokala aktörer, dels vad gäller nyttjare av lager- och industrifastigheter men även inom investerarmarknaden.

Efterfrågan på lager-, logistik- och industrilokaler av god kvalitet är stabil i de flesta orter inom regionen. Vakanser finns i flertalet orter och dessa tenderar att omfatta äldre lager-, logistik- och industrifastigheter med betydande kontorsinslag. Hyrorna inom regionen har varit relativt stabila, även under recessionen som efterföljde 2008-års finanskris.

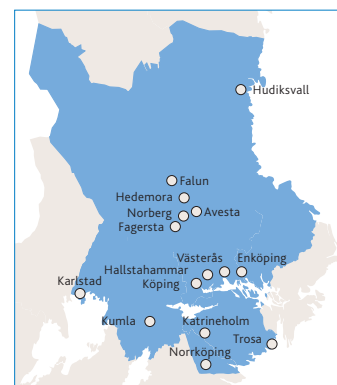
Transaktionsmarknad

Direktavkastningsnivåerna som noterats vid transaktioner i regionen varierar kraftigt beroende på fastighetstyp. De lägsta avkastningskraven har noterats för moderna logistik- anläggningar med långa hyresavtal, exempelvis Kilenkryssets försäljning av en modern logistik- anläggning uthyrd till Menigo Food Service.

Köpare av mindre fastigheter är normalt antingen brukare som ska nyttja fastigheten för den egna verksamheten alternativt mindre lokala fastighetsägare.

FASTIGHETER REGION MÄLARDALEN/NORR 31 DECEMBER 2011

Kommun	Antal	Totalt
Avesta	1	3 543
Fagersta	3	2 575
Falun	1	40 640
Hedemora	1	2 824
Hudiksvall	1	50 411
Norberg	1	2 668
Enköping	1	4 730
Hallstahammar	1	1 802
Karlstad	1	3 499
Katrineholm	1	21 285
Kumla	1	35 521
Köping	2	8 334
Norrköping	3	22 070
Trosa	1	11 930
Västerås	1	9 208
Totalt	20	221 040

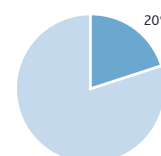


Främby 1:33, Falun

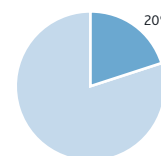


Rådmannen 3, Katrineholm

Region Mälardalen/Norr,
andel av verkligt värde



Region Mälardalen/Norr,
andel av totala hyresintäkter



Text: Savills



Spinnaren 1, Mölndal

Projekt- och fastighetsutveckling

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig komponent för Corems arbete med att successivt utöka och förbättra beståndet samt för att möta kundernas behov.








Projekt- och fastighetsutveckling innefattar nyproduktion, tillbyggnationer, hyresgästanpassningar och förbättringar i syfte att öka hyresintäkter samt minska driftkostnader och miljöpåverkan. Corems projektorganisation arbetar aktivt med att analysera samt vidareutveckla befintligt bestånd utifrån den aktuella hyresmarknaden. Som ett led i detta ser Corem över möjligheterna att konvertera lokaler till nya användningsområden. Målet är att alla projekt ska ha en positiv inverkan på fastighetsvärdet.

Under 2011 har Corem genomfört hyresgästanpassningar, ombyggnationer och energibesparingsåtgärder till ett värde om 117 mkr. Corem har även initierat och genomfört ett flertal utvecklingsprojekt som genererar mervärde för bolaget, se tabell på nästa sida.





Projektutveckling inom Corem

1. Dialog mellan Corem och hyresgäst/intressent inleds. Hyresgästens behov, önskemål, kvalitet, ekonomi och tidsplan diskuteras.
2. Byggkonsulter, arkitekter med flera kopplas in för att ta fram produktspecifikation, kalkyler och tidplan.
3. Hyresavtal tecknas.
4. Samarbete med hyresgästen för att säkerställa produkt, inflyttningstid med mera. Vid större projekt anlitas extern projektledning.

GENOMFÖRDA OCH INITIERADE PROJEKT UNDER 2011

Fastighet	Projekt	Åtgärd
 Spinnaren 1, Mölndal	Tillbyggnation	Corem har utvecklat fastigheten i samarbete med sin näst största hyresgäst, Bilia. Projektet innebär att fastigheten har fått en utökad butiksyta om 1 200 kvm och 6 000 kvm biluppställningsplats/lager. Tillbyggnaden har fått en spännande grafisk form, en "blackbox", där Bilia startade försäljningen av Mini i april 2011.
 Dagskiftet 2, Stockholm	Förädling	En före detta kontorsbyggnad om 3 800 kvm har byggts om till moderna proffsbutiker för Bysmeden och MegaKakel. Hyresgästerna har flyttat in under hösten 2011. Förädlingen är en fortsatt del i att etablera ett nav av yrkesbutiker i Västberga.
 Induktorn 37, Stockholm	Förädling	I samband med kontraktsförlängning har befintliga lokaler byggts om för befintlig hyresgäst, MTAB.
 Vipemöllan 38, Lund	Bostads-exploatering	En strukturerad försäljningsprocess avseende möjliga bostadsbyggrätter är genomförd och beräknas vara slutförd under andra kvartalet 2012. Bedömd bostadsvolym beräknas uppgå till 40 000 kvm.
 Märsta 21:42, Sigtuna	Hyresgäst-anpassning	Corem har genomfört en omfattande ombyggnation för att anpassa och modernisera DHLs lokaler i samband med avtalsförlängning. Energiförbrukningen kommer att minska avsevärt då samtliga installationer uppgräderats till modern standard.
 Instrumentet 13 och 18, Stockholm	Hyresgäst-anpassning	Corem har genomfört en omfattande lokalanpassning och modernisering av installationer. Befintlig hyresgäst, RSMH, har valt att förlänga sitt hyreskontrakt och Stockholms kommun har valt att teckna hyresavtal i fastigheten.
 Damskon 2, Stockholm	Hyresgäst-anpassning	Corem har genomfört lokalanpassning för nytilträdd hyresgäst, Webhallen. Hyresgästen har valt fastigheten Damskon 2 som sitt centrallager för Sverige samt öppnat butik i lokalerna.

KOMMANDE OCH POTENTIELLA PROJEKT

Fastighet	Projekt	Åtgärd
 Veddesta 2:79, Stockholm	Nyproduktion	Corem och NREP har genom ett gemensamt ägt bolag tecknat ett 15-årigt hyresavtal med PostNords dotterbolag Posten AB för uppförandet av en ny terminal norr om Stockholm. Terminalen om cirka 19 000 kvm kommer att bli Postens största logistikarbetsplats med cirka 450 anställda och beräknas stå klar i slutet av 2013. Beräknad investering cirka 245 mkr.
 Märsta 15:7, Sigtuna	Nybyggnation	Corem genomför en utredning avseende exploaterbar mark på fastigheten. Fastighetens markyta är 10 ha, varav 5 ha är oexploaterad. Corem bedömer att det finns god efterfrågan för nyproducerade lager-, logistik- och industrier i Märsta.
 Överlappen 8, Jönköping	Om- och nybyggnation	Corem genomför lokalanpassningar och nybyggnation för befintlig hyresgäst. Nybyggnationen omfattar 200 kvm kontor och 1 300 kvm lager.
 Rådmanen 3, Katrineholm	Ombyggnation	Ombyggnation av cirka 2 500 kvm före detta kontorslokaler för skolverksamhet. Corem har tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Kunskapsskolan för grundskola i fastigheten. Det sammanlagda kontraktsvärdet uppgår till drygt 53 mkr, inflyttning sker i augusti 2012.



Interiör DHLs nya kontor i Märsta.



OMBYGGNAD FÖR DHL I ARLANDASTAD

Under våren 2010 ställdes Corem inför en spännande och utmanande uppgift. DHL, en av Corems större hyresgäster i Arlandastad, aviserade att deras lokal inte längre var ändamålsenlig då betydligt fler personer behövde få plats i befintliga lokaler.

DHLs omorganisation innebar att byggnadens klimatsystem inte längre räckte till samt att den befintliga lokalen var i behov av omfattande anpassningar. Lokalen hade renoverats och förändrats under ett antal år och layouten var inte anpassad för ett modernt arbetssätt eller det nya antalet medarbetare. Byggnaden hade även en förhållandevis hög energiförbrukning och ett inomhusklimat som inte var optimalt.

En förstudie visade att den cirka 4 000 kvm stora lokalen skulle kunna fungera enligt DHLs önskemål men att det krävdes stora insatser på klimatsidan samt att ombyggnation måste ske med kvarsittande personal då det bedömdes för komplicerat att evakuera hela personalen under den cirka 6 månader långa ombyggnadstiden. DHLs alternativ var i sådant fall att flytta till andra lokaler hos annan fastighetsägare.

Under sommaren och hösten 2010 engagerade Corem byggkonsulten Arcona för att studera olika bygg- och klimatlösningar. Efter fördjupade studier av metoder och klimatsystem samt förhandlingar gällande hyres- och entreprenadavtal var alla parter överens strax efter årsskiftet 2010/2011 och ett nytt 5-årigt hyresavtal tecknades mellan DHL och Corem. Parallellt tecknades också ett totalentreprenadavtal mellan Corem och Arcona.

Hela ombyggnationen genomfördes i två etapper och möjliggjordes genom ett mycket gott samarbete mellan DHL och Corem. Delar av DHLs

personal flyttade temporärt under byggtiden till Corems intilliggande kontorslokaler. Ombyggnationen ställde även stora krav på entreprenören då lokalen skulle tömmas på inredning och klimatsystem samtidigt som delar av lokalen skulle fungera för kontorsverksamhet. Corems personal var behjälplig med att lösa frågor som oundvikligen dyker upp vid denna typ av entreprenad. I "halvtid" togs den ombyggda etappen i bruk av DHL och den resterande ytan evakuerades för ombyggnation.

Uppvärmningen bestod tidigare av ett luftburet system kompletterat med elradiorer men är nu utbytt mot ett Parasoll komfortbaffelsystem för värme och kyla integrerat med ventilationen och nyinstallerad fjärrvärme. Förutom att ge DHL ett betydligt bättre inneklimat räknar Corem med att med det nya systemet även sänka energiförbrukningen med cirka 25 procent. Utöver nytt klimatsystem är det nya ytskikt och mellanväggar samt nya våtenheter i hela lokalen, dvs nybyggnadsstandard. Projektet färdigställdes under sommaren 2011.

Peter Tolf, ansvarig från Arconas sida:
–"Ombyggnad av lokaler med kvarsittande hyresgäster är alltid en utmaning, även vid mindre projekt. I DHLs lokaler omfattade

arbetet att successivt byta ut alla system och ytskikt. Med "gubbarna" på bygget och DHLs personal var det kontinuerligt mer än hundra personer som på ett eller annat sätt blev berörda under hela ombyggnadstiden. Utmaningen var att hantera buller och provisoriska lösningar för åtkomsten till lokalerna, ventilationen, kylan och elförsörjningen så att störningarna minimerades, dessutom kostnadseffektivt och snabbt. Jag tycker att det fungerade alldeles utmärkt. Utan det engagemang och den positiva inställningen som visades både från Corems och DHLs sida hade vi dock inte lyckats."

Jerker Holmgren, Fastighetschef på Corem:
–"Detta har varit en av Corems större och mer komplicerade hyresgäst Anpassningar med all den komplexitet det innebär att bygga om gamla lokaler med delvis bristfälliga handlingar och härutöver ha kvar hyresgästen i delar av lokalen under entreprenadstiden. Att helt byta klimatsystem gör inte det hela lättare. Tack vare en mycket positiv inställning och flexibilitet hos DHL samt ett bra jobb från Arconas sida har detta gett DHL nya, moderna lokaler. Det var mycket tillfredsställande att kunna erbjuda DHL en lösning som innebar att vi fick ett förnyat förtroende som hyresvärd."

VAD INNEBÄR DET ATT VARA FÖRVALTARE PÅ COREM?

Jesper är uthyrnings- och regionchef för Stockholm. Dessförinnan arbetade Jesper som förvaltare i Region Stockholm.

Förvaltarrollen är en 360-graders roll på Corem innebärandes ett totalansvar för allt som berör fastigheterna. Du ansvarar för såväl intäkter som utgifter, projekt, myndighetskrav och kunder. Som stöd i ditt arbete har Corem specialister som hjälper dig i det arbetet. I projekt som till exempel större lokalanpassningar får du hjälp av Corems projektledare och i energi- och driftsanpassningar samarbetar du med driftschefen. I den dagliga skötseln av fastigheterna har du hjälp av dina fastighets-skötare. Man kan kort och gott säga att du ansvarar för att fastigheterna och kunderna mår bra.

HUR SER EN TYPISKT DAG UT FÖR COREMS FÖRVALTARE?

En typisk dag innehåller oftast rätt många olika arbetsuppgifter. Idag har jag till exempel haft möte med en av våra kunder som behöver mer yta för sin lagerverksamhet. Oftast handlar jobbet om att anpassa lokaler och fastighetsfunktioner efter kundernas förändrade behov. Annars handlar det om att se till att felanmälningar blir hanterade och att planerade underhållsfrågor utförs. I skrivande stund har vi precis blivit klara med budgeten för nästa år vilket tagit mycket av min tid de senaste veckorna.

FINNS DET GODA UTVECKLINGSMÖJLIGHETER INOM COREM?

Absolut! Corem är ett relativt ungt företag och har sedan starten vuxit ganska snabbt. Såväl i antal fastigheter som personellt. Det skapar helt klart förutsättningar för dig som individ att utvecklas och prova olika arbetsuppgifter.

INNEBÄR DET MYCKET ANSVAR ATT VARA FÖRVALTARE?

Som förvaltare är du ansvarig för fastigheternas driftnetto vilket på ett sådant här fastighetsbestånd blir ganska stora belopp. Dessutom har du ofta personalansvar och dessutom skyldighet att se till att vi som fastighetsägare uppfyller gällande myndighetskrav.

HUR ARBETAR NI MED ERA HYRESGÄSTER?

Vi försöker hela tiden att vara tillgängliga för våra hyresgäster och genom detta skapas det en bra grund för en konstruktiv dialog där hyresgästen sätts i fokus. Det är viktigt för oss att vara närvarande och lyhörda för våra kunders behov och förfrågningar.

VARFÖR ÄR DET VIKTIGT ATT TÄNKA LÅNGSIKTIGT NÄR DET GÄLLER ERA HYRESGÄSTER?

Att lyckas med en god kundkontakt är självklart av största vikt för oss som hyresvärd. Vi ser långsiktigt på alla våra affärsrelationer och det slutgiltiga målet är att ha nöjda kunder. Nöjda kunder lämnar inte gärna sin hyresvärd utan för hellre en dialog med oss om vad som kan göras annorlunda eller hur vi kan hitta alternativa lösningar.



Jesper Carlsöö, Uthyrningschef

HUR JOBBAR NI FÖR ATT FÖRBÄTTRA VÅR MILJÖ?

Miljön är något som blivit mer och mer viktigt i vår verksamhet och för våra kunder. Exempelvis fick vi vår första Green Building Certifierade fastighet under 2011 och vi arbetar aktivt för att förbättra miljöstandarden runt om i vårt bestånd. Våra förhoppningar är att Green Building certifiera fler fastigheter under 2012. Att arbeta med miljöaspekter har även blivit allt mer viktigt ur ett konkurrensperspektiv.

SAMARBETAR FÖRVALTNINGEN MYCKET MED DEN ÖVRIGA ORGANISATIONEN PÅ COREM?

Som jag nämnde innan så innebär förvaltarrollen ett totalansvar för fastigheterna och detta innebär att du jobbar tätt samman med övriga i organisationen som också är inblandade i driften av fastigheten. Vidare så tycker jag det är värt att nämna att som ansvarig förvaltare är man med från "ax till limpa" vid förvärvssituationer. Dels arbetar vi med utvecklingen av vårt befintliga bestånd och dels så arbetar man med expansion!

SLUTLIGEN, JESPER, VARFÖR TYCKER DU ATT COREM ÄR EN BRA ARBETSPLATS?

För att kort summera Corem kan man säga att vi har en platt organisation som gör det roligt att arbeta i. Det ges verkligen tillfälle och möjligheter att utvecklas vilket jag känner är viktigt.



Marknadsvärdering av Corems fastigheter

Efter en stark inledning på året, med transaktionsvolymerna som översteg fjolårets, märktes under årets sista kvartal en tydlig avmattning på den svenska fastighetsmarknaden. Även om den totala transaktionsvolymen för helåret nästan nådde samma nivå som fjolåret, var aktiviteten under det fjärde kvartalet betydligt lägre. Corem har en fortsatt positiv syn på fastighetsmarknaden och den tydliga inbromsningen beror snarare på en turbulent finansmarknad, där svårigheten att finansiera fastighetsinvesteringar blev tydlig i slutet på året.

Under 2011 var avkastningskraven generellt oförändrade för Corems svenska fastighetsportfölj. För det danska beståndet, med fastigheter i Köpenhamn, var avkastningskraven svagt höjda i årets sista kvartal. Sänkta vakansgrader, förbättrade driftnetton och investeringar bidrog till den positiva värdeförändringen under året.

Corems fastighetsbestånd består av 133 fastigheter, merparten inom lager-, logistik- och industrisegmentet. Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Stockholm, Öresund, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr, där Stockholm är det värdemässigt största området.

Värderingsmetod

Samtliga Corems fastigheter 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 motsvarande cirka 25 procent externvärderats av olika värderingsinstitut. Under året har Savills Sweden AB, DTZ och NAI Svefa anlåtats. Corem har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Samtliga värderingar grundar sig på en kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämfört med restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts, men då Corem

innehåller ett antal fastigheter med långa hyresavtal, som har en avtalslängd överstigande tio år, har kalkylperioden i förekommande fall anpassats till detta. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Kalkylränta

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut, har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. Den bedömda kalkylräntan skall motsvara ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 8,0-12,5 procent. Vid värderingen av Corems samlade fastighetsportfölj, avviker den vägda genomsnittliga kalkylräntan för nuvärdeberäkning av driftnettona marginellt med motsvarande kalkylränta för restvärdet. Avrundat uppgår den vägda genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av såväl kassaflöden som restvärde till cirka 9,7 procent.



Restvärde och direktavkastning

Restvärdet framräknas såsom tomträtts/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för tomträtten/fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till cirka 7,8 procent. 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, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning följer anvisningar till SFI (Svenskt Fastighetsindex). I Danmark har värderingsförfarandet följt de normer som gäller för medlemmar av RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors).

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2011 uppgick det samlade marknadsvärdet på Corems fastighetsportfölj till 5 418 mkr (5 115). Även under 2011 är det framför allt genom förvärv, som det samlade fastighetsvärdet har ökat under året. Värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 83 mkr. Framför allt beror värdeuppgången på höjda hyror via indexering, som slår igenom från och med 2012. I Corems bestånd är avkastningskraven i princip oförändrade på årsbasis. Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i årsskiftesvärderingarna var cirka 7,8 procent. Sänkta avkastningskrav för ett fåtal fastigheter i beståndet, motverkas av högre avkastningskrav på under året förvärvade fastigheter och något högre avkastningskrav i Danmark. Uppskrivningen av värdet under året motsvarar en värdeuppgång på cirka 1 procent på det totala fastighetsbeståndet inklusive under året genomförda förvärv.

Under året har totalt 117 mkr investerats i ny-, till- och ombyggnationer samt energibesparingsåtgärder.

DIREKTAVKASTNING OCH KALKYLRÄNTA

Område	Direktavkastningskrav (nom), %		Kalkylränta (nom)			
			Restvärde, %		Driftnetto och investering, %	
	låg	hög	låg	hög	låg	hög
Stockholm	6,00	8,25	8,00	10,25	8,00	10,25
Öresund	6,50	9,00	8,50	11,00	8,50	11,00
Väst	7,50	10,00	9,25	12,00	9,25	12,00
Småland	6,25	10,00	8,25	12,00	8,25	12,00
Mälardalen/Norr	7,50	10,50	9,50	12,50	9,00	12,50
Vägt genomsnitt	7,80		9,70		9,70	

KÄNSLIGHETSANALYS

Mkr	Förändring driftnetto, %		
	-5,0	0	+5,0
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter			
-0,5	+80	+370	+660
0	-270	0	+270
+0,5	-580	-325	-70

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE

Mkr	
Verkligt värde per 1 januari 2011	5 115
Förvärv av fastigheter	140
Investeringar	117
Försäljningar	-35
Värdeförändringar	83
Valutaomräkningar	-2
Verkligt värde per 31 december 2011	5 418

VERKLIGT VÄRDE PER REGION

Mkr	31 dec 2011	Andel, %
Stockholm	2 113	39
Öresund	683	12
Väst	808	15
Småland	48	14
Mälardalen/Norr	1 066	20
Totalt	5 418	100

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, ANTAGANDEN

Värdetidpunkt 31 dec 2011

Inflationsantagande, %	2,00
Kalkylperiod, år	10-20
Direktavkastning, %	6,00-10,50
Kalkylränt%,	8,00-12,50
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

Aktieinnehav Klöver

Corems totala innehav i Klöver uppgick per den 31 december 2011 till 32 200 000 stamaktier och ägarandelen uppgick till strax över 20 procent av de utestående aktierna. Corem har från och med den 18 mars 2011 redovisat innehavet i Klöver såsom ett intresseföretag.

Klövern är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter i Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Klöver innehåller, per den 31 december 2011, 255 fastigheter med ett marknadsvärde om 14 880 mkr och hyresvärdet uppgick till 1 554 mkr.

Klövern är noterat på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. Börskursen, per den 31 december 2011, var 25,90 kr per aktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 4 165 mkr baserat på antal utestående aktier.



Den 12 januari 2012 fattade Klöver beslut om att ge ut preferensaktier genom fondemission. För varje fyrtiotal aktier erhöll stamaktieägarna en preferensaktie. Preferensaktien har en tiondels röst medan stamaktien har en röst. Efter registreringen av fondemissionen har Corem således vederlagsfritt erhållit 804 999 preferensaktier.

Klövern offentliggjorde den 6 december 2011 ett erbjudande till aktieägarna i Dagon AB (publ) att förvärva samtliga utestående aktier i Dagon. Erbjudandet har accepterats av aktieägare representerade 98,8 procent av rösterna och kapitalet i Dagon. Samtliga villkor för fullföljande av erbjudandet har uppfyllts. Klöver har beslutat att förklara erbjudandet ovillkorat och att fullfölja erbjudandet. Efter förvärvet innehåller Klöver 380 fastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 20 mdr kr.

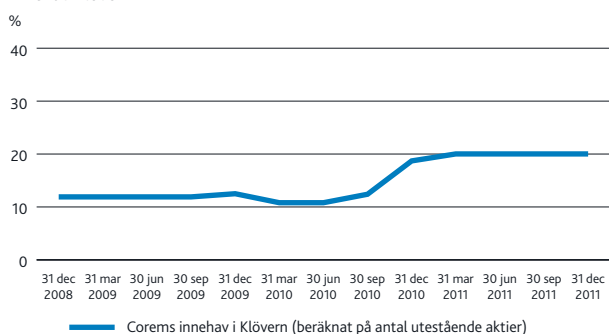
FINANSIELLA NYCKELTAL, KLÖVERN

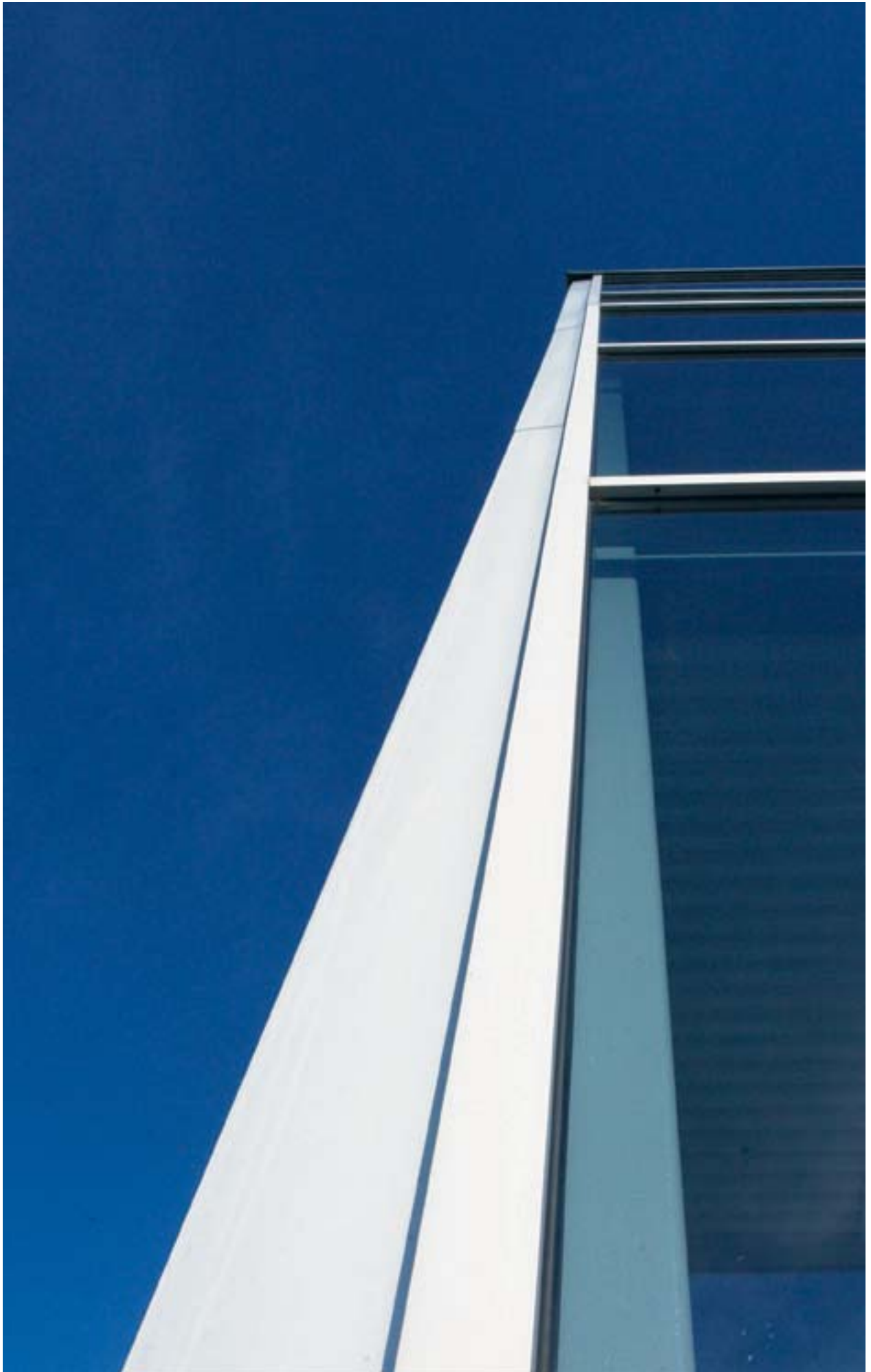
	2011	2010	2009	2008
Soliditet, %	30,8	32,1	32,7	32,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,8	3,2	2,0
Belåningsgrad fastigheter, %	63	63	64	64
Avkastning på eget kapital, %	2,9	14,0	5,8	-10,7
Genomsnittlig ränta, %	4,2	3,6	2,7	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	2,4	3,2	1,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,9	2	1,8	2,6
Räntebärande skulder, mkr	9 345	8 517	7 646	7 645

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL, KLÖVERN

	2011	2010	2009	2008
Antal fastigheter	255	250	217	217
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 561	1 528	1 392	1 382
Hyresvärde, mkr	1 554	1 486	1 385	1 360
Verkligt värde fastigheter, mkr	14 880	13 493	12 032	11 895
Direktavkastningskrav värdering, %	7,1	7,2	7,2	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89	90
Ytmässig uthyrningsgrad, %	80	79	80	82
Överskottsgrad, %	61	60	62	62

Innehav Klöver





29%

soliditet

”Under året har Corem utgivit ett femårigt, icke säkerställt, obligationslån om 300 mkr.”

Finansiering	38
Möjligheter och risker	42
Aktien och ägarna	46



Finansiering

En väldiversifierad kapitalstruktur och lång räntebindning säkerställer en fortsatt framgångsrik utveckling av Corem.

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 till begränsad kostnad och risk. Corem är finansierat med eget kapital och skulder, där 89 procent av skulderna är räntebärande. Corem analyserar kontinuerligt möjligheterna att bredda sin finansieringsbas vilket under året gjorts genom utgivande av ett femårigt obligationslån.

Finanspolicy

Corems finansverksamhet styrs av den finanspolicy som bolaget har tagit fram. Finanspolicyns syfte är att begränsa de risker som finns förknippade med bolagets finansiering samt ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas.

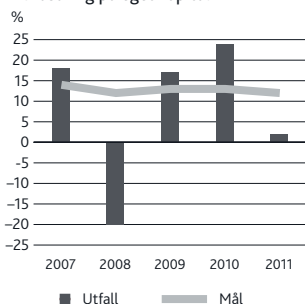
Finanspolicyn fungerar som en vägledning för finansfunktionen. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras av moderbolagets ledning. Finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen genomför styrelsen en årlig översyn av finanspolicyn för att förbättra och anpassa den efter Corems nuvarande situation. I finanspolicyn anges limiter för hantering av finansiella risker.

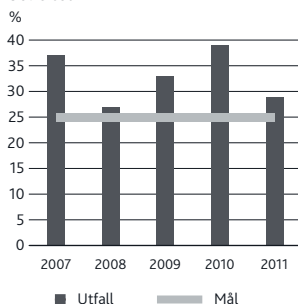
Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2011 till 2 008 mkr (2 096). Förändringen av det egna kapitalet under året beror på lämnade utdelningar på aktier, återköp av egna aktier samt årets resultat. Corems mål är att över tiden uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter, med riskfria räntan avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan. För 2011 uppgick avkastningen på eget kapital till 2 procent, jämfört med 24 procent för 2010. Avkastningen på eget kapital kan variera stort mellan åren då Corems resultat påverkas av värdeförändringar

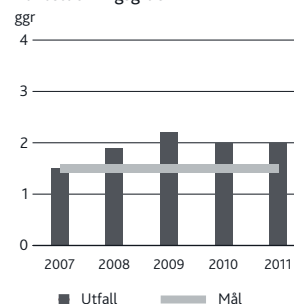
Avkastning på eget kapital



Soliditet



Räntetäckningsgrad



på derivat, fastigheter och resultatandelar i intresseföretag. Soliditeten, anger relationen mellan eget kapital och totalt kapital, uppgick till 29 procent (39) per den 31 december 2011. Corems mål är att soliditeten långsiktigt ska uppgå till minst 25 procent. De uppsatta målen syftar till att uppnå en god relation mellan finansiell risk och avkastning.

Räntebärande skulder och kreditbindning

Upplåning sker genom upptagande av kortfristiga lån under långfristiga låneavtal i kreditinstitut samt genom säljarreverser. Den 31 december 2011 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 4 265 mkr (4 091). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 100 mkr (229) och aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4 156 mkr (3 856). Skuldsättningsgraden beskriver hur stora nettoskulderna är i förhållande till eget kapital. Corems skuldsättningsgrad påverkas dels av vald finansiell risknivå dels av låneemarknadens krav på det egna kapitalets storlek för att bevilja bolaget marknadsmässig finansiering. Per den 31 december 2011 uppgick skuldsättningsgraden till 2,1 ggr (2,0).

Kreditbindning

Bolagets totala kreditram om 4 486 mkr (4 191) löper med kredittider om 1 till 27 år, varav 4 265 mkr utnyttjats per den 31 december 2011. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,9 år (3,1) per den 31 december 2011. Bolagets mål är att den genomsnittliga kreditbindningen ska uppgå till minst 1,5 år och på så sätt minska refinansieringsrisken. Corem finansierar samtliga sina utländska fastigheter i lokal valuta och minimerar på så sätt valutarisken.

Kreditgivare

Corems finansieringskälla är kapitalmarknaden och bolaget arbetar främst med långa kreditfaciliteter. Corems låneportfölj är fördelad på åtta kreditinstitut (7); Danske Bank, Erik Penser, Handelsbanken, Nordea, Realkredit i Danmark, SBAB, Swedbank samt Ålandsbanken. Under 2011 har Corem ingått nya låneavtal



om 387 mkr (814), varav 300 mkr (200) utgörs av obligation. De ingångna lånen om 87 mkr (614) har gjorts med befintliga kreditgivare, men även med ett nytt kreditinstitut vilket medfört en minskad exponering mot respektive kreditgivare.

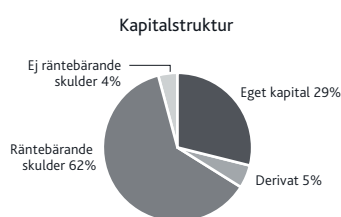
Obligationslån

Under året har Corem utgivit ett femårigt, icke säkerställt, obligationslån om 300 mkr. Lånet löper med en årlig ränta om STIBOR 3M + 3,50 procentenheter. Obligationslånet diversifierar Corems

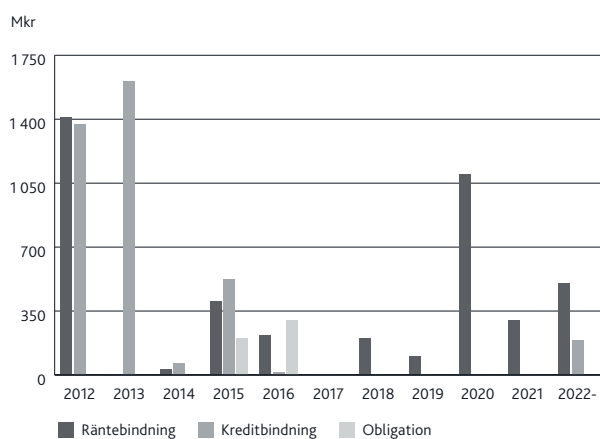
finansieringsbas och ger ett ökat utrymme för nya förvärv och fortsatta investeringar i det befintliga beståndet. Totalt har Corem utgivit obligationslån om 500 mkr med en genomsnittlig återstående löptid om 4,1 år.

Räntebindning

Av Corems räntebärande skulder per den 31 december 2011 var 66 procent (62) räntesäkrade på minst 3 år, varefter den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 6,4 år (5,1). Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2011 var 4,90 procent (4,47) inklusive marginaler. Corem eftersträvar en lång räntebindning med målet att räntebindningen ska uppgå till minst 1,5 år och den räntesäkrade andelen ska uppgå till minst 50 procent. Då Corem valt att räntesäkra en stor del av sin låneportfölj får effekterna av förändringar i marknadsräntorna en begränsad inverkan



Ränte- och lånefallostruktur



RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2012	1 411	4,69	33	1 374	32
2013	4	5,42	0	1 603	38
2014	30	5,34	1	63	2
2015	405	5,51	9	723 ¹⁾	17
2016	215	3,17	5	315 ¹⁾	7
2017	-	-	-	-	-
2018	200	5,42	5	-	-
2019	100	5,59	2	-	-
2020	1 100	5,18	26	-	-
2021	300	4,60	7	-	-
2022-	500	4,95	12	187	4
Totalt	4 265	4,90	100	4 265	100

1) varav 200 mkr avser obligation under 2015 och 300 mkr avser obligation under 2016.



på Corems räntekostnader. Röntetäckningsgraden, ett mått som anger vilken förmåga ett bolag har att täcka sina finansiella kostnader, uppgick per den 31 december 2011 till 2,0 ggr (2,0). Corems mål är att röntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till 1,5 ggr.

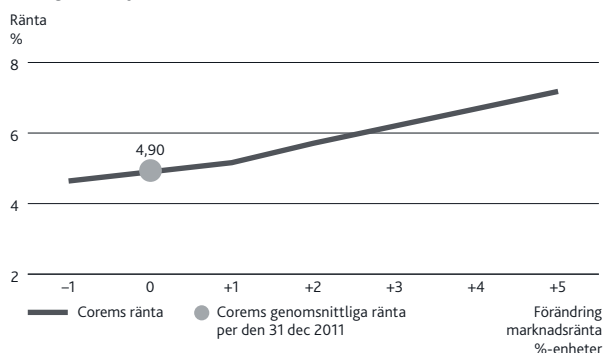
Derivat

Corem innehar derivat i form av ränteswappar för att uppnå önskad röntebindning, minimera rönterisk och skapa förutsägbarhet i bolagets röntekostnader. Vid årsskiftet hade Corem elva swappavtal (11) om sammanlagt 2 600 mkr (2 300). Marknadsvärdet i röntederivatportföljen uppgick till -365 mkr (-135). Swapparna har löptider från 2015-2031. Corem använder sig för närvarande av två typer av swappar, Vanliga- och Tröskelrönteswappar.

Värdering av derivat

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska röntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade röntan avviker från aktuell marknadsrönta, där värdeförändringen i Corems fall ska redovisas över resultaträkningen. Vid löptidens slut är värdet alltid noll och ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet detsamma. I Corems fall innebär detta att 365 mkr kommer att återföras till resultatet under swappavtalens löptid.

Känslighetsanalys



Rönteswappar (Vanliga)

Corem hade per 31 december 2011 vanliga rönteswappar om 1 600 mkr (1 500). Rönteswapparna innebär att Corem betalar fast rönta och erhåller rörlig rönta. I ett stigande rönteläge ökar värdet på swapparna och i ett avtagande minskar värdet.

Rönteswappar (Tröskel)

Corem betalar fast rönta till en viss fastslagen röntnivå, "tröskelnivå", och erhåller rörlig rönta. Då den rörliga röntan ligger över tröskelnivån betalar Corem rörlig rönta, vilket innebär att inga flöden går i swappen. Fördelen med denna typ av derivat är att den fasta röntan som Corem betalar är lägre än vid motsvarande vanlig rönteswapp, då hänsyn tas i prissättningen till möjligheten att den rörliga röntan passerar tröskelnivån. Per den 31 december 2011 hade Corem 1 000 mkr (800) i Tröskelrönteswappar.

Likviditet

Corem hade per den 31 december 2011 disponibel likviditet om 321 mkr (329) inklusive outnyttjade krediter om 221 mkr (100). Likviditetsprognoser upprättas kontinuerligt för en effektiv finansförvaltning och för att säkerställa att Corem kan fullgöra sina betalningsförpliktelser.

Övriga ej röntebärande skulder

Corems övriga skulder om 613 mkr (369) består av upplupna kostnader, förskottsbetalda hyror, skatteskulder, leverantörs-skulder, beslutad utdelning till preferensaktieägarna samt derivat värderade till verkligt värde.

Covenanter och säkerheter

I flera av de låneavtal som Corem ingått framgår fastställda nyckeltal, covenant, som Corem måste uppfylla för att behålla lånen. Villkoren i covenanterna är exempelvis miniminivå för röntetäckningsrad och maximinivå för skuldsättningsgrad. 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 röntebärande skulderna har Corem lämnat aktier i dotterbolag, pantbrev i fastigheterna, pant i noterade innehav samt löften om att upprätthålla sina covenant.



Veddesta 2:79, Stockholm

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. En beskrivning av risktagande finns i avsnittet Möjligheter och risker på sidorna 42-45.

Måluppfyllelse 2011

Målen i Corems finanspolicy samt hur Corem presterat i förhållande till dem framgår av nedanstående tabell.

RÄNTESWAPPAR

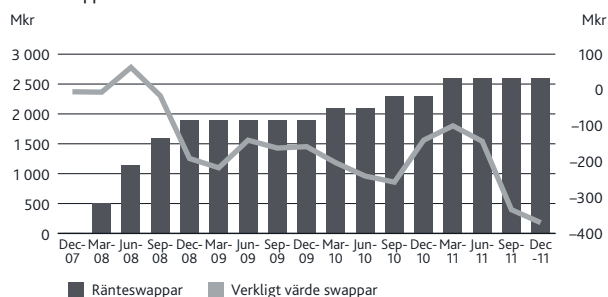
År	Belopp, Mkr	Andel, %	Återstående löptid, År	Marknadsvärde, Mkr	Snittränta, %
2015	200	8	3,0	-7	2,90
2016	200	8	4,1	0	1,73
2017	-	-	-	-	-
2018	200	8	6,9	-27	4,10
2019	100	4	7,9	-16	4,29
2020	1 100	42	8,8	-171	3,89
2021-	800	30	16,0	-144	3,53
Summa	2 600	100	9,9	-365	3,56

FINANSPOLICY

	Mål	31 dec 2011	31 dec 2010	31 dec 2009	31 dec 2008	31 dec 2007
Avkastning på eget kapital, %	¹⁾	2	24	17	-20	18
Soliditet, %	≥25	29	39	33	27	37
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,0	2,0	2,2	1,9	1,5
Kreditbindning, år	≥1,5	2,9	3,1	4,6	5,2	0,8
Räntebindning, år	≥1,5	6,4	5,1	5,4	4,7	0,1
Räntesäkrade skulder, %	≥50	66	62	60	62	-
Valutasäkring, %	100	100	100	100	100	-

1) Den riskfria räntan plus 10 procentenheter. För 2011 uppgick målet till 12 procent. Med riskfri ränta avses den femåriga statsobligationsräntan. Den genomsnittliga 5-åriga statsobligationsräntan uppgick för 2011 till 2,28 procent.

Ränteswappar





Märsta 21:42, Sigtuna

Möjligheter och risker

All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande, vilket i sin tur även genererar möjligheter. Dessa risker och möjligheter kan påverka Corems verksamhet, finansiella ställning och resultat. Nedan beskrivs Corems väsentliga möjligheter och riskfaktorer samt hur dessa hanteras.

Finansiella risker

Corems verksamhet finansieras framför allt genom eget kapital och lån hos externa kreditgivare. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån. Allt fastighetsägande förutsätter en fungerande kreditmarknad. Förutsättningarna på kreditmarknaden kan ändras och nya regelverk kan införas. Finansieringen via lån innebär att Corem är exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Som villkor för finansiering finns bland annat krav på lägsta soliditet, belåningsgrad på fastigheter och räntetäckningsgrad. Corems kapitalstruktur innebär att räntekostnaderna blir en betydande kostnadspost. Räntekostnaden påverkas främst av den, vid var tid, aktuella nivån för marknadsräntor, men även av de strategier som Corem väljer vid bindningstiden av räntorna. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflations-takten där prissättningen av obligationer och certifikat bestäms av utbud och efterfrågan. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta.

I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort löptid. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Corem har på sina lån desto längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i bolagets räntekostnader. Corem har i de flesta hyreskontrakt en så kallad indexklausul vilket vid en högre inflation också innebär att bolaget i viss utsträckning kompenseras för högre räntekostnader via ökade hyresintäkter.

Känslighetsanalys

I nedanstående tabell åskådliggörs de viktigaste av de resultatpåverkande faktorerna för Corem, baserat på bolagets fastighetsbestånd per den 31 december 2011.

KÄNSLIGHETSANALYS

Faktor	Förändring	Förändring helår, mkr
Hyresintäkter	+/-1 procent	+/-5,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	+/-5,5
Fastighetskostnader	+/-1 procent	-/+1,3
Genomsnittlig räntenivå för räntebärande skulder	+/-1 procentenhet	-/+11,1
Värdeförändring fastigheter	+/-1 procent	+/-54,2

- **Värdeförändringar i fastigheter**

Corems möjligheter att generera positiva värdeförändringar påverkas bland annat av hur väl Corem lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av relationen med kunderna i form av avtals- och kundstruktur. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetsvärdena. Avkastningskravet styrs av den riskfria räntan och varje fastighets unika risk. Avkastningskravet påverkas även av tillgången till och avkastningen på alternativa placeringar. I och med att Corem redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen innebär det att resultat och även finansiell ställning är volatil.

- **Hyresintäkter och hyresutveckling**

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Corems resultat negativt i takt med att respektive hyresavtal omförhandlas. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Mot bakgrund av att några av Corems större fastigheter förhyrs av en enskild hyresgäst, bedömer Corem att beroendet av enskilda hyresgäster i några fall är stort.

Corem är beroende av att hyresgäster betalar sina avtalade hyror i tid. Likväl kvarstår risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser.

- **Drift- och underhållskostnader**

I Corems fastighetsförvaltning ingår i förekommande fall att Corem ansvarar för drift- och underhållskostnader.

I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandlingar av hyreskontrakt, kan Corems resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande reparationsbehov kan också påverka resultatet negativt.

- **Tekniska risker**

Fastigheter är förknippade med teknisk risk. Med teknisk risk förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra ökade kostnader för fastigheten och därmed även komma att påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

- *Hantering*

I syfte att skapa värden är projektutveckling en viktig beståndsdel för Corems aktiva fastighetsförvaltning. Inom Corem finns projektutvecklingskompetens och flera intressanta utvecklingsprojekt har identifierats i det egna beståndet. Detta tillsammans med Corems fokus på att skapa långsiktiga hyresgästerrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning bidrar till att generera förutsättningar för en stabil värdeutveckling.

- *Hantering*

Genom att aktivt söka och genomföra transaktioner kommer de enskilda hyresgästernas påverkan på Corems hyresintäkter och hyresutveckling att minska över tiden. Genom förvärv diversifieras kontraktbasen. Vidare arbetar Corem med att säkerställa en god och proaktiv dialog med hyresgästerna för att på så sätt snabbt kunna uppfatta och tillgodose förändrade behov hos hyresgästerna. Ett större fastighetsbestånd ger Corem möjligheten att erbjuda hyresgästerna alternativa passande lokallösningar vid omförhandlingar. I syfte att säkerställa detta förvaltas Corems fastigheter av egen förvaltningspersonal som har direktkontakt med hyresgästerna.

- *Hantering*

I flertalet av Corems hyreskontrakt svarar hyresgästen för samtliga eller merparten av de löpande drifts- och underhållskostnaderna. Investeringar för att sänka löpande driftskostnader prioriteras, vilket begränsar Corems risk. Corem förhandlar kontinuerligt med leverantörer och konkurrensutsätter dem löpande.

- *Hantering*

Corem vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot denna typ av händelser genom en aktiv förvaltning och tecknandet av fastighetsförsäkringar. Samtliga Corems fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Vid förvärv genomför Corem sedvanliga tekniska undersökningar och där oklarheter kvarstår begränsar Corem sin risk genom att motparten får lämna marknadsmässiga garantier.

- **Miljörisker**

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet och som har bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig.

- *Hantering*

Corem arbetar aktivt med miljöfrågor och utreder kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns inte någon kännedom om några miljökrav som kan komma att riktas mot Corem. Vid förvärv genomför Corem sedvanliga miljöundersökningar och där oklarheter kvarstår begränsar Corem sin exponering mot miljörisker genom att motparten får lämna marknadsmässiga miljögarantier.

- **Innehav av noterade aktier**

Corem har sitt aktieinnehav helt placerat i fastighetssektorn. Portföljrisker är därmed högre än om innehavet hade varit fördelat över flera olika branscher.

- *Hantering*

Storleken på innehavet ger Corem möjlighet att aktivt påverka investeringsobjektet.

- **Organisationsrisk**

Corem har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Verksamhetens framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kortsiktigt kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning.

- *Hantering*

I takt med att Corem och dess organisation växer minskar risken för beroende av enskilda medarbetare. Arbetsuppgifter och kunskap fördelas ut på fler individer, vilket medför att Corem blir mindre känsligt för enskilda medarbetares frånvaro. En aktiv personalpolitik ska också främja viljan att stanna kvar och utvecklas inom bolaget.

- **Operationella risker**

Inom ramen för den löpande verksamheten kan Corem komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.

- *Hantering*

Corem arbetar löpande med ändamålsenliga administrativa system, interna regelverk och fastlagda rutiner för att uppnå god intern kontroll. Kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller minskar de operationella riskerna.

- **Skatterisker**

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Corems verksamhet. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Corems resultat negativt. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Corems framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet. Det kan inte heller uteslutas att skatteverket inte kommer att godkänna samtliga av Corem yrkade underskottsavdrag.

- *Hantering*

Corem följer löpande politiska beslut i form av till exempel förändringar i nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatt, skattelagstiftningen eller dess tolkning och försöker anpassa sig därefter i syfte att skapa en så pass effektiv skattesituation som möjligt. Corem anlitar skatteexpertis från flera olika välrenommerade firmor. I flertalet av Corems hyreskontrakt svarar hyresgästen för fastighetsskatt.

- **Refinansieringsrisk**

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Corem har tecknat långfristiga krediter med fastställda villkor under året.

- *Hantering*

Corem arbetar med att kreditbindningen för de olika krediterna ska vara fördelade över flera år i syfte att minska refinansieringsrisken vid kapitalförfall. Corems totala kreditram om 4 486 mkr löper med kredittider om 1 till 27 år. Corems genomsnittliga kreditbindningstid uppgår till 2,9 år.

- **Ränterisk**

Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Corems finansieringskostnad. Räntekostnaden är en av Corems större kostnadsposter. Förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras snabbt. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt samt oväntade händelser påverkar marknadsräntan.

- *Hantering*

Corem har valt att skydda sig mot kraftigt stigande räntor genom att använda derivat i form av ränteswappar. Corems genomsnittliga räntebindningstid ligger på 6,4 år. 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.

- **Valutarisk**

Det finns en risk att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktueras när värdet på främmande valutor förändras. Corems ägande av fastigheter i Danmark medför en risk genom att fastigheternas intäkter och kostnader är denominerade i danska kronor, vilket vid en valutakursförändring kan medföra positiva respektive negativa effekter för Corems intjäningsförmåga.

- *Hantering*

För att minska valutarisken är de danska fastigheterna finansierade med hjälp av lån i danska kronor, vilket gör att intäkter och kostnader för dessa fastigheter är denominerade i samma valuta.

- **Kreditrisk**

Kreditrisk definieras som risken att Corems finansiella motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Corem. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswap-avtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal.

- *Hantering*

Corem genomför löpande sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst godkänns. Vidare prövas kreditvärdigheten på utfärdare av eventuella reversfordringar som kan uppstå i samband med avyttring av fastigheter och/eller bolag.

Aktien och ägarna

AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2011

Börsvärde, mkr	2 270
Antal stamaktier, st	75 896 586
Antal preferensaktier, st	6 386 416

STAMAKTIEN

Kortnamn	CORE	ISIN kod	SE0002257402
GICS	40403020		
Marknadsplats	NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap		

Antal aktieägare, st	3 085
Stängningskurs stamaktie, kr	20,00
Stängningskurs preferensaktie, kr	122,50

PREFERENSAKTIEN

Kortnamn	CORE PREF	ISIN kod	SE0003208792
GICS	40403020		
Marknadsplats	NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap		

Aktierna

Aktiekapitalet i Corem uppgick per den 31 december 2011 till cirka 308 mkr. Totala antalet registrerade aktier uppgick till 82 283 002 och var fördelade på 75 896 586 stam- och 6 386 416 preferensaktier. Kvotvärdet per aktie uppgår till 3,75 kr. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie till en tiondels röst. Vid bolagsstämman får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom/henne företrädna aktier utan begränsning i röstetalet. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har utfärdats i enlighet med Aktiebolagslagen.

Återköpta aktier utgör, per den 31 december 2011, 1 227 033 stam- och 47 153 preferensaktier.

Enligt Corems bolagsordning ska aktiekapitalet lägst utgöra 187 500 000 kr och högst 750 000 000 kr. Detta innebär att Corem ska ha lägst 50 000 000 aktier och högst 200 000 000 aktier.

Corem är anslutet till Euroclear Sweden ABs kontobaserade värdepapperssystem, varför inga fysiska aktiebrev utfärdas. Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

Aktieägare

Antalet aktieägare per den 31 december 2011 uppgick till 3 085. Corems tio största ägare kontrollerade per detta datum cirka 78 procent av kapitalet och cirka 81 procent av rösterna i bolaget. Antalet privatpersoner som var aktieägare i Corem per den 31 december 2011 uppgick till 2 736. Av dessa var 35 personer bosatta utomlands. Antalet juridiska personer som var aktieägare i Corem vid motsvarande tidpunkt uppgick till 349, varav 67 var utlandsregistrerade bolag.

DE STÖRSTA ÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 2011

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 348	1 551 606	37,4	38,3
Volati Ltd	7 527 840	–	9,3	10,0
Länsförsäkringar fonder	7 007 248	–	8,6	9,3
Allba Holding AB	4 191 840	349 298	5,6	5,6
Swedbank Robur fonder	4 202 464	136 720	5,4	5,6
Livförsäkrings AB Skandia	2 485 108	77 758	3,2	3,3
Handelsbanken fonder	2 064 587	–	2,5	2,7
Aktie-Ansvar Sverige	1 910 500	–	2,4	2,5
Pomona Gruppen AB	1 499 998	–	1,9	2,0
Patrik Tillman via bolag	1 442 882	120 000	1,9	1,9
Övriga aktieägare	13 615 738	4 103 881	21,8	18,8
Totalt antal utestående aktier	74 669 553	6 339 263	100,0	100,0
Återköpta aktier	1 227 033	47 153		
Totalt antal aktier	75 896 586	6 386 416		

Källa: Euroclear Sweden AB

Anmälningsskyldiga personer

Utöver de personer som ingår i styrelsen för Corem, i bolagets ledningsgrupp, de auktoriserade revisorerna i Corem, samt ett antal anställda som har en befattning i bolaget som normalt kan antas medföra tillgång till icke offentliggjord kurspåverkande information, finns inga personer som är anmälningsskyldiga enligt lagen om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument.

Aktiesplit

Corem har genomfört en aktiesplit 2:1 där varje aktie delades upp i två aktier av samma slag. Avstämningsdag för uppdelningen var den 16 juni 2011, vilket innebar att sista dag för handel i aktien före uppdelning var den 13 juni 2011. Första dag för handel med uppdelade aktier var den 14 juni 2011.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING TILL OCH MED 31 DECEMBER 2011

År	Transaktion	Ändring av antalet stamaktier	Ändring av antalet preferensaktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2007	Ingående balans vid Coremkoncernens bildande 1 november 2007	–	–	–	9 573 183	1 435 977,45	0,15
2007	Apportemission	1 250 317 173	–	187 547 575,95	1 259 890 356	188 983 553,40	0,15
2007	Nyemission	29 330 000	–	4 399 500,00	1 289 220 356	193 383 053,40	0,15
2007	Kvittningsemission	9 573 183	–	1 435 977,45	1 298 793 539	194 819 030,85	0,15
2007	Nyemission	11	–	1,65	1 298 793 550	194 819 032,50	0,15
2007	Sammanläggning 1:50	-1 272 817 679	–	0,00	25 975 871	194 819 032,50	7,50
2008	Apportemission	1 630 435	–	12 228 262,50	27 606 306	207 047 295,00	7,50
2009	Apportemission	1 365 214	–	10 239 105,00	28 971 520	217 286 400,00	7,50
2009	Nyemission	2 127 400	–	15 955 500,00	31 098 920	233 241 900,00	7,50
2010	Fondemission	–	3 109 892	23 324 190,00	34 208 812	256 566 090,00	7,50
2010	Apportemission	550 358	83 316	4 752 555,00	34 842 486	261 318 645,00	7,50
2010	Nyemission	6 236 922	–	46 776 915,00	41 079 408	308 095 560,00	7,50
2010	Nyemission	62 093	–	465 697,50	41 141 501	308 561 257,50	7,50
2011	Aktiesplit 2:1	37 948 293	3 193 208	–	82 283 002	308 561 257,50	3,75

Återköp

Corem inledde den 9 september 2011 ett återköpsprogram i enlighet med beslut av årsstämma den 2 maj 2011.

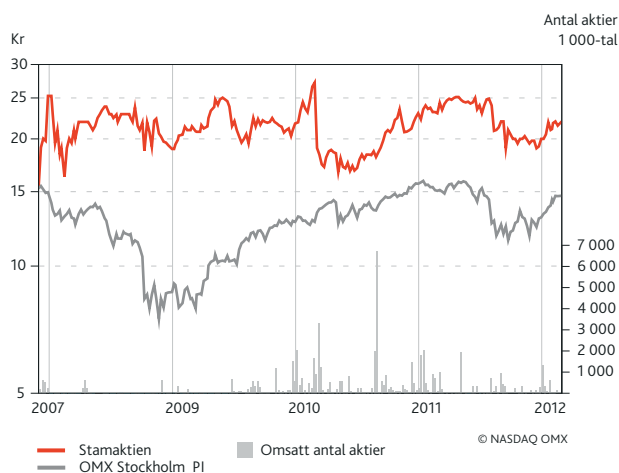
Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Återköpsprogrammet ger ökade möjligheter att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan. Härmed ges bland annat möjlighet att kunna överlåta aktier som likvid i samband med eventuella förvärv eller för finansiering av fastighetsinvesteringar.

Under perioden 12 september till 31 december 2011 har Corem återköpt 918 633 stamaktier till ett snittpris om 20,20 kr och 16 313 preferensaktier till ett snittpris om 121,97 kr. Corem ägde 308 400 stam- och 30 840 preferensaktier före återköpsprogrammet. Corem ägde 1 227 033 stam- respektive 47 153 preferensaktier per den 31 december 2011.

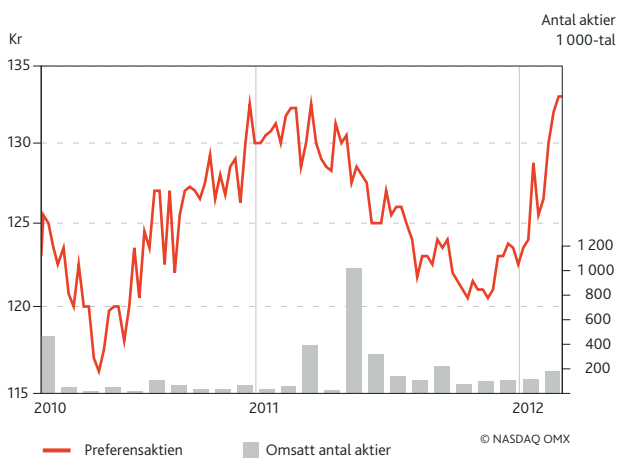
Ytterligare information

Ytterligare information om aktien, aktiekapitalet, villkor med mera återfinns i förvaltningsberättelsen samt i Not 18.

KURSUUTVECKLING COREM STAMAKTIE
19 november 2007 till 23 mars 2012



KURSUUTVECKLING COREM PREFERENSAKTIE
9 mars 2010 till 23 mars 2012



366

mkr i driftsöverskott

*”Driftsöverskottet
ökade med 15%.”*

Förvaltningsberättelse 2011	50
Rapport över totalresultat för koncernen	56
Rapport över finansiell ställning för koncernen	57
Rapport över kassaflöden för koncernen	58
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	59
Moderbolagets resultaträkning	60
Moderbolagets balansräkning	61
Moderbolagets kassaflödesanalys	62
Förändringar i eget kapital i moderbolaget	63
Redovisningsprinciper och noter	65



Förvaltningsberättelse 2011

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 2011.

Året i sammandrag

- Resultat efter skatt uppgick till 35 mkr (440), motsvarande -0,38 kr per stamaktie (5,81).
- Det egna kapitalet uppgick, efter utdelningar och återköp, till 2 008 mkr (2 096) motsvarande 24,79 per stamaktie (25,58).
- Hyresintäkterna uppgick till 497 mkr (463) och förvaltningsresultatet uppgick till 137 mkr (162), motsvarande 0,97 kr per stamaktie (1,54).
- Investeringarna i fastigheter uppgick till 257 mkr (770) varav 140 mkr (707) avsåg förvärv av fyra fastigheter (28).
- Corem emitterade ett femårigt, icke säkerställt obligationslån om 300 mkr, vilket noterades på Privatobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm. Lånet löper med rörlig ränta om STIBOR 3M + 3,5 procentenheter med förfalldag 30 maj 2016. Lånet kan förtidsinlösas av Corem efter två år.
- Efter ytterligare förvärv i början av 2011 överstiger innehavet i Klövern AB (publ) 20 procent varför andelarna från och med den 18 mars 2011 anses utgöra intresseföretag.
- I juni 2011 genomfördes en aktiesplit 2:1 där varje aktie delades upp i två aktier av samma slag. Samtliga belopp, nyckeltal, jämförelsetal mm som påverkats av spliten har räknats om i denna årsredovisning.
- I december 2011 utsågs vvd och CFO Eva Landén till ny vd från och med 1 januari 2012.
- Under året har 918 633 stamaktier och 16 313 preferensaktier återköpts till ett värde om 20,5 mkr.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,50 kr (0,50) per stamaktie samt 10,00 kr (10,00) per preferensaktie att utbetalas med 2,50 kr (2,50) per kvartal.

Allmänt om verksamheten

Corems affärsidé är att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med inriktning på bästa möjliga långsiktiga resultat- och värde-tillväxt och att genom en stark och tydlig närvaro erbjuda lokaler anpassade till hyresgästernas behov.

Corems vision är att bli det ledande fastighetsbolaget inom sin nisch i kombination med att ge bolagets aktieägare en långsiktig hög och stabil avkastning på eget kapital. För att uppnå dessa mål ska Corem:

- Aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att förädla och realisera värden.
- Vara hyresgästernas naturliga val och samarbetspartner vid lokalfrågor inom segmenten lager, logistik, industri och handel.
- Skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning.

Corems finansiella mål är utarbetade i syfte att verka som drivkraft för en långsiktig tillväxt under finansiell balans.

Corems finansiella mål är att:

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till 1,5 gånger.
- Över tiden uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den femåriga statsobligationsräntan.
- 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 om minst 3 år.
- Externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.

Aktieinformation

AKTIEN

Efter en split om 2:1, där varje aktie delats upp i två aktier av samma slag, fanns per balansdagen 81 008 816 utestående aktier i Corem; samtliga med kvotvärde 3,75 kr (3,75). Antalet registrerade stamaktier uppgick till 75 896 586, varav 1 227 033 per den 31 december 2011 var återköpta. Antalet registrerade preferensaktier uppgick till 6 386 416, varav 47 153 återköpta. Stamaktierna berättigar till en röst medan preferensaktierna berättigar till en tiondels röst. Det finns inga begränsningar i aktiernas överlåtelsebarhet på grund av bestämmelse i lag eller bolagsordning.

För ytterligare information om aktien se sid 46–47 samt not 18.

ÄGARE

Antalet aktieägare den 31 december 2011 uppgick till 3 085 (2 985) varav de tio största innehar 81,2 procent (82,8) av rösterna. Liksom föregående år har två av dessa ett innehav, per den 31 december 2011, om 10 procent eller mer.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Vid Corems årsstämma den 2 maj 2011 godkändes styrelsens förslag om fortsatt bemyndigande att återköpa och överlåta egna aktier. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst tio procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv får ske på en reglerad marknadsplats och till ett pris som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Överlåtelse får ske av samtliga aktier som bolaget innehar vid tiden för styrelsens beslut. Överlåtelse får ske på reglerad marknadsplats eller på annat sätt. Ersättning för överlåtna aktier ska erläggas kontant, genom kvittning, apport eller eljest med villkor.

Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen större möjligheter att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan. Styrelsen ges därmed möjlighet att kunna överlåta aktier i samband med eventuella förvärv.

Den 9 september 2011 inledde Corem ett återköpsprogram i enlighet med årsstämmans beslut. Sammanlagt har 918 633 stamaktier återköpts till ett snittpris om 20,20 kr. Därutöver har 16 313 preferensaktier till ett snittpris om 121,97 kr återköpts. Per bokslutsdatum ägde Corem 1 227 033 stamaktier

och 47 153 preferensaktier till ett sammanlagt värde om 30,3 mkr. Detta motsvarar 1,55 procent (0,4) av totala antalet registrerade aktier och 1,61 procent (0,4) av röstvärdet.

Efter årsskiftet har, fram till och med den 26 mars 2012, 46 523 stamaktier och 9 300 preferensaktier återköpts till ett värde om 1,8 mkr. I samband med ett fastighetsförvärv har 99 083 stamaktier respektive 56 453 preferensaktier överlåtits.

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman i maj 2012 ett nytt mandat för återköp av egna aktier.

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 35 mkr (440), vilket med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av utdelningen, motsvarar -0,38 kr per stamaktie (5,81). Under året uppgick realiserade värdeförändringar på fastigheter till 83 mkr (60) och realiserade värdeförändringar på derivat till -231 mkr (18). Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 137 mkr (162), motsvarande 0,97 kr per stamaktie (1,54).

HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter för året uppgick till 497 mkr (463). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden ökade, jämfört med föregående år, till 92 procent (89). Det totala hyresvärdet på årsbasis per den 31 december 2011 uppgick till 552 mkr (537).

FASTIGHETSKOSTNADER, DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT

Fastighetskostnaderna uppgick till -131 mkr (-145). Driftsöverskottet uppgick till 366 mkr (318), vilket genererade en överskottsgrad om 74 procent (69). Förvaltningsresultatet uppgick till 137 mkr (162). Det minskade förvaltningsresultatet kan dels förklaras av att föregående år ingick 22 mkr i utdelningsintäkter från Klövern under rubriken Övriga rörelseintäkter. Därutöver har finansnettot förändrats med -49 mkr.

SÄSONGSVARIATIONER

Corems resultat påverkas inte i någon större grad av säsongsvariationer förutom vad gäller uppvärmning och snöröjning.

Kostnaderna för snöröjning har varit cirka 6 mkr lägre jämfört med 2010. Uppvärmningskostnaderna har tack vare den förhållandevis milda senhösten och förvintern varit måttliga och förbrukningen har under perioden beräknats till cirka 90 procent (116) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga rörelseintäkter uppgick under perioden till 0 mkr (22). Föregående år ingick i Övriga rörelseintäkter realiserat resultat från försäljning av aktier i noterade bolag med 0,5 mkr samt 21,7 mkr avseende utdelning från aktieinnehavet i Klövern AB (publ). Som nämnts utgör innehavet i Klövern sedan 18 mars Andelar i intresseföretag varvid årets utdelning om 48 mkr eliminerats i koncernredovisningen. I stället redovisas Resultatandel enligt kapitalandelsmetoden uppgående till 60 mkr.

ÖVRIGA KOSTNADER

De centrala administrationskostnaderna uppgick till -26 mkr (-24).

RESULTATANDELAR ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Innehavet i Klövern klassificeras från och med 18 mars 2011 som Andelar i intresseföretag redovisade enligt kapitalandelsmetoden då innehavet från och med den dagen uppgår till drygt 20 procent av de utestående aktierna i bolaget. Resultatandelen, uppgående till 60 mkr, avser Corems andel för perioden 18 mars till och med 31 december 2011.

Resultatandelar från Fastighetspartners Veddesta AB, gemensamt ägt bolag med Nordic Real Estate Partners AB, understiger 0,1 mkr.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -203 mkr (-154), varav finansiella intäkter uppgick till 2 mkr (9) och årets räntekostnader och kreditavgifter uppgick till -205 mkr (-163). Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,90 procent (4,47). För att säkerställa ett stabilt räntenetto över tid, har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per den 31 december 2011 till 6,4 år (5,1).

Värdeförändringar

FASTIGHETER

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under året till 83 mkr (60) medan realiserade värdeförändringar uppgick till 2 mkr (1).

DERIVAT

I enlighet med IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Corems fall ska redovisas över resultatet då säkringsredovisning ej tillämpas.

För att säkerställa ett stabilt räntenetto, över tid, har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per den 31 december 2011 till 6,4 år (5,1). De långa räntorna har fallit kraftigt under året vilket fått en negativ effekt på värderingen av Corems derivat. Ackumulerade realiserade värdeförändringar på derivat under året uppgick till -231 mkr (18). Vid motsvarande tidpunkt uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -365 mkr (-135). Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Värdeförändringen, vilken uppgick till -231 mkr (18), är inte kassaflödespåverkande.

AKTIER I NOTERADE BOLAG

Orealiserade värdeförändringar avseende aktier i Klövern fram till den tidpunkt då innehavet övergått till att utgöra Andelar i intresseföretag uppgick till -7 mkr (232). Därefter redovisas resultatet från andelarna som intresseföretag under Resultat enligt kapitalandelsmetoden.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick vid periodens utgång till 58 mkr (-99), vilket motsvarar -0,07 (-2,51) kr per stamaktie. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -240 mkr (-712) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 53 mkr (930).

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 100 mkr (229), varav ingen del (8) på spärrat konto, vilket motsvarar 1,34 kronor per aktie (3,03).

Den 31 december 2011 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 4 265 mkr (4 091). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 100 mkr (229) och aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4 156 mkr (3 856). Vid årets utgång var 66 procent (62) av de räntebärande skulderna räntesäkrade om minst 3 år. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 december 2011 till 6,4 år (5,1) och den genomsnittliga räntan vid samma tidpunkt var 4,90 procent (4,47).

Corem innehar derivat i form av ränteswappar i syfte att minska ränterisken och samtidigt bibehålla flexibiliteten i jämförelse med bundna lån. Vid årsskiftet hade Corem ränteswappar om 2 600 mkr (2 300) med löptider mellan 2015 och 2031. Bolagets totala kreditram om 4 486 mkr (4 191), inklusive outnyttjade krediter om 221 mkr (100) löper med kredittider om 1 till 27 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid per den 31 december 2011 uppgick till 2,9 år (3,1). Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Corem bland annat lämnat aktier i dotterföretag samt pantbrev i fastigheterna. Det är Corems bedömning att pantsättningsavtalen har ingåtts på marknadsmissiga villkor.

Fastighetsinnehav

FASTIGHETSBESTÅNDET

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2011 av 133 fastigheter (133) med en total uthyrbar area om 822 315 kvm (817 020). Fastigheternas verkliga värde, baserat på marknadsvärderingar, uppgick per den 31 december 2011 till 5 418 mkr (5 115). Corem värderar samtliga fastigheter/tomträtter varje kvartal. Vid årsskiftet har knappt 5 procent av det samlade fastighetsbeståndet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. De värderingsinstitut som har anlåtts är NAI Svefa, Savills och DTZ. För helåret har fastigheter motsvarande cirka 25 procent externvärderats. Det totala hyresvärdet på årsbasis bedöms uppgå till 552 mkr (537) och de kontrakterade hyresintäkterna till 510 mkr (480). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (89).

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Stockholm, Öresund, Väst, Småland och Mälardalen/Norr. Av Corems totala hyresintäkter på årsbasis svarar per den 31 december 2011 Stockholm för 39 procent, Öresund 11 procent, Väst 15 procent, Småland 15 procent och Mälardalen/Norr för 20 procent.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

FEBRUARI/MARS

Förvärv utgjordes av en fastighet i Stockholm till en köpeskilling om 43 mkr. Fastigheten förvärvades i bolagsform och tillträdet skedde 1 februari 2011.

Den 1 februari 2011 avyttrades en fastighet i Jönköping till en köpeskilling om 17 mkr och den 11 mars avyttrades en fastighet i Ale till en köpeskilling om 8 mkr.

MAJ

Förvärv utgjordes av två fastigheter i Jönköping till en köpeskilling om 40 mkr. Fastigheterna förvärvades i bolagsform och tillträdet skedde 16 maj 2011.

Den 31 maj 2011 avyttrades en fastighet i Jönköping till en köpeskilling om 5 mkr.

SEPTEMBER

Den 2 september 2011 avyttrades en fastighet i Kumla till en köpeskilling om 8 mkr.

OKTOBER

Corem har den 18 oktober 2011 tillträtt en fastighet om cirka 9 400 kvm i Malmö. Köpeskillingen uppgick till 57 mkr.

TRANSAKTIONER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Corem har den 16 januari 2012 tecknat avtal om förvärv av en fastighet om 5 200 kvm i Veddesta, Stockholm, med tillträde i februari. Köpeskillingen uppgick till 44 mkr.

Corem har den 26 januari 2012 tecknat avtal om förvärv av två fastigheter om 3 400 kvm i Jönköping, med tillträde i februari. Köpeskillingen uppgick till 27 mkr.

Corem har den 24 februari avyttrat en fastighet i Vänersborg om 1 000 kvm till en köpeskilling om 3 mkr.

Corem har den 28 mars avyttrat en fastighet i Karlstad om 3 499 kvm till en köpeskilling om 23 mkr.

KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV

Samtliga fastighetsförvärv har gjorts i bolagsform och utgör med beaktande av IFRS 3 tillgångsförvärv. Corems totala uthyrbara area efter transaktioner gjorda under 2011 uppgår per den 31 december 2011 till 822 315 kvm och efter transaktioner gjorda under 2012 till 826 214 kvm.

Skatt

Corem förfogar över underskottsavdrag, vilka delvis härstammar från den verksamhet som bedrivits tidigare. Vidare finns underskottsavdrag i koncernens dotterföretag.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan utnyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

På grund av 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 dotterföretag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns.

Corem kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya, skatteregler eller praxis, inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Vid årsskiftet 31 december 2010 uppgick Corems ägande i Klövern till 29 985 600 aktier vilket motsvarade en ägarandel om 18,7 procent av de utestående aktierna. Fram till den 18 mars 2011 förvärvades ytterligare 2 214 400 aktier och ägarandelen uppgick därefter drygt över 20 procent av de utestående aktierna. Från och med 18 mars 2011 klassificeras därmed innehavet

som intresseföretag och redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden. Corems totala ägarandel i Klövern uppgick per den 31 december 2011 till 32 200 000 stamaktier. Den 12 januari 2012 fattade Klövern beslut om att ge ut preferensaktier genom fondemission. För varje fyrtiotal aktier erhöll stamaktieägarna en preferensaktie. Preferensaktien har en tiondels röst medan stamaktien har en röst. Efter registreringen av fondemissionen har Corem således vederlagsfritt erhållit 804 999 preferensaktier.

JOINT VENTURE

Corem och Nordic Real Estate Partners AB (NREP) har bildat ett gemensamt ägt bolag, Fastighetspartners Veddesta AB. Bolaget har tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Posten AB för uppförande av en ny terminal norr om Stockholm. Terminalen på cirka 19 000 kvm kommer att bli Postens största logistikarbetsplats med cirka 450 anställda och beräknas stå klar i slutet av 2013.

Förutsättningarna för det gemensamma ägandet och projektet är sådana att innehavet anses utgöra ett Joint Venture och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Då projektet ännu inte medfört mer än obetydliga kostnader under 2011 understiger resultatandelen för året 0,1 mkr.

Legal struktur

Coremkoncernen bestod, förutom Innehaven redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2011 av 74 aktiebolag (66) och 19 kommanditbolag (19), där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterföretagen.

Organisation

Corem hade per den 31 december 2011 totalt 36 anställda (32), med fördelningen 13 kvinnor (12) och 23 män (20). Både personalomsättning och sjukfrånvaro är låg. Corems ambition är att fortsätta hålla både personalomsättningen och sjukfrånvaron på en låg nivå. Detta ska uppnås genom en trivsamt arbetsmiljö, uppmuntran till friskvård och möjligheter att utvecklas inom Corem.

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

Corem har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för bolagets fastigheter med bolag som kontrolleras av Rutger Arnhult, såsom M2 Förvaltning AB, Locellus Förvaltning AB samt fram till och med 31 december 2011 med bolag som kontrolleras av Erik Selin, Fastighets AB Balder (publ).

På sidorna 10-11 och i not 4 och 26 finns ytterligare information om organisationen, medarbetarna och transaktioner med närstående.

MODERBOLAGET

Moderbolag är det legala bolaget Corem Property Group AB (publ). Corems moderbolag 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 47 mkr (49). Omsättningen som till största del utgörs av intern koncernfakturerings uppgick till 50 mkr (40).

Moderbolagets tillgångar uppgick till 2 195 mkr (2 125), varav likvida medel utgjorde 11 mkr (20). Av likvida medel finns ingen del (1) på spärrat konto. Eget kapital uppgick till 1 521 mkr (1 595).

Miljö

Corems miljöarbete är en viktig del i det dagliga arbetet. Corems miljöpolicy är ett levande dokument som ska utgöra grunden för bolagets miljöarbete. Genom att arbeta med konkreta handlingsplaner samt tydliga och uppföljningsbara miljömål konkretiseras hur policyn ska efterlevas, vara hållbar och vilka mätbara mål som organisationen arbetar med.

Corem bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljö-tillstånd. Mer information om miljöarbetet finns på sidorna 12 till 13 samt i avsnittet om Möjligheter och risker på sidorna 42 till 45.

Möjligheter och risker

I verksamheten som fastighetsbolag finns alltid en exponering för risk. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policies och kompetensutveckling är metoder för att kontrollera och minimera riskerna. Mer information finns i avsnittet om Möjligheter och risker på sidorna 42 till 45 samt i not 21.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I KASSAFLÖDET

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Förändringen i hyresintäkter och räntekostnader sker inte exakt samtidigt, varför resultateffekten på kort sikt kan uppstå vid olika tidpunkter.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I FASTIGHETERNAS VÄRDE

Corem redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultatet. Det medför framför allt att resultat, men även ställning, kan bli volatil. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv real utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, samtidigt som låg real tillväxt får motsatt effekt.

FINANSIELL RISK

Den största finansiella risken för Corem är att inte ha tillgång till finansiering. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk. Corems totala kreditram, inklusive outnyttjade krediter om 221 mkr (100), uppgår till 4 486 mkr (4 191) och löper med kredittider om 1 till 27 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgår till 2,9 år (3,1) och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 6,4 år (5,1). Se ytterligare information i not 21.

Revisorer

De auktoriserade revisorerna Mats Fridblom och Jörgen Sandell, båda verksamma vid Grant Thornton Sweden AB, är bolagets revisorer sedan den 16 oktober 2007. Revisors mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls 2012.

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. En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82-87.

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 90 samt i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82-87.

Ersättningsfrågor

Hela 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 andra anställningsvillkor för verkställande direktör och andra ledande befattningshavare. Lön, ersättningar samt pensionspremier avseende VD, andra ledande befattningshavare och styrelse under 2011 framgår av not 4 i årsredovisningen.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare behandlas på årsstämman. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast lön. Bonus kan utgå till andra ledande befattningshavare än VD till ett belopp motsvarande maximalt fyra till sex månadslöner. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Styrelsen ska i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § Aktiebolagslagen ha rätt att frångå riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Riktlinjerna ska omfatta verkställande direktören samt bolagets andra ledande befattningshavare.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

FASTIGHETSFÖRVÄRV OCH -AVYTTRINGAR

- Den 16 januari 2012 avtalades om förvärv av en fastighet i Veddesta, Stockholm, om cirka 5 000 kvm för 44 mkr.
- Den 26 januari 2012 avtalades om förvärv av två fastigheter i Jönköping, om cirka 3 400 kvm för 27 mkr.
- Den 24 februari 2012 avyttrades en fastighet i Vänersborg till en köpeskilling om 3 mkr.
- Den 28 mars 2012 avyttrades en fastighet i Karlstad till en köpeskilling om 23 mkr.

ÅTERKÖP AV AKTIER

- Efter årsskiftet, fram till och med den 26 mars 2012, har 46 523 stamaktier och 9 300 preferensaktier återköpts.
- I samband med ett fastighetsförvärv har 99 083 stamaktier respektive 56 453 preferensaktier överlåtits.

Utsikter för 2012

Skuldcrisen i Europa har bidragit till att den sedan tidigare förväntade tillväxten har reviderats ned. Med en svagare ekonomisk tillväxt följer minskad efterfrågan på lokaler och lägre inflations-takt. Dock är det en fortsatt god efterfrågan på hyresmarknaden och inflationen föregående år medförde indexjusteringar uppåt för 2012. Sammantaget upplevs inget hot om minskade intäkter. Bankernas högre marginaler och de allt högre energipriserna gör att det blir svårare för fastighetsbolagen att förbättra sina rörelseresultat. Corem har sedan länge valt att räntesäkra en stor del av krediterna på långa löptider. Corems bedömning är att Bolaget står väl rustat inför framtiden och att Corem med befintliga räntesäkringar, långa hyresavtal, nya selektiva fastighetsförvärv och med ett starkt förvaltningsteam kommer att kunna visa en fortsatt positiv resultatutveckling.

Vinstdisposition och information om utdelning

UTDELNINGSPOLICY

Corems strategi är att aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att förädla och realisera värden. I syfte att skapa förutsättningar för Corems fortsatta utveckling anser styrelsen att det mest fördelaktiga för bolagets aktieägare är att upp-arbetade resultat till stor del återinvesteras i den befintliga verksamheten. Corems långsiktiga målsättning är att lägst dela ut 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter schablonskatt och med avdrag för preferensaktiernas rätt till utdelning om 10,00 kronor per år. Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,50 kr per stamaktie (0,50). Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller 10,00 kr per år per preferensaktie att betalas ut med 2,50 kr varje kvartal. Utdelningsandelen per den 31 december 2011 avseende den föreslagna utdelningen på stamaktier uppgår till 97 procent (69) av förvaltningsresultatet efter avdrag för schablonskatt och efter avdrag för utdelning på preferensaktier.

DIREKTAVKASTNING

Corems föreslagna utdelning 2012 om 0,50 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 2,5 (2,2) procent respektive 8,2 (7,7) procent av Corems aktiekurs per den 31 december 2011.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

I förslag till vinstdisposition, för räkenskapsåret 2011, föreslår styrelsen aktieägarna på årsstämman den 2 maj 2012 att lämna utdelning med 0,50 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie. Utdelningen avseende preferensaktie ska ske med 2,50 kr per sista dag i varje kvartal från och med juni 2012. Därutöver

föreslår styrelsen att aktieägarna på årsstämman bemyndigar styrelsen att avseende utdelning på stamaktierna fastställa avstämningsdag till den 7 maj 2012 med utbetalningsdag den 10 maj 2012. För preferensaktieutdelningarna om 2,50 kr föreslås 29 juni, 28 september, 28 december 2012 och 29 mars 2013 som avstämningsdagar.

Till årsstämmans förfogande står, 1 211 989 684 kr, enligt nedanstående förteckning:

Kronor	
Balanserad vinst	1 164 628 388
Årets resultat	47 361 296
Summa till årsstämmans disposition	1 211 989 684

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor	
Utdelas till aktieägarna 10 kr per preferensaktie, varav för 2,50 kr föreslås avstämningsdag i mars 2013	63 864 160
Utdelas till aktieägarna 0,50 kr per stamaktie	37 361 056
Balanseras i ny räkning	1 110 764 468
Summa	1 211 989 684

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per den 26 mars 2012 dvs 74 722 113 stamaktier och 6 386 416 preferensaktier. Det totala antalet stamaktier kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten den 7 maj 2012 beroende på återköp av egna aktier och 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 kan fattas vid Corems årsstämma. Vid eventuell vinstutdelning ombesörjs utbetalningen av Euroclear Sweden AB. Rätt till eventuell utdelning tillfaller den som vid av årsstämman fastställd avstämningsdag är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. I det fall att aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden AB, kvarstår aktieägarens fordran på Corem avseende utdelningsbeloppet och begränsas endast genom regler avseende preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Corem. Det föreligger inte några restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare utanför Sverige. För aktieägare som inte har sin skatterättsliga hemvist i Sverige utgår dock normalt svensk kungsgeskatt. Preferensaktierna medför vid en eventuell likvidation rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla 150 kr per aktie samt eventuellt inestående belopp innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Stamaktieägare har rätt till andel av överskott vid en eventuell likvidation i förhållande till det antal aktier som aktieinnehavaren äger.

Corems aktier är inte föremål för inskränkning vad avser överlåtbarhet.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE

FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Föreslagen utdelning på stamaktier utgör 2,5 procent (2,4) och utdelningen på preferensaktier utgör 4,2 procent (4,0) av bolagets egna kapital och 1,9 (1,8) respektive 3,2 procent (3,0) av koncernens egna kapital.

Corems uttalade mål för koncernens kapitalstruktur att soliditeten långsiktigt ska uppgå till minst 25 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till 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 30 mars 2012

Styrelsen

Rapport över totalresultat för koncernen

Mkr	Not	2011	2010
Hyresintäkter	2, 3	497	463
Fastighetskostnader	3, 4, 6	-131	-145
Driftsöverskott		366	318
Central administration	4, 5, 6	-26	-24
Övriga rörelseintäkter	7	-	22
Övriga rörelsekostnader	6	0	0
Finansnetto	8	-203	-154
Förvaltningsresultat		137	162
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	13	60	-
Andra vinster/förluster – netto	9	-7	232
Realiserade värdeförändringar fastigheter		2	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	12	83	60
Orealiserade värdeförändringar derivat	10	-231	18
Resultat före skatt		44	473
Skatter	11	-9	-33
Årets resultat		35	440
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens		-1	-20
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		34	420

	Not	2011	2010
Data per aktie (före och efter utspädning)¹⁾			
Genomsnittligt antal stamaktier, st		75 387 854	65 116 470
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr	19	-0,38	5,81
Utdelning per stamaktie, kr, förslag		0,50	0,50
Utdelning per preferensaktie, kr, förslag		10,00	10,00

1) Antal aktier och resultat per aktie har räknats om efter aktiesplit om 2:1 för samtliga rapporterade perioder.

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	Not	31 dec 2011	31 dec 2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	5 418	5 115
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	3	3
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	13	1 097	–
Uppskjuten skattefordran	11	247	174
Fordringar på intresseföretag		1	–
Övriga långfristiga fordringar		0	4
Summa anläggningstillgångar		6 766	5 296
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	15	9	3
Övriga fordringar		3	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5	6
Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet	17	–	1 020
Likvida medel	29	100	229
Summa omsättningstillgångar		117	1 260
SUMMA TILLGÅNGAR	20	6 883	6 556
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Aktiekapital	18	308	308
Övrigt tillskjutet kapital		1 294	1 294
Omräkningsreserver		–12	–11
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		418	505
Summa eget kapital		2 008	2 096
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	21	2 882	3 091
Derivat	20, 21	365	135
Uppskjuten skatteskuld	11	74	17
Övriga långfristiga skulder		2	2
Summa långfristiga skulder		3 323	3 245
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	21	1 374	994
Leverantörsskulder		24	25
Aktuella skatteskulder		12	6
Övriga kortfristiga skulder	22	43	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	99	122
Summa kortfristiga skulder		1 552	1 215
Summa skulder	20	4 875	4 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 883	6 556

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 25.

Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Not	2011	2010
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		44	473
Ej kassaflödespåverkande poster	29	142	-318
Betald inkomstskatt		-3	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		183	139
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-5	8
Förvärv av finansiella tillgångar		-73	-298
Förändring av rörelseskulder		-47	52
Kassaflöde från den löpande verksamheten		58	-99
Investeringsverksamheten			
Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter ¹⁾		-257	-719
Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar		-2	-2
Avyttring av förvaltningsfastigheter		38	9
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan		-19	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-240	-712
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	227
Emissionskostnader vid fond-, apport- och nyemission		-	-5
Återköp av egna aktier		-20	-
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-102	-77
Upptagna lån		387	806
Amorterade lån		-212	-21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		53	930
Årets kassaflöde		-129	119
Likvida medel vid årets början		229	111
Kursdifferens i likvida medel		0	-1
Likvida medel vid årets slut	29	100	229

1) Periodens bruttoinvesteringar i fastigheter uppgår till 257 mkr (770) varav ingen del (45) finansierats genom apportemission. Likvida medel i förvärvad verksamhet uppgick till 0 mkr (6).

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2010	233	1 097	9	179	1 518
Totalresultat januari-december 2010	-	-	-20	440	420
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	-	-	-20	440	420
Fondemission av preferensaktier	23	-23	-	-	-
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-	-31	-31
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-	-78	-78
Apportemission	5	40	-	-	45
Nyemission	47	180	-	-	227
Emissionskostnader	-	-	-	-5	-5
Summa transaktioner med bolagets ägare	75	197	-	-114	158
Utgående eget kapital 31 december 2010	308	1 294	-11	505	2 096
Totalresultat januari-december 2011	-	-	-1	35	34
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	-	-	-1	35	34
Återköp av egna aktier	-	-	-	-20	-20
Utdelning till stamaktieägare, 0,50 kr per aktie ¹⁾	-	-	-	-38	-38
Utdelning till preferensaktieägare, 10 kr per aktie ^{1), 2), 3)}	-	-	-	-64	-64
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-122	-122
Utgående eget kapital 31 december 2011	308	1 294	-12	418	2 098

1) Utdelning per aktie är omräknad med hänsyn tagen till split om 2:1.

2) Därav utbetalas 16 mkr i januari och 16 mkr i april 2012.

3) Justerad med hänsyn tagen till återköpta preferensaktier.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2011	2010
Nettoomsättning	2	50	40
Kostnad sålda tjänster		-26	-19
Bruttoresultat		24	21
Central administration	4, 5, 6	-26	-24
Rörelseresultat		-2	-3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	90	68
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-37	-16
Resultat före skatt		51	49
Skatt	11	-4	0
Årets resultat		47	49

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

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	31 dec 2011	31 dec 2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	14	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar		2	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	27	185	170
Andelar i intresseföretag	13	730	–
Fordringar på koncernföretag	28	1 191	1 190
Uppskjuten skattefordran	11	32	36
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 138	1 396
Summa anläggningstillgångar		2 140	1 398
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag		41	45
Övriga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1	3
Summa kortfristiga fordringar		44	50
Kortfristiga placeringar	17	–	657
Kassa och bank	29	11	20
Summa omsättningstillgångar		55	727
SUMMA TILLGÅNGAR		2 195	2 125
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	308	308
Summa bundet eget kapital		308	308
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 302	1 302
Balanserat resultat		–136	–64
Årets resultat		47	49
Summa fritt eget kapital		1 213	1 287
Summa eget kapital		1 521	1 595
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut		544	252
Summa långfristiga skulder		544	252
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		78	225
Leverantörsskulder		5	8
Övriga kortfristiga skulder	22	35	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	12	11
Summa kortfristiga skulder		130	278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 195	2 125
Ställda säkerheter	25	616	616
Ansvarsförbindelser	25	3 437	3 407

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr, Not 29	2011	2010
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	51	49
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	-12
Betald skatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	51	37
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-9	-25
Förändring rörelseskulder	14	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56	17
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-3
Förvärv av aktier och andelar	-73	-446
Investeringar i dotterföretag	-15	-
Försäljning av aktier och andelar	-	149
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88	-300
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	227
Emissionskostnader	-	-5
Förändring lån koncernföretag	-1	-226
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-102	-77
Återköp egna aktier	-20	-
Upptagna lån	300	373
Amorterade lån	-154	-4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23	288
Årets kassaflöde	-9	5
Likvida medel vid årets början	20	15
Likvida medel vid årets slut	11	20

Förändringar i eget kapital i moderbolaget

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2010	233	1 105	50	1 388
Fondemission	23	-23	-	-
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-31	-31
Utdelningar till preferensaktieägare	-	-	-78	-78
Apportemission	5	40	-	45
Nyemission	47	180	-	227
Emissionskostnader	-	-	-5	-5
Årets resultat	-	-	49	49
Utgående eget kapital 31 december 2010	308	1 302	-15	1 595
Återköp av egna aktier	-	-	-20	-20
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-38	-38
Utdelningar till preferensaktieägare ¹⁾	-	-	-64	-64
Årets resultat	-	-	47	47
Utgående eget kapital 31 december 2011	308	1 302	-89	1 521

1) Därav betalas 16 mkr ut i januari och 16 mkr i april 2012.

INNEHÅLL NOTER

Not	Sid
1 Redovisnings- och värderingsprinciper	65
2 Intäkternas fördelning	69
3 Segment	69
4 Anställda och personalkostnader	70
5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	71
6 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag	71
7 Övriga rörelseintäkter	72
8 Finansnetto	72
9 Andra vinster/förluster - netto	72
10 Orealiserade värdeförändringar, derivat	72
11 Skatter	72
12 Förvaltningsfastigheter	73
13 Resultatandelar och innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	74
14 Övriga materiella anläggningstillgångar	74
15 Kundfordringar	74
16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74
17 Andra finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet	74
18 Eget kapital	75
19 Resultat per aktie	76
20 Finansiella instrument per kategori	76
21 Finansiella risker och finanspolicies	77
22 Övriga kortfristiga skulder	78
23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78
24 Operationell leasing	78
25 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventulltillgångar	78
26 Närstående	79
27 Andelar i koncernföretag	79
28 Långfristiga fordringar på koncernföretag	79
29 Kassaflödesanalys	79
30 Händelser efter balansdagen	79
31 Viktiga uppskattningar och bedömningar	80

NOT 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 OMX Stockholm. Dessförinnan var bolaget noterat på Nordic Growth Market (NGM Equity). Adressen till huvudkontoret är Riddargatan 13C, 102 17 Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2011 består av moderbolaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Koncernen bildades under 2007 genom ett omvänt förvärv av det noterade Biolight International AB (publ).

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 30 mars 2012. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 2 maj 2012.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU samt Rådet för finansiell rapporteringens 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 föranses begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC baserat på EUs ikraftträdandedatum 1 januari 2011 som påverkat Corem

Ett mindre antal ändringar och förtydliganden har genom Improvements to IFRS 2010 gjorts av standarder med ikraftträdandedatum 1 januari 2011 eller senare. Av dessa har endast IAS 1, Presentation av finansiella rapporter, bedömts ha en påverkan på Corems redovisning av Övrigt totalresultat. Corem har dock valt att fortsätta redovisa avstämningen över övrigt totalresultat i Koncernens rapport över förändring av eget kapital.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft baserat på EUs ikraftträdandedatum och som inte har tillämpats i förtid av koncernen men som bedöms kunna påverka Corem

IFRS 9, FINANCIAL INSTRUMENTS: RECOGNITION AND MEASUREMENT (EJ GODKÄND AV EU)

Denna standard är en del i en fullständig omarbetning av den nuvarande standarden IAS 39. Standarden innebär en minskning av antalet värderingskategorier för finansiella tillgångar och innebär att huvudkategorierna för redovisning är till anskaffningsvärde (upplupet anskaffningsvärde) respektive verkligt värde via resultatet. För vissa investeringar i eget kapitalinstrument finns möjligheten att redovisa till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringen redovisad direkt i övrigt totalresultat, där ingen överföring sker till periodens resultat vid avyttring. Vidare har nya regler införts för hur förändringar i egen kreditspread skall presenteras när skulder redovisas till verkligt värde.

Standarden kommer att kompletteras med regler om nedskrivningar, säkringsredovisning och borttagande ur balansräkningen. IFRS 9 kommer troligen att tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2013 eller senare.

I avvaktan på att alla delar av standarden blir färdiga har Koncernen ej utvärderat effekterna av den nya standarden.

KONSOLIDERINGSSTANDARDER

Ett paket med konsolideringsstandarder ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2013 eller senare. Information om dessa standarder presenteras nedan. Koncernledningen har ännu inte bedömt effekten av dessa nya och omarbetade standarder på Koncernens finansiella rapporter.

IFRS 10 Consolidated Financial Statements

IFRS 10 ersätter IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter (IAS 27) och SIC 12 När ska ett företag för särskilt ändamål, ett SPE, omfattas av koncernredovisningen? Standarden ändrar definitionen av kontroll och ger tillhörande vägledning om hur ett innehav i ett dotterföretag ska identifieras. Kraven på konsolidering, konsolideringstekniker samt redovisning av innehav utan bestämmande inflytande och förändring av kontroll är detsamma som tidigare.

IFRS 11 Joint Arrangements

IFRS 11 ersätter IAS 31 Andelar i joint ventures (IAS 31). Standarden anpassar redovisningen hos investeraren mer till de rättigheter och skyldigheter som hänger samman med joint venture-arrangemang. Dessutom tas valmöjligheten i IAS 31 att redovisa joint venture enligt klyvningsmetoden bort. IFRS 11 kräver i stället att kapitalandelsmetoden, som nu används för innehav i intresseföretag, även används för joint ventures.

Följändringar till IAS 27 Separata finansiella rapporter (IAS 27) och IAS 28 Investeringar i intresseföretag och joint venture (IAS 28)

IAS 27 behandlar nu enbart finansiella rapporter för den juridiska personen. IAS 28 har utökats till att även inkludera joint venture. Kapitalandelsmetoden i IAS 28 ändras dock inte.

ÖVRIGA STANDARDER MM DÄR KONCERNLEDNINGEN ÄNNU EJ BEDÖMT EFFEKTERNA AV DEN NYA STANDARDEN PÅ KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

- IFRS 12 Disclosure of Interest in Other Entities
- IFRS 13 Fair value management
- IAS 19 Ersättningar till anställda

Ändringar i Årsredovisningslagen

Vid upprättande av årsredovisningar som avslutas närmast efter 31 december 2010 finns det ej längre krav på redovisning av sjuktal, löner och ersättningar till anställda per land, fastigheters taxeringsvärde och ej heller på att redovisa de räntebelopp som räknats in i anskaffningsvärdet på en tillgång.

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

Kritiska bedömningar

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet 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 12.

UPPSKJUTEN SKATT

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 26,3 procent. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn.

På grund av 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 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 skatte-regler som är beslutade eller aviserade på balansdagen. Följande temporära skillnader beaktas inte: temporär skillnad som uppkommit vid första redovis-

ningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat. Obeskattade reserver redovisas i moderbolaget inklusive skatt.

Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till den utsträckning de bedöms kunna komma att utnyttjas.

Övriga upplysningar angående uppskjuten skatt finns i not 11.

KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV

Redovisningsstandarden IFRS 3:s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Corems bedömning har för samtliga, under 2010 och 2011, 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.

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.

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 direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konvertteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser.

Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

UTLÄNDSKA DOTTERFÖRETAG

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

Koncernens utlandsverksamheters balansräkningar omräknas från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat inom Rapport över totalresultat samt under en egen rubrik i Rapport över förändring av 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 och med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. 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.

Gemensamt ägda företag/Joint venture

Som gemensamt ägda företag räknas företag där Corem innehar 50 procent av rösterna. Beroende på förutsättningarna kring ägandet och beslutsfattande redovisas ägande som ett Joint Venture enligt klyvningsmetoden eller kapitalandelsmetoden. Corem har ett gemensamt ägt företag där förutsättningar är sådana att innehavet redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

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 7. 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 20.

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.

Intäkterna från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt vid den tidpunkt då ersättning erhålles.

INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Intäkt för fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen. I händelse av att kontrollen över tillgången har övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Tidigare år har i övriga rörelseintäkter ingått utdelning från andelar som, i balansräkningen, klassificerats som Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet och avseende vilka eventuella värdeförändringar, i resultatet, redovisas som Andra vinster/förluster, netto. Dessa andelar redovisas från och med mars 2011 som Andelar i intresseföretag då ägarandelen överstiger 20 procent. Utdelningar från intresseföretag elimineras i koncernredovisningen.

Övriga utdelningsintäkter redovisas i förekommande fall som Finansiella intäkter när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker.

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 styrelsen som HVB. Koncernen är organiserad i och styrs i första hand utifrån geografiska områden. Det finns fem identifierade geografiska områden som betraktas som enskilda segment. Hyresintäkter och fastighetskostnader är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment. Övriga intäkts- och kostnadsposter har ej fördelats på segment. På samma sätt fördelas endast förvaltningsfastigheter per segment. Övriga tillgångsposter redovisas i kolumnen Koncerngemensamt.

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 marknadsmissiga villkor.

Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

FASTIGHETSKOSTNADER

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

CENTRAL ADMINISTRATION

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

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

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker.

Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

REDOVISNING AV LÅNEKOSTNADER

Samtliga låneutgifter kostnadsförs då Corem inte haft projekt med kvalificerade tillgångar. Detta kan komma att ändras i framtiden.

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 enligt ITP tillämpas.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas 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. Följande temporära skillnader beaktas inte: temporär skillnad 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. 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 värderas och redovisas i enlighet med IAS 39. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt aktier. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, räntederivat samt övriga skulder. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning avseende räntederivat.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

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

• Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet

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

• Lånefordringar och kundfordringar

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

• Derivatinstrument

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

• Finansiella skulder

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

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Övriga fordringar

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

Kundfordringar

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

Kortfristiga skulder och leverantörsskulder

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

Anläggningstillgångar

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Individuellt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Förvaltningsfastigheter värderas i enlighet med IAS 40 och redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 12. Corem värderar samtliga fastigheter/tomträtter varje kvartal. Vid årsskiftet har knappt fem procent av det samlade fastighetsbeståndet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningskostnader. 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. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. 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:

– Maskiner och inventarier 3–10 år

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

LEASADE TILLGÅNGAR

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

Nedskrivningar

De redovisade värdena på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värdet som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett.

Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning, förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där

effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningen genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser

Moderbolaget har ingått avtal om propieborgens till förmån för dotterföretag. En eventalförpliktelse 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att rörelseresultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investeringsverksamhetens kassaflöden.

Kassaflödesanalysen ska utvisa företagets in- och utbetalningar under perioden där betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet.

Lämnade utdelningar

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

RESULTATRÄKNINGENS UPSTÄLLNINGSFORM

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftsöverskott, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår Finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat. Övriga värdeförändringar redovisas efter finansnettot. I Moderbolaget används Rapportformen för kostnadslagindelning med bruttoresultat och rörelseresultat.

DOTTERFÖRETAG

Andelar i dotterföretag värderas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden. Erhållna utdelningar redovisas endast som intäkt under förutsättning att rätten till utdelning fastställts 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

Moderbolaget redovisar i förekommande fall koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med den omarbetade rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR 1 som är aktuell från och med 1 januari 2011. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Likaså aktiveras lämnade koncernbidrag i aktier och andelar hos givare såvida det inte kan leda till negativa skattekonsekvenser i vilket fall det redovisas som kostnad i resultatet. Hos mottagaren redovisas erhållna koncernbidrag som intäkt. Då moderbolaget inte lämnat eller erhållit koncernbidrag berörs redovisningen inte av de ändrade reglerna.

NOT 2 Intäkternas fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Hysesintäkter från uthyrning av lokaler	497	463	–	–
Fakturering av koncerninterna tjänster	–	–	50	40
Totalt	497	463	50	40

NOT 3 Segment

IFRS 8 kräver att upplysningar lämnas utifrån ledningens perspektiv, det vill säga 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 styrelsen som HVB. Koncernen är organiserad i och styrs i första hand utifrån geografiska områden. Det finns fem identifierade segment, se nedan. Denna regionsindelning används från och med 1 januari 2011 och skiljer sig från tidigare på följande sätt: Region Mellansverige/Väst har delats upp i Region Väst respektive Region Småland medan Mälardalsregionen och Region Norr slagits samman till Region Mälardalen/Norr. Förändringen har gjorts i syfte att ekonomiskt optimera samt effektivisera bolagets förvaltning. Föregående års jämförelsetal har räknats om för att på så sätt möjliggöra en jämförelse mellan åren. Hysesintäkter 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. Övriga tillgångsposter redovisas under Ofördelade tillgångar.

Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftsoverskottet är HVBs centrala styrnings- och rapporteringsbegrepp. Nedan finns avstämning mellan detta resultatbegrepp och koncernredovisningen.

Det sker ingen löpande försäljning mellan segment och därför framgår i tabellen nedan ingen försäljning mellan segmenten. Eventuella övriga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Corems största hyresgäster är Ericsson, Bilia och ELFA, vilka står för 17, 12 respektive 5 procent av Corems totala hysesintäkter. Ericsson har sammanlagt sex hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 3,1 år. Bilia har sammanlagt tretton hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 11,7 år. ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 6,5 år.

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG PER REGION, MKR

TILLGÅNGAR	Koncernen totalt		Stockholm		Öresund ¹⁾		Väst		Småland		Mälardalen/Norr		Koncern-gemensamt	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
31 december														
Förvaltningsfastigheter	5 418	5 115	2 113	1 930	683	619	808	780	748	729	1 066	1 057	–	–
Ofördelade tillgångar	1 465	1 441	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1 465	1 441
Totala tillgångar	6 883	6 556	2 113	1 930	683	619	808	780	748	729	1 066	1 057	1 465	1 441
RESULTAT														
januari-december														
Hysesintäkter	497	463	190	186	53	51	74	62	74	62	106	102	–	–
Fastighetskostnader	–131	–145	–67	–71	–13	–18	–14	–16	–18	–19	–19	–21	–	–
Driftsoverskott	366	318	123	115	40	33	60	46	56	43	87	81	–	–
Ofördelade resultatposter														
Central administration	–26	–24												
Övriga rörelseintäkter	–	22												
Finansnetto	–203	–154												
Förvaltningsresultat	137	162												
Andelar från intresseföretag	60	–												
Andra vinster/förluster netto	–7	232												
Realiserade värdeförändringar fastigheter	2	1												
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	83	60												
Orealiserade värdeförändringar derivat	–231	18												
Resultat före skatt	44	473												

1) I segmentet Öresund ingår fastigheter belägna i Danmark. Av hysesintäkterna och av fastighetskostnaderna utgör 22 mkr (23) resp 3 mkr (4) verksamheten i Danmark. Utav Förvaltningsfastigheterna avser 252 mkr (258) de danska fastigheterna. Större delen av minskningen jämfört med föregående år beror på nedgången i den danska valutan.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 DECEMBER 2011

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	52	238 583	17 834	2 113	39	8 856	213	39	94	201	39
Öresund	17	87 058	15 110	683	12	7 847	66	12	87	57	11
Väst	21	133 140	9 392	808	15	6 070	78	14	95	74	15
Småland	23	142 494	23 071	748	14	5 251	83	15	89	75	15
Mälardalen/Norr	20	221 040	20 449	1 066	20	4 821	112	20	93	103	20
Totalt	133	822 315	85 856	5 418	100	6 589	552	100	92	510	100

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2011.

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 DECEMBER 2011

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	44 425	95 252	79 631	12 713	6 562	238 583	29
Öresund	3 080	28 591	14 126	25 482	15 779	87 058	11
Väst	39 842	75 366	9 511	8 402	19	133 140	16
Småland	13 497	93 752	18 086	6 808	10 351	142 494	17
Mälardalen/Norr	157 131	35 455	10 427	14 045	3 982	221 040	27
Totalt	257 975	328 416	131 781	67 450	36 693	822 315	100
Andel, %	31	40	16	8	5	100	

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 DECEMBER 2010

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	51	233 631	31 668	1 930	38	8 263	204	38	89	182	38
Öresund	16	77 638	15 185	619	12	7 966	60	12	86	52	11
Väst	22	134 396	8 165	780	15	5 804	79	14	95	75	16
Småland	23	143 670	29 479	729	14	5 074	80	15	85	68	14
Mälardalen/Norr	21	227 685	27 317	1 057	21	4 642	114	21	90	103	21
Totalt	133	817 020	111 814	5 115	100	6 261	537	100	89	480	100

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2010.

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 DECEMBER 2010

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	44 425	91 158	78 773	12 713	6 562	233 631	29
Öresund	3 080	20 166	13 391	25 482	15 519	77 638	9
Väst	41 098	75 366	9 511	8 402	19	134 396	16
Småland	13 497	93 652	18 554	7 290	10 677	143 670	18
Mälardalen/Norr	163 776	35 455	10 427	14 045	3 982	227 685	28
Totalt	265 876	315 797	130 656	67 932	36 759	817 020	100
Andel, %	33	39	16	8	4	100	

NOT 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2011		2010	
	män, %	män, %	män, %	män, %
Moderbolaget	33	65	30	63

Samtliga anställda inom koncernen är anställda i moderbolaget. Koncernen och moderbolaget hade per årsskiftet 36 anställda (32), varav 13 kvinnor (12). Samtliga anställda finns i Sverige.

	2011		2010	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	22,2	10,1	17,2	8,3
varav pensionskostnad ¹⁾	-	2,8	-	2,3
Koncernen totalt	22,2	10,1	17,2	8,3
varav pensionskostnad ¹⁾	-	2,8	-	2,3

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 0,79 mkr (1,06) VD. Några utestående pensionsförpliktelser finns ej.

Könsfördelningen bland ledande befattningshavare

	2011	varav kvinnor	2010	varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	2	5	1
VD och ledande befattningshavare	6	1	5	1

Löner och andra ersättningar, fördelade mellan styrelseledamöter och VD och övriga anställda

	2011		2010	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	4,0	18,2	3,8	13,4
varav tantiem o.d	-	1,3	-	1,2
Koncernen totalt	4,0	18,2	3,8	13,4
varav tantiem o.d	-	1,3	-	1,2

NOT 4 fortsättning

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 2 maj 2011 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 250 000 kr till styrelsens ordförande och 150 000 kr vardera till de övriga ledamöterna. Styrelseledamot som samtidigt är VD erhåller inget styrelsearvode.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Ersättning och förmåner till VD beslutas efter principer fastställda av stämman, av bolagets styrelse. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast lön. VD har rätt till tjänstebil och sjukvårdsförsäkring. VD har rätt till pensionsförmåner motsvarande det som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i dessa. Ingen resultatbaserad lön har avsatts till VD för 2011.

Pensionsåldern för VD är 65 år. VD har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om sex månader och ett avgångsvederlag om 18 månader.

ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning och förmåner till andra ledande befattningshavare beslutas, efter principer fastställda av stämman, av bolagets styrelse. För andra ledande befattningshavare gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner.

Maximal årlig bonus kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre till sex månaders grundlöner. Bonusen är inte pensionsgrundande. För andra ledande befattningshavare avsätts, under anställningstiden hos bolaget, pensionsförmåner motsvarande det som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i dessa. Pensionsåldern för andra ledande befattningshavare är 65 år. Samtliga fem andra ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil och rätt till sjukvårdsförsäkring. För dessa ledande befattningshavare gäller även en ömsesidig uppsägningstid om tre till sex månader. Avtal om avgångsvederlag i 12 månader finns för tre 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.

Vinstandelsstiftelse

Corem kommer i enlighet med beslut på årsstämman i maj 2011 att inrätta 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. Ej heller utgår någon avsättning om avkastningen på eget kapital i Corem understiger fem procent över den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan för året.

Styrelse och ledande befattningshavares förmåner

	2011			2010		
	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Summa	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande, Patrik Essehorn	0,25	–	0,25	0,20	–	0,20
Lena Boberg, från och med 2 maj 2011	0,10	–	0,10	–	–	–
Erik Selin	0,15	–	0,15	0,12	–	0,12
Jan Sundling	0,15	–	0,15	0,12	–	0,12
Christina Tillman	0,15	–	0,15	0,12	–	0,12
Fred Andersson, till och med 21 april 2010	–	–	–	0,08	–	0,08
VD, Rutger Arnhult till och med 31 december 2011 ¹⁾	3,21	0,79	4,00	3,12	1,06	4,18
Andra ledande befattningshavare (5 (4)), varav rörlig ersättning utgör 1,05 mkr (0,89)	6,23	1,13	7,36	5,42	0,97	6,39
Summa	10,24	1,92	12,16	9,18	2,03	11,21

1) Rutger Arnhult är från och med 1 januari 2012 enbart styrelseledamot och kommer därmed att erhålla styrelsearvode för tiden därefter.

NOT 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Revisionsuppdraget	1,4	1,6	1,4	1,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga tjänster	–	0,1	–	0,1
Summa, Grant Thornton	1,5	1,8	1,5	1,6
Övriga revisorer	0,1	–	–	–
Summa arvoden till revisorer	1,6	1,8	1,5	1,6

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga uppgifter.

Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som ska utmynna i en rapport, intyg eller liknande. Här ingår exempelvis granskning av delårsrapport. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterat till skatter, moms och personalbeskattning. Allt annat är övriga tjänster.

NOT 6 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

Koncernen	2011	2010
Fastighetskostnader¹⁾		
El, fjärrkyla och värme	43	50
Köpta tjänster för förvaltning	22	28
Reparationer och underhåll	12	15
Fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrenden	25	25
Personalkostnader	16	12
Avskrivningar	1	1
Övriga fastighetskostnader	12	14
Summa Fastighetskostnader	131	145
Central administration²⁾	26	24
Övriga rörelsekostnader	0	0

1) Fastighetskostnaderna avser i sin helhet fastigheter som genererar 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 OMX Stockholm. Därutöver ingår kostnader för administration av gemensam art såsom revision, upprättande av årsredovisning, koncernledning, datahantering med mera.

NOT 7 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter uppgick under perioden till 0 mkr (22). Föregående års belopp avsåg realiserat resultat från försäljning av aktier i noterade bolag med 0,5 mkr samt 21,7 mkr avseende utdelning från aktieinnehavet i Klövern AB (publ).

NOT 8 Finansnetto

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Intäkter				
Ränteintäkter	2	1	-	-
Ränteintäkter, dotterföretag	-	-	42	31
Realisationsresultat, avyttring av noterade aktier	-	-	-	15
Utdelningar från intresseföretag ¹⁾	-	-	48	22
Övriga finansiella intäkter	-	8	-	1
Summa intäkter	2	9	90	68
Kostnader				
Räntekostnader	-205	-163	-36	-14
Räntekostnader, dotterföretag	-	-	-1	-2
Summa kostnader	-205	-163	-37	-16
Summa finansnetto	-203	-154	53	52

1) Utdelningar från intresseföretag elimineras i koncernredovisningen. Föregående år redovisades de i koncernen som övriga rörelseintäkter då innehavet i Klövern redovisas som intresseföretag först från och med mars 2011.

NOT 9 Andra vinster/förluster - netto

Posten avser aktier, som klassificerats som Andra finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet, och utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet och marknadsvärdet. Se ytterligare information under not 17.

NOT 10 Orealiserade värdeförändringar, derivat

Koncernen	2011	2010
Derivatinstrument		
Vinster/förluster på ränteswappar	-231	18
Summa	-231	18

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.

NOT 11 Skatter

Redovisad i resultatet	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	-6	-7	-	-
Summa aktuell skatt	-6	-7	-	-
Uppskjuten skatt				
Under året utnyttjat/aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	-	-4	-
Derivat	61	-5	-	-
Löpande förvaltningsresultat	-32	-15	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-25	-10	-	-
Omprövning/omvärdering av redovisat värde av underskottsavdrag	-7	-	-	-
Övrigt	-	4	-	-
Summa uppskjuten skatt	-3	-26	-4	0
Totalt redovisad skatt	-9	-33	-4	0

Avstämning av effektiv skatt	2011	2010
Koncernen		
Resultat före skatt	44	473
Nominell skatt 26,3% på resultat före skatt	-12	-124
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-1	2
Underskottsavdrag	-7	18
Värdeförändringar fastigheter	-3	6
Resultat från innehav enligt kapitalandelsmetoden	16	-
Andra vinster/förluster - netto	-2	61
Övriga justeringar	0	4
Redovisad effektiv skatt	-9	-33

Moderbolaget	2011	2010
Resultat före skatt	51	49
Nominell skatt 26,3% på resultat före skatt	-13	-13
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	13	13
Utnyttjande av tidigare aktiverad uppskjuten skatt	-4	-
Redovisad effektiv skatt	-4	0

Redovisad i balansräkningen	2011	2010
Uppskjutna skattefordringar /skatteskulder		
Koncernen	2011	2010
Derivat	96	36
Underskottsavdrag	151	138
Skattefordringar	247	174

Skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde avseende fastigheter	-66	-10
Periodiseringsfonder etc.	-8	-7
Skatteskulder	-74	-17

Moderbolaget	2011	2010
Underskottsavdrag	32	36
Skattefordringar	32	36

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 underskottsavdragen beräknas uppgå till 650 mkr (622).

Det föreligger vissa begränsningar att utnyttja 75 mkr (95) av underskotten på grund av den så kallade koncernbidragsspärren. Detta innebär att dessa kan utnyttjas utan begränsningar tidigare under beskattningsåret 2013. I övrigt finns inga begränsningar i tid när dessa kan utnyttjas.

Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 151 mkr (138) och i moderbolagets balansräkning till 32 mkr (36).

Under året har Skatteverket framställt yrkande om att delar av tidigare års underskott ska reduceras i koncernen. Ärendet ligger nu i förvaltningsrätten. Ett eventuellt reducerat underskott kommer inte att påverka bolaget.

Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad) och uppgår till cirka 3,4 mdr kr (2,9). Med beaktande av förvärvade temporära skillnader uppgår beloppet till cirka 0,2 mdr kr (0).

Inga uppskjutna skattefordringar för temporära skillnader utöver derivat har redovisats per den 31 december 2011.

NOT 12 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

Koncernen	2011	2010
Ingående verkligt värde	5 115	4 332
Förvärv av fastigheter	140	707
Investeringar i befintliga fastigheter	117	63
Värde av sålda fastigheter	-35	-8
Orealiserade värdetförändringar	83	60
Omräkningsdifferenser	-2	-39
Utgående verkligt värde	5 418	5 115

Värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdetförändringarna redovisas över resultatet.

Corem värderar samtliga fastigheter/tomträtter varje kvartal. Vid årsskiftet har cirka 5 procent av det samlade fastighetsbeståndet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar.

De värderingsinstitut som har anlåtats är NAI Svefa, Savills och DTZ. För året har fastigheter motsvarande cirka 25 procent externvärderats. Corem har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts. Då Corem innehar ett antal fastigheter med långa hyresavtal, som har en avtalslängd överstigande tio år, har kalkylperioden i förekommande fall anpassats till detta. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut, har sedan diskontering skett med bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 8,0 till 12,5 procent. Restvärdet framräknas såsom tomträtterns/ fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognos-

tiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för tomträtten/fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till cirka 7,8 procent. 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, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning följer anvisningar från SFI (Svenskt Fastighetsindex). I Danmark har värderingsförfarandet följt de normer som gäller för medlemmar av RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors).

Fastighetsbeståndets värdetförändring

Per den 31 december 2011 uppgick det samlade verkliga värdet på Corems fastighetsportfölj till 5 418 mkr (5 115). Det samlade verkliga värdet på fastigheterna har ökat under året, framför allt genom förvärv. Värdetförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 83 mkr (60). Värdetöppgången förklaras framför allt av ökade hyresintäkter.

På årsbasis är avkastningskraven i princip oförändrade. Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i årsskiftesvärderingarna var oförändrat cirka 7,8 procent (7,8). Uppskrivningen av värdet under året motsvarar en värdeöppgång på knappt 2 procent (1). Under året har totalt 117 mkr (63) investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 dec 2011
Inflationsantagande, %	2,00
Kalkylperiod, år	10-20
Direktavkastning, %	6,00-10,50
Kalkylränta, %	8,00-12,50
Långsiktig vakans, %	Huvudsakligen 5-10
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

KÄNSLIGHETSANALYS

Värdepåverkan vid förändrat driftnetto och/eller avkastningskrav, Mkr

Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	Förändring driftnetto, %		
	-5,0	0	+5,0
-0,5	+80	+370	+660
0	-270	0	+270
+0,5	-580	-325	-70

NOT 13 Resultandelar och innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Firma	Klövern AB (publ)		Fastighetspartners Veddesta AB	
Klassificering	Intresseföretag		Joint Venture	
Organisationsnummer	556482-5833		556839-1972	
Säte	Nyköping		Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Av Corem ägt antal aktier	32 200 000	29 985 600	50 000	-
Kapitalandel, % ¹⁾	20,1	18,7	50,0	-
Röstandel, % ¹⁾	20,1	18,7	50,0	-

1) Baserat på utestående antal aktier.

	Koncernen	Moderbolaget
Ingående balans 1 jan 2011	-	-
Omföring från Andra finansiella tillgångar respektive Kortfristiga placeringar	1 086	730
Förvärv/Tillkommande resultatandelar	60	-
Utdelning	-48	-
Övrigt	-1	-
Utgående balans 31 dec 2011	1 097	730

I moderbolaget redovisas innehavet som Andelar i intresseföretag.

Finansiell information för helåret 2011¹⁾

Mkr	Klövern AB (publ)	Fastighetspartners Veddesta AB
Intäkter	1 364	-
Förvaltningsresultat	428	0
Värdoförändringar fastigheter	435	-
Värdoförändringar derivat	-225	-
Periodens resultat	465	0
Förvaltningsfastigheter	14 880	-
Anläggning under uppförande	-	1
Övriga tillgångar	510	2
Tillgångar	15 390	3
Skulder	10 650	3

1) Corems innehav i Klövern har redovisats som intresseföretag endast en del av året; från och med 18 mars 2011. Fastighetspartners Veddesta har haft mycket begränsad verksamhet under 2011.

NOT 14 Övriga materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	5	5	3	0
Förvärvade inventarier	1	3	0	3
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	-	-3	0	0
Utgående balans	6	5	3	3
Avskrivningar				
Ingående balans	-2	-4	-1	0
Årets avskrivningar	-1	-1	-0	-1
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	-	3	-	0
Utgående balans	-3	-2	-1	-1
Redovisade värden	3	3	2	2

NOT 15 Kundfordringar

Corem utvärderar sina kundfordringar varje kvartal och gör individuella bedömningar av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. För osäkra kundfordringar görs reserveringar och vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Vid uthyrning görs alltid en kreditbedömning av hyresgästen.

Kundfordringarna är upptagna initialt till nominellt belopp, vilket motsvarar verkligt värde vid den tidpunkten och redovisas med hänsyn tagen till konstaterade och befarade kundförluster. Något ytterligare reserveringsbehov av kundförluster föreligger inte.

Det fanns per balansdagen inga kundfordringar i utländsk valuta.

Åldersfördelade kundfordringar

Dagar	2011	2010
Ej förfallet	7	1
1-30	0	0
31-90	1	0
91-	4	5
Osäkra kundfordringar	-3	-3
	9	3

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Förutbetalda tomträttsavgälder och arrenden	3	2	-	-
Övriga poster	2	4	1	3
	5	6	1	3

NOT 17 Andra finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet

	Koncernen	Moderbolaget
Ingående balans 1 jan 2010	489	345
Förvärv av aktier	446	446
Avyttring av aktier	-147	-134
Omvärdering till verkligt värde på grund av förändring i börskurs	232	-
Utgående balans 31 dec 2010	1 020	657
Förvärv av aktier	73	73
Omvärdering till verkligt värde på grund av förändring i börskurs	-7	-
Omföring till Andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	-1 086	-730
Utgående balans 31 dec 2011	-	-

I moderbolaget har dessa innehav redovisats som kortfristiga placeringar till nominellt anskaffningsvärde.

Vid utgången av föregående år ägde Corem 29 985 600 aktier i Klövern, vilket motsvarade en ägarandel om 18,7 procent. Efter bokslutsdagen förvärvades vid olika tillfällen fram till och med den 18 mars 2011 ytterligare 2 214 400 aktier till ett värde om 73 mkr. Ägarandelen uppgår efter dessa förvärv till strax över 20 procent av utestående aktier.

Från och med 18 mars 2011 klassificeras därmed innehavet som intresseföretag och redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden. Corems totala ägarandel i Klövern uppgick per den 31 december 2011 till 32 200 000 stamaktier. Den 12 januari 2012 fattade Klövern beslut om att ge ut preferensaktier genom fondemission. För varje fyrtiotal aktier erhöll stamaktieägarna en preferensaktie. Preferensaktien har en tiondels röst medan stamaktien har en röst. Efter registreringen av fondemissionen har Corem således vederlagsfritt erhållit 804 999 preferensaktier.

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

Aktiekapitalets förändring 2010

NYTT AKTIESLAG SAMT FONDEMISSION

Den 23 februari 2010 hölls en extra bolagsstämma vid vilken det beslutades att ändra bolagsordningen så att det blir möjligt att i framtiden emittera två olika aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Preferensaktierna medför företräde till utdelning framför stamaktierna. Stamaktie ska medföra en röst medan preferensaktie ska medföra en tiondels röst. Tidigare utgivna aktier ska vara stamaktier.

Därutöver fattades beslut om att aktiekapitalet ökas genom fondemission varvid bolagets aktiekapital ökades med 23 324 190 kr genom emission av 3 109 892 nya preferensaktier. Av dessa nyemitterade aktier utgjorde 15 420 aktier i eget förvar. Det nominella värdet på dessa aktier i eget förvar uppgick med ett kvotvärde på 7,50 kr till 115 650 kr.

APPORTEMISSION

Den 6 oktober 2010 genomfördes en apportemission i samband med ett fastighetsförvärv. Sammanlagt emitterades 550 358 stamaktier och 83 316 preferensaktier. Aktiekapitalet ökade med 5 mkr och övrigt tillskjutet kapital med 40 mkr.

NYEMISSION

Den 30 november 2010 genomfördes en nyemission med företräde för befintliga stamaktieägare. Sammanlagt emitterades 6 236 922 stamaktier. Aktiekapitalet ökade med 47 mkr och övrigt tillskjutet kapital med 180 mkr.

EMISSIONSKOSTNADER

Emissionskostnader under året uppgick till 5 mkr och har redovisats direkt mot Balanserade vinstmedel inom det egna kapitalet.

Aktiekapitalets förändring 2011

AKTIESPLIT

Corem har genomfört en aktiesplit 2:1 där varje aktie delades upp i två aktier av samma slag. Avstämningsdag för uppdelningen var den 16 juni 2011, vilket innebar att sista dag för handel i aktien före uppdelning var den 13 juni 2011. Första dag för handel med uppdelade aktier var den 14 juni 2011. Aktierna som erhöles genom aktieuppdelningen registrerades på VP-konton den 17 juni 2011, dvs dagen efter avstämningsdagen. Nytt antal aktier efter genomförd aktiesplit var vid det tillfället 82 283 002 aktier, varav 75 896 586 stamaktier och 6 386 416 preferensaktier.

ÅTERKÖP AV COREMAKTIER

Corem inledde den 9 september 2011 ett återköpsprogram i enlighet med beslut av årsstämma den 2 maj 2011.

Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst tio procent av samtliga aktier i bolaget. Återköpsprogrammet ger ökade möjligheter att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan. Härmed ges bland annat möjlighet att kunna överlåta aktier som likvid i samband med eventuella förvärv eller för finansiering av fastighetsinvesteringar.

Under perioden 12 september till och med 31 december har Corem återköpt 918 633 stamaktier till ett snittpris om 20,20 kr samt 16 313 preferensaktier till ett snittpris om 121,97 kr.

UTDELNING

Styrelsen avser föreslå årsstämman en utdelning om 0,50 kr per stamaktie med avstämningsdag 7 maj 2012. Därutöver avser styrelsen föreslå årsstämman en utdelning om 10 kr per år per preferensaktie att utbetalas med 2,50 kr vid varje kvartals slut med första avstämningsdag 29 juni 2012.

Specifikation över förändring av Eget kapital

Specifikation över förändring av Eget kapital återfinns i Rapport över förändringar i Eget kapital för koncernen på sidan 59 respektive Förändringar i Eget kapital i moderbolaget på sidan 63.

Antal aktier	Datum	Förändring antal stamaktier	Förändring antal preferensaktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr
Vid årets början 2007	2007-01-01	435 144 653		435 144 653	0,03		13 054 340
Nedsättning av aktiekapital	2007			435 144 653	0,0015	-12 401 623	652 717
Apport-, kvittnings- och nyemissioner	2007	1 294 442 103		1 729 586 756	0,15	194 166 315	194 819 032
Sammanläggningar	2007	-1 703 610 885		25 975 871	7,50		194 819 032
Apportemission	2008	1 630 435		27 606 306	7,50	12 228 263	207 047 295
Apport- och nyemission	2009	3 492 614		31 098 920	7,50	10 239 105	233 241 900
Antal aktier vid utgången av 2009		31 098 920	-	31 098 920	7,50		233 241 900
Fondemission	2010-02-23		3 109 892	34 208 812	7,50	23 324 190	256 566 090
Apportemission	2010-10-06	550 358	83 316	34 842 486	7,50	4 752 555	261 318 645
Nyemission	2010-11-30	6 236 922		41 079 408	7,50	46 776 915	308 095 560
Nyemission	2010-12-10	62 093		41 141 501	7,50	465 698	308 561 258
Antal aktier vid utgången av 2010		37 948 293	3 193 208	41 141 501	7,50		308 561 258
Aktiesplit 2:1	2011-06-13	37 948 293	3 193 208	82 283 002	3,75		308 561 258
Antal registrerade aktier vid utgången av 2011		75 896 586	6 386 416	82 283 002	3,75		308 561 258
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	-30 840			
Återköp av egna aktier	2011	-918 633	-16 313	-934 946			
Antal återköpta aktier vid utgången av 2011		-1 227 033	-47 153	-1 274 186			
Antal utestående aktier vid utgången av 2011		74 669 553	6 339 263	81 008 816			

Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid års- och bolagsstämmor. Innehavare av preferensaktier är berättigade till en årlig utdelning om 10,00 kronor och berättigar till rösträtt med en tiondels röst vid års- och bolagsstämmor.

NOT 19 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per stamaktie –0,38 kr (5,81) har baserats på årets resultat 35 mkr (440) med avdrag för preferensaktieägarnas andel av resultatet om 64 mkr (62) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier uppgående till 75 387 854 under 2011 respektive 65 116 470 under 2010. Resultat per preferensaktie uppgår till 10,00 kr per aktie per år.

NOT 20 Finansiella instrument per kategori

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och leverantörsskulder bedöms i stort motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga till sin natur. Verkligt värde på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas, för upplysningssyfte, genom att diskontera det framtida kontrakterade kassaflödet till den aktuella marknadsräntan som är tillgänglig för Corem för liknande finansiella instrument.

Koncernen 31 december 2011	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Låne- och kundfordringar	Summa
Tillgångar i rapport över finansiell ställning			
Kundfordringar och andra fordringar	–	17	17
Likvida medel	–	100	100
Summa	–	117	117

Koncernen 31 december 2011	Skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder i rapport över finansiell ställning			
Derivatinstrument, Nivå 2	365	–	365
Upplåning	–	4 256	4 256
Leverantörsskulder och andra skulder	–	180	180
Summa	365	4 436	4 801

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 OMX Stockholm och som varit klassificerade som värdepapper som innehas 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

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

Koncernen 31 december 2010	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Låne- och kundfordringar	Summa
Tillgångar i rapport över finansiell ställning			
Kundfordringar och andra fordringar	–	11	11
Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet			
Värdepapper som innehas för handel, Nivå 1	1 020	–	1 020
Likvida medel	–	229	229
Summa	1 020	240	1 260

Koncernen 31 december 2010	Skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder i rapport över finansiell ställning			
Derivatinstrument, Nivå 2	135	–	135
Upplåning	–	4 085	4 085
Leverantörsskulder och andra skulder	–	223	223
Summa	135	4 308	4 443

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.

Finanspolicy

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

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

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

Corems riskexponering ska vara begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners. Ytterligare information finns i avsnittet om Finansiering på sidorna 38 till 41 samt i avsnittet Möjligheter och risker på sidorna 42 till 45.

Målen i finanspolicyn är att:

- soliditeten över tiden ska vara minst 25 procent.
- räntetäckningsgraden långsiktigt ska vara 1,5 gånger.
- över tiden uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den femåriga statsobligationsräntan.
- 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 om minst tre år.
- externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.

Finansiella mål	Mål	Utfall
Soliditet, %	≥ 25	29
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,0
Avkastning eget kapital, %	≥ 12	2
Kreditbindning, år	≥ 1,5	2,9
Räntebindning, år	≥ 1,5	6,4
Räntesäkrade skulder, %	≥ 50	66
Externfinansiering i lokal valuta, %	100	100

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

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader.

Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Koncernens totala kreditram om 4 486 mkr (4 191), inklusive outnyttjade krediter om 221 mkr (100), löper med kredittiderna om 1 till 27 år. Koncernens genomsnittliga kreditbindningstid uppgår till 2,9 år (3,1).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2011

Förfall, år	Räntebindning		Kreditbindning	
	Mkr	Snittränta, % Andel, %	Mkr	Andel, %
2012	1 411	4,69 33	1 374	32
2013	4	5,42 –	1 603	38
2014	30	5,34 1	63	2
2015	405	5,51 9	723 ¹⁾	17
2016	215	3,17 5	315 ¹⁾	7
2017	–	– –	–	–
2018	200	5,42 5	–	–
2019	100	5,59 2	–	–
2020	1 100	5,18 26	–	–
2021	300	4,60 7	–	–
2022–	500	4,95 12	187	4
Totalt	4 265	4,90 100	4 265	100

1) varav 200 mkr avser obligation under 2015 och 300 mkr avser obligation under 2016.

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. I samband med kvartalsrapportering 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 2011 till 100 mkr (229).

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 ränteeponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Corem använder sig av finansiella instrument i syfte att begränsa ränteriskerna samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Corem innehar derivat i form av två typer av ränteswappar. Vid årsskiftet hade Corem 11 (11) swapavtal om 2 600 mkr (2 300), som löper mellan 2015–2031.

Per den 31 december 2011 var 66 procent (62) av de räntebärande skulderna räntesäkrade om minst 3 år, varefter den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 6,4 år (5,1). Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2011 var 4,90 procent (4,47).

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 4 265 mkr (4 091). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 100 mkr (229) och aktiverade upplåningskostnader om 9 mkr (6) uppgick till 4 156 mkr (3 856).

Värdet på derivatportföljen uppgick till –365 mkr (–135). Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till –231 mkr (18). Ränteswapparna har värderats av Swedbank genom att framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde.

Derivatinstrument klassificeras från och med 2009 som långfristiga skulder i balansräkningen och värderas, liksom tidigare år, enligt IAS 39 löpande till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultatet på separat rad, Orealiserade värdeförändringar derivat.

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

Säkerheten kompletteras med miniminivå för räntetäckningsgrad samt maximinivå för belåningsgrad.

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

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

Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneskuld skulle Corems genomsnittliga låneränta förändras med 0,26 procentenheter och räntekostnaden med 11 mkr (13). Om marknadsräntan stiger 5 procentenheter ökar Corems upplåningsränta

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2010

Förfall, år	Räntebindning		Kreditbindning	
	Mkr	Snittränta, % Andel, %	Mkr	Andel, %
2011	1 298	3,39 32	994	24
2012	239	3,46 6	1 106	27
2013	4	5,35 0	1 548	38
2014	30	5,27 1	30	1
2015	405	5,37 10	210	5
2016	115	3,85 3	15	0
2017	100	3,73 2	–	–
2018	700	5,54 17	–	–
2019	100	5,39 2	–	–
2020	1 100	4,99 27	–	–
2021–	–	– –	188	5
Totalt	4 091	4,47 100	4 091	100

NOT 21 fortsättning

med endast 2,24 procentenheter baserat på räntebindningsstrukturen per den 31 december 2011. Räntekostnaderna skulle påverkas med 96 mkr (74).

För finansiella tillgångar och skulder överensstämmer redovisat värde med verkligt värde.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Corems resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Corem äger fyra fastigheter i Danmark. För att minska valutariskerna är de danska fastigheterna finansierade med hjälp av 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 kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålles för kundfordringar utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas 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 kund.

Bankgarantier, dispositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas 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 (5) per den 31 december 2011.

Under räkenskapsåret har inga kreditgränser överskridits vid något tillfälle och ej heller förväntas sig koncernens ledning några förluster på grund av uteblivna betalningar.

NOT 22 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Momsskuld	7	14	0	2
Skuld till preferensaktieägare	32	32	32	32
Övriga skulder	5	22	3	-
	43	68	35	34

NOT 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Upplupna räntekostnader	28	25	6	6
Förutbetalda hyror	52	79	-	-
Upplupna driftkostnader	13	8	-	-
Övriga poster	6	10	6	5
	99	122	12	11

NOT 24 Operationell leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen hyr ett antal tomträtter enligt operationella leasingavtal. Avgäldsbetalningarna omförhandlas vart tionde år för att reflektera marknads-hyror. Betalning kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Leasingkostnaderna i koncernen uppgick under 2011 till 11 mkr (11). I moderbolaget uppgick leasingkostnaderna, inklusive lokaler, till knappt 2 mkr (1).

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Operationell leasing	2011	2010
Koncernen		
Inom ett år	11	9
1-5 år	41	39
> 5 år	10	14
Summa	62	62

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Den vanligast förekommande löptiden vid nytecknade kontrakt är tre till fem år med en uppsägningstid om 9 månader.

Tabellen nedan visar framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt:

Löptider för Corems hyreskontrakt per den 31 december 2011

År	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, mkr	Andel, %
2012	272	101 561	70	14
2013	154	73 628	53	11
2014	124	224 114	124	24
2015	61	69 116	46	9
2016-	81	263 535	211	41
	692	731 954	504	99
Bostadshyresavtal	88	4 505	4	1
Parkering	299	-	2	0
Totalt	1 079	736 459	510	100

NOT 25 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser, och ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	2 901	2 857	-	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	508	478	-	-
Pantsatta aktier i noterade företag	728	742	616	616
Reversfordringar koncernföretag	536	550	-	-
Summa ställda säkerheter	4 673	4 627	616	616
Eventalförpliktelser / ansvarsförbindelser				
Borgensförbindelser avseende dotterföretag	-	-	3 437	3 407
Summa eventalförpliktelser / ansvarsförbindelser	-	-	3 437	3 407

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 förvävsstruktur. 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.

NOT 26 Närstående

Närståenderelationer

KONCERNEN

Koncernen står under inflytande från Rutger Arnhult genom bolag som innehar 37,37 procent (37,97) av kapitalet och 38,34 procent (37,99) av rösterna i moderbolaget Corem Property Group AB (publ).

Näst största aktieägare per 31 december 2011 efter Rutger Arnhult genom bolag är Volati Ltd med 9,3 procent av kapitalet och 10,0 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 27.

Sammanställning över närståendetransaktioner

KONCERNEN

Coremkoncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med M2 Förvaltning AB och Locellus Förvaltning AB, i vilka bolag Rutger Arnhult är huvudägare, samt fram till och med 31 december 2011 med Fastighets AB Balder (publ) där Erik Selin är största

ägare. Transaktionerna är prissatta till marknadsmässiga villkor. Därutöver köper Coremkoncernen löpande juridiska tjänster från MAQS Law Firm Advokatbyrå AB, i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

Corem har under 2011 erlagt cirka 2,7 mkr (3,3) till Locellus Förvaltning AB, 0,8 (1,1) till Fastighets AB Balder och 0 mkr (0,5) till M2 Förvaltning AB. Bolagets skulder per balansdagen till ovan nämnda företag understiger 0,5 mkr (0,5). Bolaget har inga skulder till Rutger Arnhult per balansdagen.

MODERBOLAGET

Långfristiga fordringar på dotterföretag, netto, uppgår per 31 december 2011 till 1 191 mkr (1 190) och kortfristiga fordringar till 41 mkr (45).

TRANSAKTIONER MED NYCKELPERSONER I LEDANDE STÄLLNING

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 38,85 procent (41,2) av kapitalet och 38,6 procent (40,2) av rösterna i företaget.

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.

NOT 27 Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag

	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	170	170
Aktieägartillskott	15	-
Avyttringar	-	-
Redovisat värde	185	170

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 uppgifterna med hänsyn till kravet på rättvisande bild är av ringa betydelse. Övriga bolag framgår dock av respektive dotterföretags årsredovisningar. Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andelar. Totalt finns i koncernen 74 aktiebolag och 19 kommanditbolag. Därutöver äger Corem drygt 20 procent i ett intresseföretag samt 50 procent i ett gemensamt ägt bolag, se not 13 resp 17.

Moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Andel i %	Bokfört värde 31 dec 2011
Corem AB	556731-4231	Stockholm	100	185
Summa				185

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 12 – Förvaltningsfastigheter.

NOT 28 Långfristiga fordringar på koncernföretag

	2011	2010
Ingående balans	1 190	920
Tillkommande	1	270
Redovisat värde	1 191	1 190

NOT 29 Kassaflödesanalys

Betalda räntor	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Erhållen ränta	2	1	42	31
Erlagd ränta	-200	-157	-37	-16
	-198	-156	5	15

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Av- och nedskrivning på materiella och immateriella anläggningstillgångar	1	1	0	1
Värdeförändringar fastigheter	-83	-60	-	-
Värdeförändringar derivatinstrument	231	-18	-	-
Andra vinster/förluster - netto	7	-232	-	-
Resultatandelar/utdelning från intresseföretag - netto	-12	-	-	-
Realisationsresultat från avyttrade tillgångar	-2	-2	-	-13
Orealiserade kursdifferenser	0	-7	0	-
	142	-318	0	-12

Transaktioner som inte medför betalningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Förvärv av förvaltningsfastigheter genom apportemission	-	45	-	45

NOT 30 Händelser efter balansdagen

Fastighetsförvärv och -avyttringar

- Den 16 januari 2012 avtalades om förvärv av en fastighet i Veddesta, Stockholm, till en köpeskilling om 44 mkr.
- Den 26 januari 2012 avtalades om förvärv av två fastigheter i Jönköping till en köpeskilling om 27 mkr.
- Den 24 februari 2012 avyttrades en fastighet i Vänersborg till en köpeskilling om 3 mkr.
- Den 28 mars 2012 avyttrades en fastighet i Karlstad till en köpeskilling om 23 mkr.

Återköp av aktier

- Efter årsskiftet har, fram till och med den 26 mars 2012, 46 523 stamaktier och 9 300 preferensaktier återköpts.
- I samband med ett fastighetsförvärv har 99 083 stamaktier respektive 56 453 preferensaktier överlåtits.

NOT 31 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga.

Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen påverkat endast denna period. I annat fall redovisas de i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av styrelsen och företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter, avser värdering av förvaltningsfastigheter, vilket beskrivs närmare nedan och i not 12.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 12, Förvaltningsfastigheter. Corem redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultatet. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighets-specifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå, driftskostnader dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter. Corem värderar samtliga fastigheter/tomträtter varje kvartal. Vid årsskiftet har knappt 5 procent av det samlade fastighetsbeståndet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. De värderingsinstitut som har anlitats är NAI Svefa, Savills och DTZ. För helåret har fastigheter motsvarande cirka 25 procent externvärderats. Corem har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Styrelse 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 30 mars 2012

Patrik Essehorn
Ordförande

Eva Landén
Verkställande direktör

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Jan Sundling
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot

Lena Boberg
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 30 mars 2012.

Mats Fridblom

Jörgen Sandell

Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Huvudansvarig revisor/Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Corem Property Group AB (publ) för år 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 50-80.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt internationella redovisningsstandarder IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisningen som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

UTTALANDEN

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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Corem Property Group AB (publ) för år 2011.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 mars 2012

Mats Fridblom

Jörgen Sandell

Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Huvudansvarig revisor/Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Bolagsstyrning 2011

Bolagsstyrningsrapporten beskriver på vilket sätt Corems ägare direkt och indirekt styr Corems arbete genom olika beslutssystem.

Bolagsstyrningsrapporten lämnas som en särskild rapport i tillägg till årsredovisningen, i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554 6 kap. 6 §) och den svenska koden för bolagsstyrning. Rapporten har granskats av Corems revisor i enlighet med årsredovisningslagen och en särskild rapport från revisorn bifogas detta dokument.

Bolagsstyrning kallas det sätt på vilket rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med gällande lagar, regler och processer. Det handlar om systemen för beslutsfattande och om den struktur genom vilken ägarna direkt eller indirekt styr bolaget.

Aktieägare

Corem är sedan den 24 juni 2009 noterat på NASDAQ OMX Stockholm. Det fanns per den 31 december 2011 två aktieslag, stam- och preferensaktier. Under året genomfördes en aktiesplit om 2:1. Första handelsdag efter split var 14 juni 2011. Samtliga aktierelaterade antal och belopp har räknats om med hänsyn tagen till split. Antalet registrerade stamaktier uppgick per den 31 december 2011 till 75 896 586 och antalet registrerade preferensaktier uppgick till 6 386 416. Stamaktierna har en röst medan preferensaktierna har en tiondels röst vid stämmor. Kvotvärdet är 3,75 kr för samtliga aktier.

Under 2009 återköptes 308 400. Därutöver tillkom 30 840 aktier i eget förvar i samband med fondemissionen av 6 219 784 preferensaktier under februari 2010. Under 2011 har ytterligare 918 633 stamaktier och 16 313 preferensaktier återköpts. Detta medför att per den 31 december 2011 uppgår totalt antal återköpta stamaktier till 1 227 033 och återköpta preferensaktier uppgår till 47 153. Antalet utestående aktier per den 31 december 2011 uppgick till 74 669 553 stam- och 6 339 263 preferensaktier. Stängningskursen var per balansdagen 20,00 kronor (23,00) per stamaktie och 122,50 kronor (130,00) per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 2 270 mkr (2 565). Vid periodens utgång uppgick antalet aktieägare till 3 085.

Per den 31 december 2011 ägde Rutger Arnhult via bolag 37,4 procent (38) av kapitalet och 38,3 procent (38) av rösterna, Volati Ltd ägde 9,3 procent (9,2) av kapitalet och 10,0 procent (9,9) av rösterna och Länsförsäkringar fonder ägde 8,6 procent (11,2) av kapitalet och 9,3 procent (12,1) av rösterna.

För ytterligare information om aktien och aktieägare se sidorna 46-47 samt Corems webbplats, www.corem.se.

Bolagsordning

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämma, innehåller uppgifter om bland annat verksamhet, aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på bolagets hemsida under avsnittet om bolagsstyrning. Ändringar i bolagsordning sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen.

Bolagets firma är Corem Property Group AB och bolaget är ett svenskt publikt (publ) bolag med sitt registrerade säte i Stockholm med adress Box 56085, 102 17 Stockholm, besöksadress Riddargatan 13 C och telefon 08-503 853 33.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att – direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag – förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Årsstämma

Ordinarie årsstämma 2011 ägde rum torsdagen den 2 maj 2011 i Stockholm. Vid stämman närvarade 29 (20) aktieägare, personligen eller genom ombud, och dessa representerade 39,8 procent (50,1) av rösterna. Till stämmans ordförande valdes Patrik Essehorn. Samtliga styrelseledamöter valda av stämman var närvarande.

BESLUT PÅ ÅRSSTÄMMAN

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

- Omvälja samtliga styrelseledamöter samt nyval av styrelseledamöten Lena Boberg.
- Patrik Essehorn omvaldes till styrelseordförande.
- I enlighet med styrelsens och vds förslag, före split om 2:1 som skedde i juni 2011, dela ut 1,00 krona per stamaktie för verksamhetsåret 2010 och 20,00 kronor per år per preferensaktie att delas ut med 5,00 kronor per kvartal.
- Uppdelning av aktier (så kallad split) 2:1 under perioden juni till och med augusti 2011.
- Fastställande av arvode till styrelse och revisor.

- Inrättande av en vinstandelsstiftelse till förmån för bolagets anställda.
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Bemyndigande för styrelsen att emittera stam- och preferensaktier.
- Bemyndigande för styrelsen att återköpa och överlåta egna aktier.

VALBEREDNING

I enlighet med beslut på årsstämma den 2 maj 2011 skall bolaget ha en valberedning bestående av fyra ledamöter. En av ledamöterna skall enligt beslut på stämman vara Thomas Lifvendahl som också skall vara valberedningens ordförande. En annan av ledamöterna skall vara bolagets styrelseordförande Patrik Essehorn som också skall vara valberedningens sammankallande. De övriga två ledamöterna skall utses av de två största aktieägarna. Namnen på de två övriga ledamöterna samt de ägare dessa företrädare ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman 2012 och baseras på det kända ägandet per den 30 september 2011. Valberedningens sammansättning meddelades på Corems webbplats och genom pressmeddelande den 31 oktober 2011.

Valberedningen utgörs således av Thomas Lifvendahl, valberedningens ordförande, styrelsens ordförande Patrik Essehorn, samt Lars Höckenström som representerar ägaren Rutger Arnhult via bolag och Patrik Wahlén som representerar Volati Ltd. Valberedningen representerar 48,3 procent av aktieägarnas röster per den 30 september 2011.

Mandatperioden för valberedningen löper intill dess att ny valberedning utses enligt mandat från nästa årsstämma. Ingen ersättning utgår till valberedningens ledamöter.

Valberedningen ska utföra de uppgifter som följer av Svensk kod för bolagsstyrning. Valberedningen ska arbeta fram förslag till styrelseledamöter och styrelseordförande samt ersättning till styrelseledamöter och styrelseutskott, att föreläggas årsstämman 2012 för beslut. De största ägarnas riktlinjer för urval till nominering är att personerna ska ha kunskaper och erfarenheter som är relevanta för Corem. De regler som gäller för oberoende styrelseledamöter enligt Svensk kod för bolagsstyrning iakttas. Valberedningen ska även lämna förslag till val och arvodering av revisor.

Styrelse och koncernledning

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 2011. Samtliga ledamöter från 2010 omvaldes. Till ny tillkommande ledamot

valdes Lena Boberg. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen har därmed följande sammansättning: Patrik Essehorn (ordförande), Rutger Arnhult, Lena Boberg, Erik Selin, Jan Sundling och Christina Tillman.

STYRELSENS OBEROENDE

Styrelsens bedömning, som delas av valberedningen, rörande ledamöternas beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägarna framgår av nedanstående tabell "Styrelsens sammansättning". Som framgår uppfyller Corem NASDAQ OMX Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrnings krav på att majoriteten av de stämмоvalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, samt att minst två av dessa även är 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. Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav till 31 475 657 aktier, varav 28 798 948 stamaktier och 2 676 709 preferensaktier, per den 31 december 2011. Innehaven motsvarar 38,85 procent (41,47) av kapitalet och 38,60 procent (40,17) av rösterna.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen utses av bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. 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. Styrelsen ska även utse verkställande direktör samt granska att den verkställande direktören fullgör sina åtaganden och fastställer lön och annan ersättning till denne. 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 policys och etiska 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 arbetsfördelningen mellan dem regleras. Instruktionen för den verkställande direktören uppställer bland annat begränsningar vilka avtal som den verkställande direktören kan ingå.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ledamot	Invald	Befattning	Född	Nationalitet	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare	Styrelsemöten	
							Totalt antal möten	Närvaro
Rutger Arnhult ¹⁾	2007	Ledamot	1967	Svensk	Nej	Nej	13	13
Patrik Essehorn	2008	Ordförande	1967	Svensk	Nej	Ja	13	13
Lena Boberg, from 2 maj, 2011	2011	Ledamot	1970	Svensk	Ja	Ja	8	7
Erik Selin	2007	Ledamot	1967	Svensk	Ja	Ja	13	13
Jan Sundling	2007	Ledamot	1947	Svensk	Ja	Ja	13	13
Christina Tillman	2010	Ledamot	1968	Svensk	Ja	Ja	13	13

1) Verkställande direktör till och med 31 december 2011

Koncernens CFO under 2011, Eva Landén, har deltagit vid samtliga styrelsemöten. Andra tjänstemän i koncernen deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande av särskilda frågor. Antalet styrelsemöten uppgick under 2011 till 13.

Huvudfrågor har varit:

- Förvärv och avyttringar
- Finansiering
- Antagande av policys
- Ekonomisk rapportering
- Strategi och framtidsfrågor

Utöver de protokollförda sammanträdena har styrelsen även vid ett tillfälle samlats för att diskutera bolagets framtida strategier. Styrelsens arbete har genom styrelseordförandes försorg utvärderats och resultatet har sedan diskuterats i styrelsen.

STYRELSENS ANSVAR FÖR DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen dels genom instruktion för verkställande direktören, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen och genom Kommunikationspolicyn, 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 delårsrapport, 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.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

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

- Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för verkställande direktören samt samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
- Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.
- Tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning och utveckling.
- Vara ordförande på styrelsemötena, samråda med verkställande direktören om dagordning samt tillse att kallelse sker.
- Organisera och leda styrelsens arbete, uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen, för att skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.
- Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen.
- Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy.
- Ansvara för att ny styrelseledamot genomgår erforderlig introduktionsutbildning samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig.

- Ansvara för att styrelsen kontinuerligt uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om Corem.
- Ta ansvar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen.
- Följa upp att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt och korrekt sätt.
- Ansvara för att styrelsens arbete årligen utvärderas.

KONCERNLEDNING

Rutger Arnhult har varit verkställande direktör till och med 31 december 2011. Från och med 1 januari 2012 är Eva Landén verkställande direktör. Verkställande direktören, 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 under 2011 av fem personer exklusive vd. Dessa var och är:

- CFO och vice vd Eva Landén, from 1 januari 2012 vd för Corem
- Fastighetschef och vice vd Jerker Holmgren
- Transaktionschef Håkan Engstam
- Förvaltningschef Roland Siggesson
- Uthyrningschef Jesper Carlsöö, from 1 oktober 2011

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 transaktionsfrågor, uthyrningsfrågor och avstämning mellan budget och utfall.

Ersättningsutskott och Revisionsutskott

Corems styrelse beslutade på styrelsemöte den 25 augusti 2008 att själv utföra de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättningsutskott respektive ett revisionsutskott att utföra, då detta ansågs vara den mest ändamålsenliga och ekonomiska lösningen för Corem. Eftersom Rutger Arnhult i egenskap av vd under 2011 tillhört företagsledningen i Bolaget har han inte deltagit i arbetet som rör dessa frågor men kommer att göra det i framtiden. Ersättningsutskottet beslutar bland annat om ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare.

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 eller i förekommande fall särskilda valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen.

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 mandatperiod om normalt ett år. Bolagets revisorer har vid två tillfällen varit närvarande vid styrelsemöten i Corem under perioden mellan årsstämmorna 2011 och 2012.

Corems huvudsakliga revisorer är auktoriserade revisorer Mats Fridblom och Jörgen Sandell, båda verksamma vid Grant Thornton Sweden AB. Mats Fridblom och Jörgen Sandell har varit Bolagets revisorer sedan den 16 oktober 2007.

ERSÄTTNING TILL REVISORERNA, GRANT THORNTON

Mkr	2011	2010
Revisionsuppdraget	1,4	1,6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	0,1
Övrig konsultation	–	0,1
Totalt	1,5	1,8

Dotterföretagen i Danmark har under 2011 reviderats av PwC mot en ersättning uppgående till 0,1 mkr.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Nedanstående principer för ersättning till ledande befattningshavare i Corem fastställdes vid årsstämman 2011 och är oförändrade jämfört med föregående år med undantag av att det gjorts tillägg om att även ledande befattningshavare ska omfattas av den vinstandelsstiftelse som avses bildas till förmån för Corems anställda.

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 TILL STYRELSE OCH KONCERNLEDNING

Mkr	2011			2010		
	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Totalt	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Patrik Essehorn, Ordförande	0,25	–	0,25	0,20	–	0,20
Rutger Arnhult, VD till och med 31 december 2011 ¹⁾	3,21	0,79	4,00	3,12	1,06	4,18
Lena Boberg	0,10	–	0,10	–	–	–
Erik Selin	0,15	–	0,15	0,12	–	0,12
Jan Sundling	0,15	–	0,15	0,12	–	0,12
Christina Tillman	0,15	–	0,15	0,12	–	0,12
Fred Andersson, till och med 21 april 2010, fd Ordförande	–	–	–	0,08	–	0,08
Andra ledande befattningshavare (5 (4))	6,23	1,13	7,36	5,42	0,97	6,39

¹⁾ Rutger Arnhult är från och med 1 januari 2012 enbart styrelseledamot och kommer därmed att erhålla styrelsearvode för tiden därefter.

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 nedanstående tabell.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE 2011

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut på årsstämma och för 2011 uppgick arvodet till 250 000 kr till styrelsens ordförande och 150 000 kr till de övriga ledamöterna. Ledamot Rutger Arnhult har fram till och med 31 december 2011, då han även varit vd i Corem, ej erhållit något arvode för sitt styrelseuppdrag. 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.

ERSÄTTNING TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Under 2011 har verkställande direktören, tillika koncernchef, uppburit fast lön enligt med nedanstående tabell. För 2012 har den från 1 januari 2012 nytitillträde verkställande direktören i stort liknande villkor. Verkställande direktören erhåller ingen bonus eller annan rörlig ersättning. Verkställande direktören har rätt till tjänstebil och sjukvårdsförsäkring. 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 sex månader och ett avgångsvederlag om 18 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 till sex månaders grundlöner. Samtliga har rätt till tjänstebil och sjukvårdsförsäkring. 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 en ömsesidig uppsägningstid om tre till sex månader. Avtal om avgångsvederlag i tolv månader finns per 31 december 2011 för tre av fem personer.

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolslagen och i Svensk kod för bolagsstyrning 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 Svensk kod för bolagsstyrning 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 fyra komponenterna i processen – riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

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

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 policies, 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.

Policydokument

Bolagets styrelse har antagit följande policies: finanspolicy, informationspolicy, utdelningspolicy, insiderpolicy, personalpolicy, jämställdhetsplan, utbildningspolicy, miljöpolicy, arbetsmiljöansvar, etiska regler och handlingsplan avseende alkohol och droger. Därutöver tar styrelsen årligen ställning till eventuella revideringar av instruktionen för den verkställande direktören, för ekonomisk rapportering, ersättningskommitté, revisionskommitté, attestinstruktion samt styrelsens arbetsordning. Revidering av policies ska göras då så erfordras för att tillse att alla policies är aktuella och stödjer verksamheten att uppfylla uppställda syften och mål. 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.

Corems insiderpolicy syftar till att minska riskerna för att någon medarbetare inom Corem bryter mot gällande insiderlagstiftning. Insiderpolicyn är ett komplement till gällande insiderlagstiftning och ställer i vissa hänseenden strängare krav än lagen. Insiderpolicyn omfattar alla personer med insynställning, närliggande till dessa samt övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn.

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Corem ska bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Corem får ta. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Alla bolag i koncernen omfattas av finanspolicyn.

Information och kommunikation extern och intern

Extern information och kommunikation består till exempel av rapportering till myndigheter och extern finansiell rapportering. Intern information och kommunikation handlar om att skapa medvetenhet hos koncernens medarbetare om externa och interna styrinstrument, inklusive befogenheter och ansvar. Intern information och kommunikation handlar också om att den information som genereras i Corems process för intern kontroll återkopplas till Corems styrelse, revisionsutskott, vd och koncernledning som underlag för att kunna fatta väl grundade beslut.

Bolaget ska leverera snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra investerare som inte bara motsvarar NASDAQ OMX Stockholms och aktiemarknadens krav vid var tid, utan även bolagets egna högt ställda krav. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. Corem använder hemsidan för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden.

Corems informationspolicy syftar till en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Informationspolicyn ska följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlitate konsulter. Information till företagets omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter. Även bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information.

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 policies 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.

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 och omfattar till exempel kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policies, 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 av utfall sker mot budget och prognos. Resultatet analyseras av såväl förvaltningsavdelningen som ekonomivdelningen.

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

Effektiviteten vid internrevision är till stor del beroende av bolagets organisationsstruktur och organisationens storlek. Corem har en relativt liten organisation där såväl finans- som ekonomivdelningen sköts från bolagets kontor i Stockholm. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av de olika funktionerna inom bolaget liksom av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Stockholm den 30 mars 2012

Patrik Essehorn
Ordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot

Jan Sundling
Styrelseledamot

Lena Boberg
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82 till 87 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Som underlag för vårt uttalande om att en bolagsstyrningsrapport har upprättats och är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar, har vi läst bolagsstyrningsrapporten och bedömt dess lagstadgade innehåll baserat på vår kunskap om bolaget.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm 30 mars 2012

Mats Fridblom

Jörgen Sandell

Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Huvudansvarig revisor/Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB



Bolagsordning

1 FIRMA

Bolagets firma är Corem Property Group AB (publ).

2 SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

3 VERKSAMHET

Bolaget skall, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 187 500 000 kronor och högst 750 000 000 kronor.

5 AKTIER

5.1 Antal aktier och aktieslag

Antalet aktier i Bolaget skall vara lägst 50 000 000 och högst 200 000 000.

Aktier kan utges i två serier, stamaktier och preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Stamaktie medför en röst. Preferensaktie medför en tiondels röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tio (10) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna skall vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Härtill skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till en utdelning om 5 kronor per aktie under första kvartalet 2010 med avstämningsdag för utbetalning sista vardagen i mars 2010.

Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigandes tio (10) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, skall preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp, såsom det definieras nedan, (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp såsom det definieras nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast utdelning understigande tio (10) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna skall övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 2,50 kronor och utbetald utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tio (10) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma skall utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget skall ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsbeloppet skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 2,50 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, skall uppräkningsbeloppet som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och skall därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Emissioner

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna skall erbjudas samtliga aktieägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna skall fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger. Vad som sagts ovan skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas med på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger.

5.4 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med år 2015 äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång skall inlösas. Vilka preferensaktier som skall inlösas bestäms genom lottning. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie skall vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 175 kronor plus Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (Innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

5.5 Bolagets upplösning

Upplöses Bolaget skall preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla 150 kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) enligt punkt 5.2 innan utskiftnings sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

6 STYRELSE

Styrelsen skall bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter.

7 REVISORER

Bolaget skall ha en eller två revisorer med högst lika många suppleanter.

8 KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma skall alltid ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse skett skall annonseras i Svenska Dagbladet.

9 ÄRENDEN PÅ ÅRSSTÄMMA

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Val av en eller två justerare.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om:
 - a. fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b. dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c. ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter samt antalet revisorer och revisorssuppleanter.
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisor eller revisorer.
10. Val av styrelse samt i förekommande fall revisor eller revisorer.
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

10 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

11 DELTAGANDE I BOLAGSSTÄMMA

För att få delta i bolagsstämman skall aktieägare anmäla sig hos Bolaget senast den dag som anges i kallelse till stämman, före kl 16.00. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

12 BERÄTTIGANDE TILL UTDELNING M.M.

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag skall antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Denna bolagsordning har antagits på årsstämma den 2 maj 2011.

Styrelse



Patrik Essehorn



Christina Tillman

Patrik Essehorn

Styrelseordförande sedan den 21 april 2010.

Stockholm, född 1967
Advokat

Andra uppdrag:

Partner i MAQS Law Firm och styrelseledamot i Patrik Essehorn Advokat AB.

Innehav i Corem Property Group AB¹⁾:

20 000 stamaktier,
0 preferensaktier.

Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:

Beroende i förhållande till Bolaget men oberoende i förhållande till bolagsledningen och i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Christina Tillman

Styrelseledamot sedan den 21 april 2010.

Stockholm, född 1968
Civilekonom

Andra uppdrag:

Styrelseordförande i PFG of Sweden AB (Pearls for Girls). Styrelseledamot i YPO (Young Presidents Organisation AB), Styrelsesuppleant i ASFB (Association of Swedish Fashion Brands) samt Kattvik Financial Services AB med dotterbolag.

Innehav i Corem Property Group AB¹⁾:

0 stamaktier,
300 preferensaktier.

Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:

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

Erik Selin

Styrelseledamot sedan den 30 oktober 2007.

Göteborg, född 1967
Gymnasieekonom

Andra uppdrag:

Verkställande direktör och styrelseledamot i Fastighets AB Balder (publ). Styrelseledamot i Catena AB (publ).

Innehav i Corem Property Group AB¹⁾:

0 stamaktier,
0 preferensaktier.

Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:

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



Erik Selin



Jan Sundling

Jan Sundling

Styrelseledamot sedan den 30 oktober 2007.

Enköping, född 1947
Sjökaptensexamen samt högre företagsekonomisk utbildning vid Frans Schartau

Andra uppdrag:

Styrelseordförande i SJ AB, Infranord AB, Sjöfartsverket, Sveriges Tågoperatörer, samt Jan Sundling i Ytterkvarn AB. Ledamot i CER Management Committee i Bryssel.

Innehav i Corem Property Group AB¹⁾:

57 600 stamaktier,
4 800 preferensaktier.

Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:

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

Rutger Arnhult

Styrelseledamot sedan den 30 oktober 2007.

Stockholm, född 1967
Civilekonom

Andra uppdrag:

Verkställande direktör i Klöver AB (publ). Styrelseordförande och styrelseledamot i M2 Gruppen AB. Styrelseledamot i Klöver AB (publ), Locellus AB och Vytal Diagnostics AB.

Innehav i Corem Property Group AB¹⁾:

28 721 348 stamaktier,
1 551 606 preferensaktier.

Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:

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

Lena Boberg

Styrelseledamot sedan den 2 maj 2011.

Stockholm, född 1970
Civilekonom

Andra uppdrag:

VD i ICA fastigheter AB

Innehav i Corem Property Group AB¹⁾:

0 stamaktier,
0 preferensaktier.

Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:

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



Rutger Arnhult



Lena Boberg

1) Ovanstående uppgifter är per den 26 mars 2012 och avser eget, närståendes samt eget och närstående bolags innehav.

Ledande befattningshavare och revisorer



Håkan Engstam

Transaktions- och IR-chef sedan den 1 november 2007.

Stockholm, född 1963
Civilingenjör/
fastighetsekonom

Innehav i Corem Property Group AB¹⁾:

15 600 stamaktier,
1 300 preferensaktier.

Håkan har tidigare bland annat arbetat på WASA Kapitalförvaltning, varit projektledare hos Lundberg och Partners, finansanalytiker och ansvarig för fastighetsbolag, bygg- och byggmaterialbolag hos Robur Kapitalförvaltning samt fondförvaltare av Roburs fastighetsfond "Realinvest".

Roland Siggesson

Förvaltningschef sedan den 1 juni 2008.

Stockholm, född 1952
Diplomerad
Fastighetsförvaltare

Innehav i Corem Property Group AB¹⁾:

12 857 stamaktier,
1 040 preferensaktier.

Roland har tidigare bland annat varit fastighetschef för M2 Gruppen samt förhandlingsansvarig hos Hyresgästföreningen i Storstockholm. Roland har även mer än 20 års erfarenhet av energibranschen, bland annat som förste avdelningsingenjör på Fortum.

Eva Landén

Verkställande direktör sedan den 1 januari 2012. CFO och vvd fram till och med 31 december 2011.

Stockholm, född 1965
Civilekonom

Innehav i Corem Property Group AB¹⁾:

5 520 stamaktier,
500 preferensaktier.

Eva har tidigare bland annat varit ekonomichef på Bonnier Cityfastigheter samt revisor hos Öhrlings PricewaterhouseCoopers Revisionsbyrå.

Jerker Holmgren

Projektchef sedan den 30 juni 2008. Fastighetschef och vvd sedan den 26 november 2008.

Stockholm, född 1960
Civilingenjör

Innehav i Corem Property Group AB¹⁾:

5 000 stamaktier,
180 preferensaktier.

Jerker har tidigare bland annat varit affärsansvarig för projektutveckling hos AP Fastigheter, marknadschef och projektchef hos Peab samt fastighetschef och projektchef hos Skanska Fastigheter.

Jesper Carlsöö

Uthyrningschef sedan 1 oktober 2011. Regionchef för Region Stockholm sedan den 1 juni 2010.

Stockholm, född 1971
Ekonomi vid Stockholms
Universitet

Innehav i Corem Property Group AB¹⁾:

5 000 stamaktier,
200 preferensaktier.

Jesper har tidigare varit förvaltare på M2 Gruppen. Dessförinnan drev Jesper under drygt 10 års tid en av Sveriges största reklambyråer med verksamhet i Sverige, Norge och Danmark.

Revisorer

Mats Fridblom

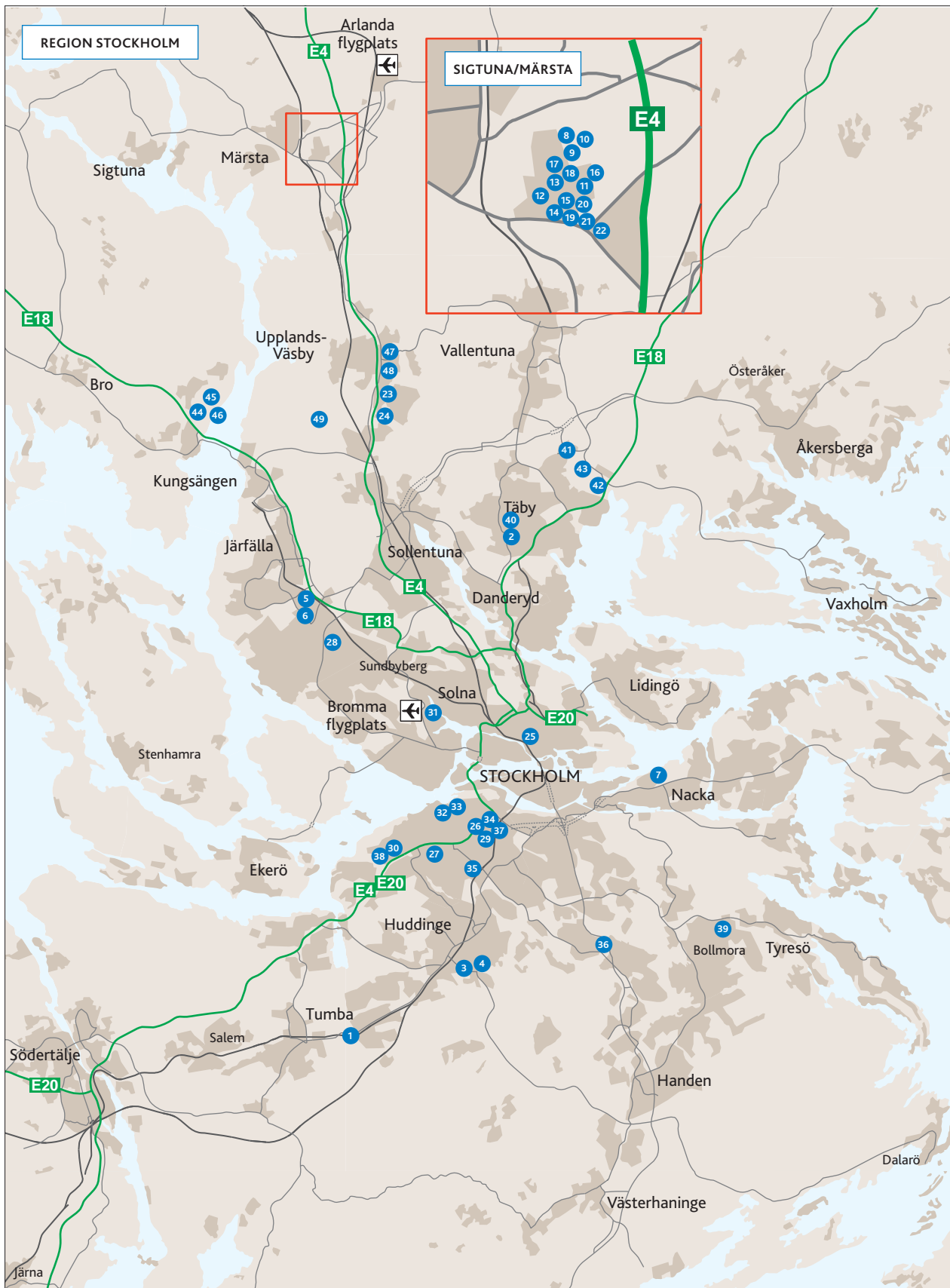
Stockholm, född 1954
Auktoriserad revisor
Medlem i FAR
Grant Thornton Sweden AB

Jörgen Sandell

Stockholm, född 1957
Auktoriserad revisor
Medlem i FAR
Grant Thornton Sweden AB

1) Ovanstående uppgifter är per den 26 mars 2012 och avser eget, närståendes samt eget och närstående bolags innehav.

Fastighetsförteckning



● Fastighetsbestånd per 31 december 2011



Veddesta 2:79, Stockholm

REGION STOCKHOLM

Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Upplättelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
1	Skyttbrink 30	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 12	Äganderätt	2 320					2 320
2	Rödbetan 1	Danderyd	Bryggare Bergs Väg 2	Äganderätt		15	1 173		158	1 346
3	Förrådet 12	Huddinge	Dalhemsvägen 26	Äganderätt		554	75			629
4	Förrådet 19	Huddinge	Centralvägen 1	Äganderätt	100		55	841		996
5	Veddesta 2:63	Järfälla	Fakturavägen 9	Äganderätt		4 094	858			4 952
6	Veddesta 2:79	Järfälla	Elektronikhöjden 12-22	Äganderätt		14 820	8 240		4 770	27 830
7	Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlbergsvägen 2	Äganderätt	4 580	1 470	1 944	3 354		11 348
8	Broby 11:6	Sigtuna	Östra Bangatan 18	Äganderätt	942					942
9	Broby 12:6	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt		655	317			972
10	Broby 12:9	Sigtuna	Östra Bangatan	Äganderätt		1 075	486			1 561
11	Märsta 11:14	Sigtuna	Generatorgatan 3, 5	Äganderätt		2 320	908			3 228
12	Märsta 15:7	Sigtuna	Bristagatan 13	Äganderätt	11 993				322	12 315
13	Märsta 21:22	Sigtuna	Maskingatan 17	Äganderätt		2 707	370			3 077
14	Märsta 21:34	Sigtuna	Söderbyvägen 1	Tomträtt		28	2 726	3 610	624	6 988
15	Märsta 21:42	Sigtuna	Söderbyvägen 3	Äganderätt	1 303		5 685		37	7 025
16	Märsta 21:46, 21:47	Sigtuna	Generatorgatan 7,9	Äganderätt		1 319	957			2 276
17	Märsta 21:50	Sigtuna	Maskingatan 29	Äganderätt		3 850	720			4 570
18	Märsta 21:53	Sigtuna	Kabelgatan 8	Äganderätt			194			194
19	Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt			1 130			1 130
20	Märsta 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt		953				953
21	Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt		465	390			855
22	Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs Gata 9	Äganderätt		630	2 261			2 891
23	Ringpärmen 1	Sollentuna	Bergkällavägen 26	Äganderätt		338	718			1 056
24	Rotorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 25	Äganderätt		1 125				1 125
25	Barnhuset 15	Stockholm	Wallingatan 11	Tomträtt			1 320			1 320
26	Dagskiftet 2	Stockholm	Elektravägen 20, 22	Tomträtt		8 176	3 874			12 050
27	Damskon 2	Stockholm	Elsa Brändströms Gata 50, 52	Tomträtt		4 083	678			4 761
28	Domnarvet 10	Stockholm	Domnarvsgatan 31, 33	Tomträtt		358	3 102			3 460
29	Elektra 23	Stockholm	Elektravägen 25	Tomträtt	2 676	2 144	2 058			6 878
30	Hällsättra 3	Stockholm	Stensättravägen 5	Tomträtt	8 887	1 844		210		10 941
31	Induktorn 37	Stockholm	Ranhammarsvägen 26	Tomträtt		6 146				6 146
32	Instrumentet 13	Stockholm	Instrumentvägen 14	Äganderätt		992	1 490			2 482
33	Instrumentet 18	Stockholm	Instrumentvägen 10	Äganderätt		2 495	890		25	3 410
34	Lastkajen 3	Stockholm	Upplagsvägen 34, 38	Tomträtt		9 491	775			10 266
35	Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14	Tomträtt		7 294	611			7 905
36	Mörtö 6	Stockholm	Frykdalsbacken 20	Tomträtt		1 531	1 074			2 605
37	Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 36	Tomträtt	5 769		4 093		359	10 221
38	Storsättra 1	Stockholm	Storsättrastrand 4-26	Tomträtt	5 023	336	25 067	926	100	31 452
39	Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	Äganderätt	300	150	114	266		830
40	Dahlia 5	Täby	Enhagsvägen 5	Äganderätt				1 279		1 279
41	Löttinge 9:12, 9:21	Täby	Löttingelundsvägen 92	Äganderätt		330			167	497
42	Måttbandet 10	Täby	Linjalvägen 3	Äganderätt		2 340	736			3 076
43	Tumstocken 8	Täby	Hantverkarvägen 5	Äganderätt		614	614	1 227		2 455
44	Viby 19:32	Upplands-Bro	Effektvägen 14	Äganderätt		1 213				1 213
45	Viby 19:53	Upplands-Bro	Kraftvägen 30, 32	Äganderätt	532	1 429				1 961
46	Viby 19:54	Upplands-Bro	Kraftvägen 26, 28	Äganderätt		2 089				2 089
47	Glädjen 1:51	Upplands Väsby	Truckvägen 14	Äganderätt		1 357	1 916			3 273
48	Glädjen 1:52	Upplands Väsby	Truckvägen 16	Äganderätt		296	1 012			1 308
49	Hammarby-Smedby 1:435	Upplands Väsby	Travgatan 92	Äganderätt		4 126	1 000	1 000		6 126
Totalt Region Stockholm					44 425	95 252	79 631	12 713	6 562	238 583



● Fastighetsbestånd per 31 december 2011

REGION ÖRESUND

Sverige

Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
1	Kroksabeln 10	Helsingborg	Muskötgatan 13	Tomträtt					8 017	8 017
2	Vipemöllan 38	Lund	Vipeholmsvägen 13, m fl	Äganderätt			5 856		6 113	11 969
3	Bredskär 1	Malmö	Färögatan 6	Tomträtt		2 020				2 020
4	Båtyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt	1 016	207	1 270			2 493
5	Krukskärvan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt	179	2 458	1 794	640		5 071
6	Kullen 5	Malmö	Sturkögatan 5	Äganderätt	1 001	3 688	357		164	5 210
7	Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211	Tomträtt		720			1 030	1 750
8	Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213	Äganderätt		995	1 302	60		2 357
9	Nosgrimman 1	Malmö	Jägersrovägen 215	Tomträtt	242	1 100	545			1 887
10	Sadeljorden 1	Malmö	Galoppgatan 4	Tomträtt		8 425	735		260	9 420
11	Sadelknappen 3	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt	642	870				1 512
12	Smörbollen 12	Malmö	Cypressvägen 12	Äganderätt		993	257	2 528		3 778
13	Utlängan 1	Malmö	Tärnogatan 6	Äganderätt		7 115	2 010		195	9 320
Totalt Sverige					3 080	28 591	14 126	3 228	15 779	64 804

Danmark, Köpenhamn

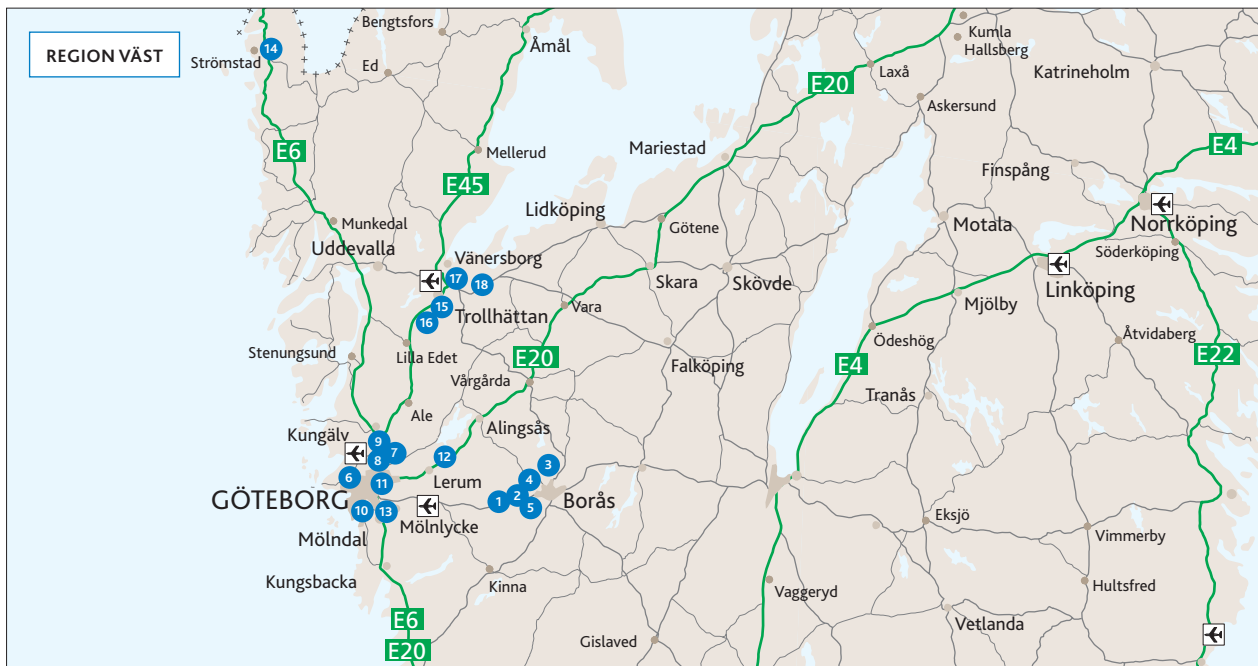
Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
14	10C Høje Taastrup By	Høje Taastrup	Danmark	Äganderätt				4 599		4 599
15	10AQ Herstedvester By	Albertslund	Danmark	Äganderätt				5 175		5 175
16	7T Mørkhøj	Søborg	Danmark	Äganderätt				7 540		7 540
17	5Y Tømmerup By	Kastrup	Danmark	Äganderätt				4 940		4 940
Totalt Danmark								22 254		22 254
Totalt Region Öresund					3 080	28 591	14 126	25 482	15 779	87 058



Nackremmen 1 & 2, Malmö



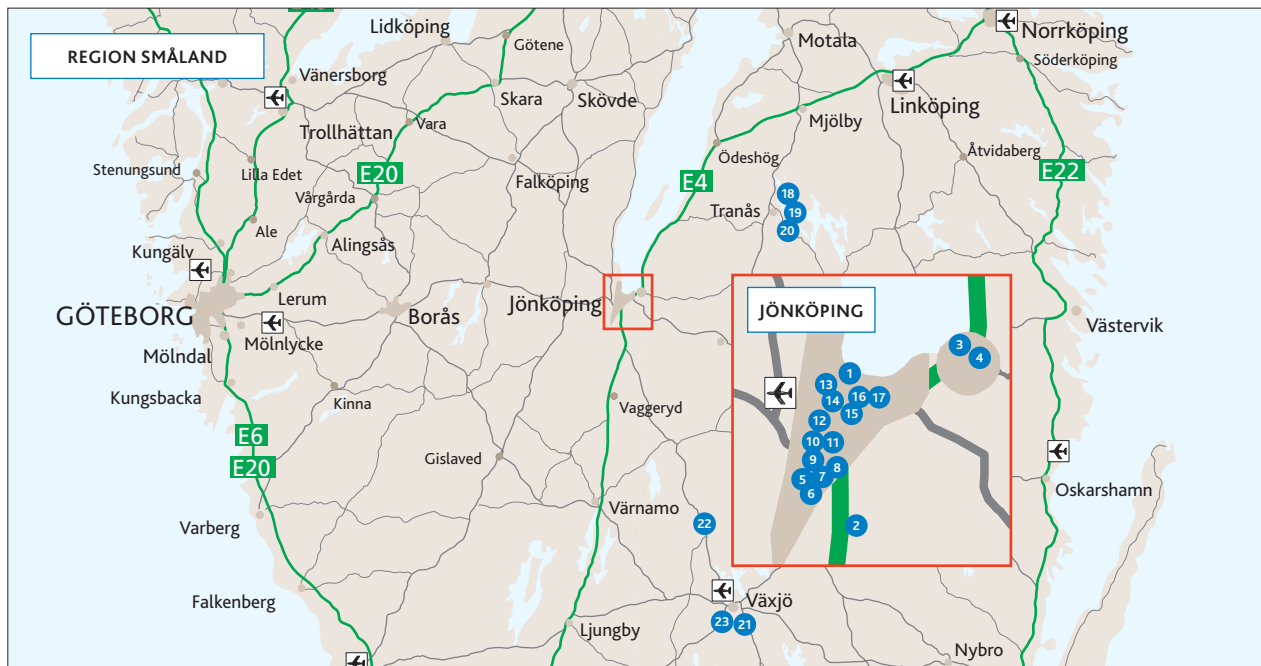
Utlängan 1, Malmö



● Fastighetsbestånd per 31 december 2011

REGION VÄST

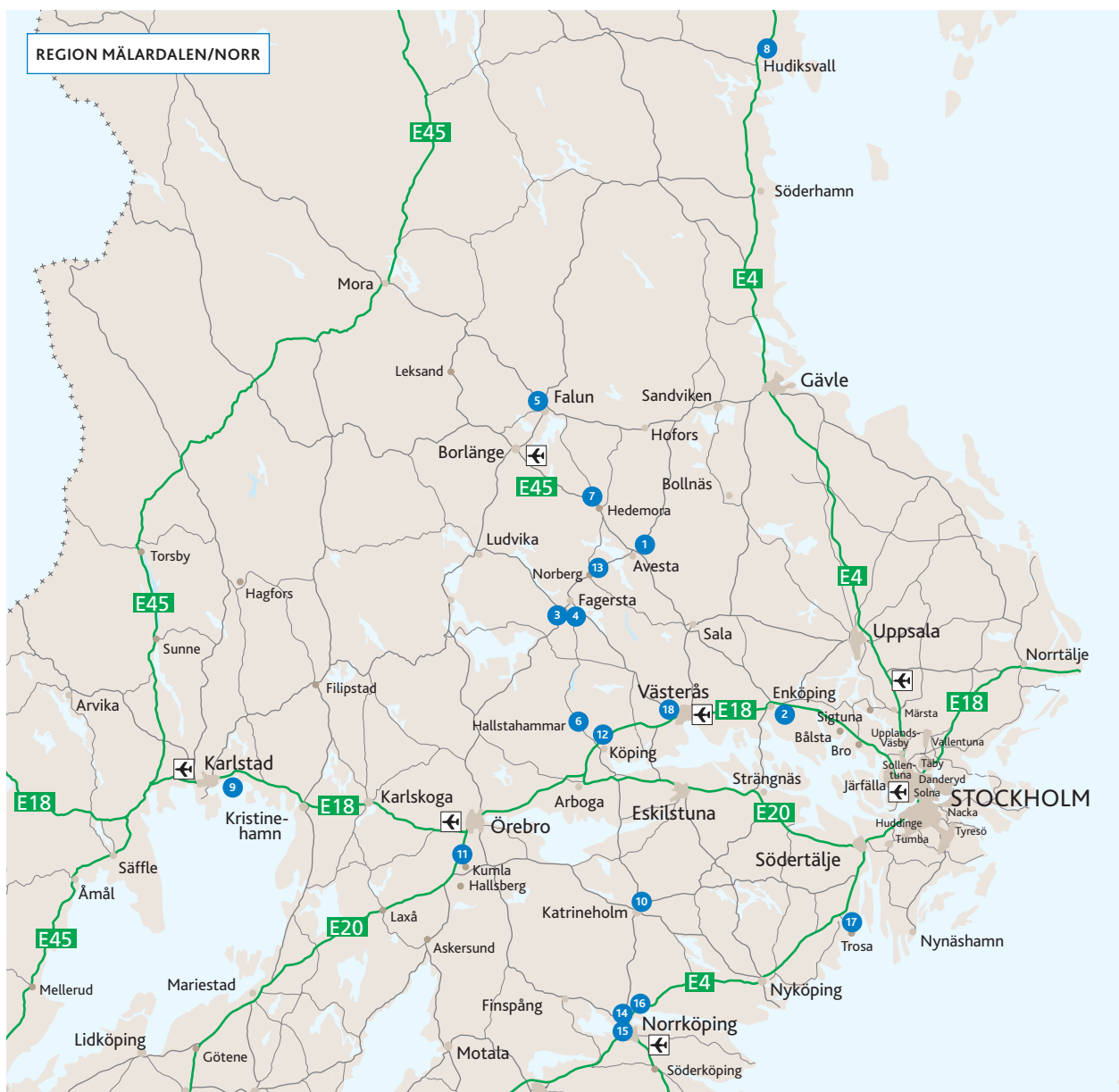
Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
1	Fjädern 3	Borås	Industrigatan 31	Äganderätt		750				750
2	Fjädern 4	Borås	Industrigatan 29	Äganderätt	1 976	3 854				5 830
3	Pantängen 19	Borås	Getängsvägen 32	Äganderätt				2 213		2 213
4	Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt		7 118	2 053			9 171
5	Skruven 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt	28 290					28 290
6	Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckegatan 24	Äganderätt	218	1 981	180		19	2 398
7	Backa 21:8	Göteborg	Exportgatan 19-21	Äganderätt		15 382	1 526			16 908
8	Backa 96:2	Göteborg	Exportgatan 23	Äganderätt		6 634				6 634
9	Backa 30:4	Göteborg	Importgatan 23-25	Äganderätt		10 375				10 375
10	Kobbegården 155:2	Göteborg	Askims Verkstadsväg 9	Äganderätt		5 610				5 610
11	Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Ringögatan 38	Tomträtt	1 492		805	165		2 462
12	Skallsjö 3:8	Lerum	Skallsjövägen 36	Äganderätt		8 877				8 877
13	Spinnaren 1	Mölndal	Göteborgsvägen	Äganderätt	2 061	8 103	576	4 260		15 000
14	Mekanikern 1	Strömstad	Prästängsvägen 30	Äganderätt	4 915					4 915
15	Batteriet 2	Trollhättan	Magnetvägen 3, 5	Äganderätt		600	508	375		1 483
16	Trucken 4, 6, 7	Trollhättan	Bilprovarevägen 3, 5	Äganderätt	890	3 028	3 863	389		8 170
17	Frej 2	Vänersborg	Tenggrenstorpsvägen 16	Äganderätt				1 000		1 000
18	Frej 3, 4	Vänersborg	Tenggrenstorpsvägen 18, 20	Äganderätt		3 054				3 054
Totalt Region Väst					39 842	75 366	9 511	8 402	19	133 140



● Fastighetsbestånd per 31 december 2011

REGION SMÅLAND

Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
1	Arkadien 4	Jönköping	Lantmätargränd 22, m fl	Äganderätt			217	505	1 486	2 208
2	Barnarp 1:156	Jönköping	Thorsviksvägen 6A, m fl	Äganderätt					2 504	2 504
3	Budkaveln 17	Jönköping	Långgatan 9	Äganderätt		2 323				2 323
4	Budkaveln 18	Jönköping	Järnvägsgränd 18	Äganderätt		7 346	856			8 202
5	Ädelkorallen 1	Jönköping	Bultvägen 2	Äganderätt		1 132				1 132
6	Ädelkorallen 10	Jönköping	Bultvägen 6 A	Äganderätt		435				435
7	Ädelkorallen 17	Jönköping	Bultvägen 4	Äganderätt		1 287	1 026			2 313
8	Ädelmetallen 4	Jönköping	Kabelvägen 14	Äganderätt		3 501	1 719			3 501
9	Ädelmetallen 5	Jönköping	Kabelvägen 2	Äganderätt		2 974	1 719			4 693
10	Ädelmetallen 12	Jönköping	Grossistgatan 12	Äganderätt		480	1 538			2 018
11	Ädelmetallen 14	Jönköping	Grossistgatan 5	Äganderätt		997	532			1 509
12	Äreporten 3	Jönköping	Fridhemsvägen 12	Äganderätt				1 285		1 285
13	Öronlappen 7	Jönköping	Bangårdsgatan 1	Äganderätt				3 383		3 383
14	Öronlappen 8	Jönköping	Bangårdsgatan 3	Äganderätt			1 295	668		1 963
15	Öronskyddet 9	Jönköping	Gnejsvägen 2	Äganderätt			1 713			1 713
16	Överlappen 8	Jönköping	Granitvägen 8	Äganderätt		1 858				1 858
17	Överlappen 15	Jönköping	Granitvägen 10	Äganderätt		976	968			1 944
18	Bullagärdet 10	Tranås	Rundelgatan 2	Äganderätt	7 430	1 500				10 430
19	Hackspetten 21	Tranås	Floragatan 6-12, m fl	Äganderätt	5 062	7 318	2 639	967	875	16 861
20	Städet 3	Tranås	Koppargatan 2	Äganderätt	1 005	4 645	1 715		624	7 989
21	Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9	Äganderätt			2 368		4 862	7 230
22	Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen	Äganderätt		25 425				25 425
23	Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1	Äganderätt		31 575				31 575
Totalt Region Småland					13 497	93 752	18 086	6 808	10 351	142 494



● Fastighetsbestånd per 31 december 2011

REGION MÄLARDALEN/NORR

Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
1	Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgratan 2	Äganderätt	1 782	568	110	892	191	3 543
2	Stenvreten 7:60	Enköping	Kvartsgatan 1 A-C	Äganderätt		4 175			555	4 730
3	Ratten 9	Fagersta	Kristiansbergsvägen 10	Äganderätt		380		423		803
4	Strömmen 1, 4	Fagersta	Virsovägen 4	Äganderätt	563	67		1 053	89	1 772
5	Främby 1:33	Falun	Källviksvägen 18	Äganderätt	40 540				100	40 640
6	Nickeln 2	Hallstahammar	Södra Gärdesvägen 4	Tomträtt	473	144	341	728	116	1 802
7	Norsen 12	Hedemora	Gussarvsgatan 31	Äganderätt	632	809	53	1 135	195	2 824
8	Östanbräck 1:45	Hudiksvall	Kabelvägen 1, m fl	Äganderätt	50 411					50 411
9	Blåsten 2	Karlstad	Stormgatan 4	Äganderätt		2 210	670	619		3 499
10	Rådmannen 3	Katrineholm	Västgötagatan 16	Äganderätt	21 105				180	21 285
11	Transistorn 2	Kumla	Montörgatan 2, m fl	Äganderätt	35 521					35 521
12	Montören 1, 2	Köping	Ringvägen 75, 77	Äganderätt	3 180	540	190	3 938	486	8 334
13	Norbergsby 10:66	Norberg	Koppargatan 18	Äganderätt		2 668				2 668
14	Bronsen 2	Norrköping	Tenngatan 4	Äganderätt		3 401	3 769	989	890	9 049
15	Slakthuset 14	Norrköping	Lindövägen 70	Äganderätt		2 805				2 805
16	Stålet 3	Norrköping	Malmgatan 18	Äganderätt		8 691	1 525			10 216
17	Verktyget 4	Trosa	Industrigatan 4-8, m fl	Äganderätt		7 314	3 092	524	1 000	11 930
18	Friledningen 11	Västerås	Elledningsgatan 1	Äganderätt	2 924	1 683	677	3 744	180	9 208
Totalt Region Mälardalen/Norr					157 131	35 455	10 427	14 045	3 982	221 040
TOTALT COREM 31 DECEMBER 2011					257 975	328 416	131 781	67 450	36 693	822 315



Transistorn 2, Kumla



Verkyget 4, Trosa

Pressmeddelanden verksamhetsåret 2011



3 januari	Corem Property Group AB till Mid Cap
12 januari	Corem Property Group AB förvärvar i Stockholm
21 februari	Kallelse till extra bolagsstämma i Corem Property Group AB
22 februari	Corem Property Group AB omförhandlar hyresavtal med Ericsson
23 februari	Corem Property Group AB bokslutskommuniké 2010
21 mars	Corem Property Group AB har ökat sitt ägande i Klöveren som därmed kommer att redovisas som intresseföretag
22 mars	Beslut på extra bolagsstämma den 22 mars 2011
31 mars	Corem Property Group AB publicerar årsredovisning för 2010
1 april	Kallelse till årsstämma i Corem Property Group AB
2 maj	Årsstämma i Corem Property Group AB
2 maj	Delårsrapport januari till mars 2011
12 maj	Corem Property Group AB hyr ut för 160 mkr i Stockholm
17 maj	Corem Property Group AB förvärvar och expanderar i Jönköping
26 maj	Corem Property Group AB emitterar femårigt obligationslån om 300 miljoner kronor
7 juni	Avstämningsdag klar för uppdelning av aktier (split) 2:1 i Corem Property Group AB
30 juni	Corem Property Group AB anmäler nytt antal aktier
8 juli	Delårsrapport januari till juni 2011
11 juli	Corem Property Group AB och NREP utvecklar ny Cross docking terminal om 19 000 Kvm för Postnord i Veddesta, Stockholm.
9 september	Corem Property Group AB inleder återköp av egna aktier
4 oktober	Corem Property Group AB:s räntederivatportfölj ökar i undervärde på grund av kraftigt sjunkande långa marknadsräntor
7 oktober	Corem Property Group AB offentliggör prospekt och ansöker om notering på NASDAQ OMX Stockholm avseende emitterat obligationslån
18 oktober	Corem Property Group AB förvärvar i Malmö
21 oktober	Corem Property Group AB delårsrapport januari - september 2011
31 oktober	Corem Property Groups valberedning utsedd
6 december	Eva Landén ny Vd för Corem Property Group AB



Flerårsöversikt

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i mkr	2011	2010	2009	2008	2007 ¹⁾
Hysesintäkter	497	463	444	391	54
Fastighetskostnader	-131	-145	-112	-117	-22
Driftsöverskott	366	318	332	274	32
Central administration	-26	-24	-22	-20	-3
Övriga rörelseintäkter	-	22	19	-	-
Övriga rörelsekostnader	0	0	-8	-3	-6
Finansnetto	-203	-154	-143	-116	-15
Förvaltningsresultat	137	162	178	135	8
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	60	-	-	-	-
Andra vinster/förluster – netto	-7	232	92	53	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	2	1	4	1	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	83	60	-61	-313	125
Orealiserade värdeförändringar derivat	-231	18	33	-186	-
Resultat före skatt	44	473	246	-310	133
Skatt	-9	-33	-20	58	107
Årets resultat	35	440	226	-252	240
Omräkningsdifferens	-1	-20	-7	16	-
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	34	420	219	-236	240
Resultat per stamaktie	-0,38	5,81	3,76	-4,72	4,61

BALANSRÄKNINGAR

Förvaltningsfastigheter	5 418	5 115	4 332	4 140	3 168
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 097	-	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	247	174	188	203	130
Övriga anläggningstillgångar	4	7	5	5	3
Summa anläggningstillgångar	6 766	5 296	4 525	4 348	3 301
Övriga tillgångar	17	11	22	25	113
Andra finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet	-	1 020	489	318	-
Likvida medel	100	229	111	11	200
Summa omsättningstillgångar	117	1 260	622	354	313
Summa tillgångar	6 883	6 556	5 147	4 702	3 614
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 008	2 096	1 518	1 167	1 325
Räntebärande skulder till kreditinstitut	2 882	3 091	3 254	3 161	-
Derivat	365	135	153	-	-
Uppskjutna skatteskulder	74	17	5	10	-
Övriga långfristiga skulder	2	2	1	-	-
Summa långfristiga skulder	3 323	3 245	3 413	3 171	-
Derivat ²⁾	-	-	-	186	-
Räntebärande skulder till kreditinstitut	1 374	994	74	30	2 124
Övriga kortfristiga skulder	178	221	142	148	165
Summa kortfristiga skulder	1 552	1 215	216	364	2 289
Summa skulder	4 875	4 460	3 629	3 535	2 289
Summa eget kapital och skulder	6 883	6 556	5 147	4 702	3 614

KASSAFLÖDESANALYSER

Kassaflöde från den löpande verksamheten	58	-99	99	-86	53
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-240	-712	-202	-1 168	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	53	930	203	1 065	2 148
Årets kassaflöde	-129	119	100	-189	200
Kursdifferens i likvida medel	0	-1	0	0	-
Likvida medel vid årets början	229	111	11	200	0
Likvida medel vid årets slut	100	229	111	11	200

1) Corem bildades den 1 november 2007, vilket medför att siffrorna för verksamhetsåret 2007 enbart är baserade på perioden 1 november till 31 december 2007.

2) Derivatinstrument klassificeras från och med 2009 som långfristiga skulder i balansräkningen och värderas, liksom tidigare år, löpande till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separat rad, Orealiserade värdeförändringar derivat.

Nyckeltal och Definitioner

NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade	2011	2010	2009	2008	2007 ¹⁾
Antal fastigheter, st	133	133	106	100	75
Fastigheternas verkliga värde, mkr	5 418	5 115	4 332	4 140	3 168
Uthyrbar area, kvm	822 315	817 020	708 621	668 784	520 830
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	89	91	96	95
Överskottsgrad, %	74	69	75	70	60
Finansiella					
Avkastning eget kapital, %	2	24	17	-20	18
Avkastning på totalt kapital, %	7	11	7	-4	4
Soliditet, %	29	39	33	27	37
Belåningsgrad fastigheter, %	68	76	76	77	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,2	1,9	1,5
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,0	2,2	2,4	1,6
Nettoskuldsättning, mkr	4 155	2 867	2 726	2 862	1 923
Aktierelaterade⁴⁾					
Resultat per stamaktie, kr ²⁾	-0,38	5,81	3,76	-4,72	4,61
Resultat per preferensaktie, kr	10,00	10,00	-	-	-
Eget kapital per aktie, kr ³⁾	24,79	25,58	24,53	21,14	25,50
Kassaflöde, löpande, per stamaktie, kr ²⁾	0,06	-2,51	1,65	-1,61	1,02
Kassaflöde, totalt, per stamaktie, kr ²⁾	-1,71	1,81	1,69	1,88	3,85
Utdelning per stamaktie, kr ²⁾	0,50	0,50	0,50	-	-
Utdelning per preferensaktie, kr ²⁾	10,00	10,00	-	-	-
Fastighetsvärde per stamaktie, kr ³⁾	73	68	70	75	61
Nettoskuldsättning per stamaktie, kr ³⁾	56	38	44	57	40
Antal utestående stamaktier, exklusive återköpta aktier, st	74 669 553	75 588 186	61 889 440	55 212 612	51 951 742
Genomsnittligt antal stamaktier, st	75 387 854	65 116 470	60 178 998	53 314 890	51 951 742
Antal utestående preferensaktier, exklusive återköpta aktier, st	6 339 263	6 355 576	-	-	-

1) Corem bildades den 1 november 2007, vilket medför att siffrorna för verksamhetsåret 2007 enbart är baserade på perioden 1 november till 31 december 2007.

2) Framräknat med genomsnittligt antal stamaktier som bas. För 2011 föreslagna utdelning och för övriga år beslutad utdelning.

3) Framräknat med antal utestående aktier respektive stamaktier som bas.

4) Antal aktier och resultat per aktie har räknat om efter aktiesplit om 2:1 för samtliga rapporterade perioder.

DEFINITIONER

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Corems ägo.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis i procent av genomsnittligt eget kapital under perioden.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter på årsbasis i procent av genomsnittlig balansomslutning under perioden.

Belåningsgrad fastigheter

Fastighetsrelaterade räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående stam- och preferensaktier per balansdagen. Preferensaktier har i samband med likvidation av Bolaget, företrädesrätt till 150 kr av eget kapital jämte periodens andel av ackumulerad rätt till årlig utdelning om 10 kr.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden delat med genomsnittligt antal utestående stamaktier.

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 börsopterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

Kassaflöde per stamaktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten respektive totalt kassaflöde justerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.

Nettoskuldsättning

Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar för fastighetsinnehavet 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.

Resultat per preferensaktie

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 10 kr per preferensaktie.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, samt andel av intresseföretags förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.



Väsentliga händelser efter årets slut

FASTIGHETSFÖRVARV OCH -AVYTTRINGAR

- Corem har den 16 januari 2012 förvärvat en fastighet i Veddesta, Stockholm. Köpeskillingen uppgick till 44 mkr.
- Corem har den 26 januari 2012 förvärvat två fastigheter i Jönköping. Köpeskillingen uppgick till 27 mkr.
- Den 24 februari 2012 avyttrades en fastighet i Vänersborg till en köpeskillning om 3 mkr.
- Den 28 mars 2012 avyttrades en fastighet i Karlstad till en köpeskillning om 23 mkr.

TRANSAKTIONER TILL OCH MED 31 MARS 2012

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform
Veddesta 2:31	Järfälla	Nettovägen 13	Äganderätt
Flahult 21:18	Jönköping	Betavägen 13	Äganderätt
Ädelmetallen 13	Jönköping	Grossistgatan 7	Äganderätt
Totalt Förvärvat kvartal 1 2012			
Frej 2	Vänersborg	Tenggrenstorpsv. 16	Äganderätt
Blåsten 2	Karlstad	Stormgatan 4	Äganderätt
Totalt Avyttrat kvartal 1 2012			
Totalt Corem 31 mars 2012			

Uthyrbar area, kvm					Totalt
Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
	4 330	392		395	5 117
	2 064	242			2 306
		556	319	100	975
0	6 950	953	0	495	8 398
			1 000		1 000
	2 210	670	619		3 499
0	2 210	670	1 619	0	4 499
257 975	333 156	132 064	65 831	37 188	826 214

ÅTERKÖP OCH ÖVERLÅTELSE AV AKTIER

- Efter årsskiftet, fram till och med den 26 mars 2012 har 46 523 stamaktier och 9 300 preferensaktier återköpts.
- Efter årsskiftet har Corem, i samband med ett fastighetsförvärv, 99 083 stamaktier respektive 56 453 preferensaktier överlåtit.

Efter återköp och överlåtelser under 2012 uppgår Corems innehav, fram till och med den 26 mars 2012, av egna aktier till 1 174 473 stamaktier och 0 preferensaktier.

FEBRUARI

2012-02-01

Corem förvärvat en fastighet i Stockholm om 5 000 kvm uthyrbar area. Förvärvspriset uppgår till 44 mkr.

2012-02-01

Corem förvärvat två fastigheter i Jönköping om 3 281 kvm uthyrbar area. Förvärvspriset uppgår till 27 mkr.

2012-02-23

Corem har tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Kunskaþsskolan avseende 2 340 kvm för grundskola i fastigheten Rådmannen 3 i Katrineholm. Det sammanlagda kontraktsvärdet uppgår till drygt 53 mkr, inflyttning sker i augusti 2012.

MARS

2012-03-28

Corem avyttrar en fastighet i Karlstad, om 3 499 kvm. Köpeskillning om 23 mkr.

2012-02-24

Corem avyttrar en fastighet i Vänersborg om 1 000 kvm, köpeskillingen uppgick till 3 mkr.

2012

Inbjudan till årsstämma 2012

Corem Property Group ABs årsstämma äger rum den 2 maj 2012, kl 10.00 hos MAQS Law Firm Advokatbyrå AB, Norrmalmstorg 1 i Stockholm.

Kallelse till årsstämman kommer att ske den 4 april 2012 och den kommer att finnas tillgänglig på www.corem.se.

Övriga handlingar som ska läggas fram på stämman tillgängliggörs på bolagets hemsida, www.corem.se, senast den 10 april 2012. Av kallelsen framgår vilka ärenden som ska behandlas vid stämman.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast den 25 april 2012.
- dels ha anmält sin avsikt att delta i årsstämman till Corem senast den 25 april 2012, kl 16:00.

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 Corems hemsida www.corem.se

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

Så blir man ägarregistrerad

Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 25 april 2012, 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 genom 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 0,50 kronor per stamaktie samt en årlig utdelning om 10 kronor per preferensaktie att utbetalas med 2,50 kronor per kvartal.

Avstämningsdag

Avstämningsdag för utdelning av stamaktien föreslås vara den 7 maj 2012 med beräknad utbetalningsdag den 10 maj 2012, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 2 maj 2012.

AVSTÄMNINGS DAGAR FÖR PREFERENSAKTIEN SKA VARA:

- den 29 juni 2012 med beräknad utbetalningsdag den 4 juli 2012, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 26 juni 2012
- den 28 september 2012 med beräknad utbetalningsdag den 3 oktober 2012, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 25 september 2012
- den 28 december 2012 med beräknad utbetalningsdag den 4 januari 2013, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 20 december 2012
- den 28 mars 2013 med beräknad utbetalningsdag den 4 april 2013, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 26 mars 2013

Ytterligare information

Ytterligare information kan erhållas av Corems vd Eva Landén.
Telefon: 08-503 853 33 E-post: eva.landén@corem.se

Ekonomisk rapportering 2012

Årsstämma 2012	2 maj 2012
Delårsrapport januari – mars 2012	2 maj 2012
Halvårsrapport januari – juni 2012	11 juli 2012
Delårsrapport januari – september 2012	25 oktober 2012
Bokslutskommuniké 2012	18 februari 2013

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

Distributionspolicy: Corems årsredovisning, delårsrapporter samt övrig finansiell information kan hämtas på www.corem.se. Den tryckta Årsredovisningen distribueras endast till de aktieägare som begärt detta, men kan även beställas via hemsidan eller per telefon 08-503 853 33.

Produktion: Corem, Addira, Arcturus Consulting **Foto:** Per-Erik Adamsson

Tryck: Larsson Offsettryck, Linköping **Papper:** Tom&Otto Silk, 150g./250g.

 MILJÖMÄRKT Larsson Offsettryck 341 298



Corem Property Group AB, Box 56085, 102 17 Stockholm, Besök: Riddargatan 13 C. Telefon 08-503 853 33, Fax 08-503 853 34
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm
info@corem.se / www.corem.se