Bolagsverket
2024 -05- 23

20240523401163

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Meroc Asset Management AB
593200-1745

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 29/4-2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 29/4-2024

Eva Landén

20240524011165

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Meroc Asset Management AB
593200-1745

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Transaktion 09222115557515025974 Signerat EB, EL, PE, RA, KS

20240524031167

Meroc Asset Management AB
593200-1745

ÅRSREDOVISNING FÖR MEROC ASSET MANAGEMENT AB

Styrelsen för Meroc Asset Management AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger andelar i flera bolag.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året sålt dotterbolaget Corem Mölnlycke Kommanditbolag, org nr 969735-3333.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	-	-	-	-0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	106 261	14 742	9 835	19 943
Soliditet	96%	99%	100%	79%

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	-	156 087	76 936	233 073
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
Utdelning			-100 000		-100 000
Balanseras i ny räkning			76 936	-76 936	0
Årets resultat				114 082	114 082
Utgående balans	**50**	**0**	**133 023**	**114 082**	**247 155**

20240527401168

Meroc Asset Management AB
593200-1745

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	133 022 930
Årets vinst	114 082 554
	247 105 484

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	247 105 484
	247 105 484

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Transaktion 09222115557515025974 Signerat EB, EL, PE, RA, KS

20240524011169

Meroc Asset Management AB
593200-1745

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-13	-13
Summa rörelsekostnader		**-13**	**-13**
Rörelseresultat		**-13**	**-13**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		99 045	12 704
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	7 492	2 051
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-263	-
Summa finansiella poster		**106 274**	**14 755**
Resultat efter finansiella poster		**106 261**	**14 742**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		7 821	65 016
Lämnade koncernbidrag		-	-2 822
Summa bokslutsdispositioner		**7 821**	**62 194**
Resultat före skatt		**114 082**	**76 936**
ÅRETS RESULTAT		**114 082**	**76 936**

Transaktion 09222115557515025974 Signerat EB, EL, PE, RA, KS

20240524011170

Meroc Asset Management AB
593200-1745

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	54 718	142 562
Summa finansiella anläggningstillgångar		**54 718**	**142 562**
Summa anläggningstillgångar		**54 718**	**142 562**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		203 143	93 327
Övriga fordringar		10	10
Summa kortfristiga fordringar		**203 153**	**93 337**
Kassa och bank			
Kassa och bank		10	10
Summa kassa och bank		**10**	**10**
Summa omsättningstillgångar		**203 163**	**93 347**
SUMMA TILLGÅNGAR		**257 881**	**235 909**

Transaktion 09222115557515025974 Signerat EB, EL, PE, RA, KS

20240524011711

Meroc Asset Management AB
593200-1745

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		133 023	156 087
Årets resultat		114 082	76 936
Summa fritt eget kapital		**247 105**	**233 023**
Summa eget kapital		**247 155**	**233 073**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		10 724	2 835
Övriga skulder		2	1
Summa kortfristiga skulder		**10 726**	**2 836**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**257 881**	**235 909**

Transaktion 09222115557515025974 Signerat EB, EL, PE, RA, KS

20240524011172

Meroc Asset Management AB
593200-1745

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Ingen koncernredovisning upprättas med stöd av ÅRL 7 kap. 2 §.

Bolaget ingår i samma koncern som Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, som upprättar hållbarhetsrapport.

Från och med detta räkenskapsår redovisas bolagets andel av medel på koncernkonto som en fordran eller skuld hos koncernföretag. Föregående års andel av medel på koncernkonto redovisades som kassa och bank eller kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har ej räknats om.

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Corem Göteborg Holding AB , org nr 556736-6819, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år. Bolagets administration och förvaltning har skötts av personal anställd i Corem Property Group AB (publ).

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 7 492 tkr (fg år 2 051).

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -263 tkr (fg år 0).

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 393	138 689
Resultatandel i kommanditbolag	-10 048	12 704
Tillskott till kommanditbolag	10 600	-
Försäljningar	-88 396	-
Utgående anskaffningsvärden	63 549	151 393
Ingående nedskrivningar	-8 831	-8 831
Utgående nedskrivningar	-8 831	-8 831
Redovisat värde	**54 718**	**142 562**

Transaktion 09222115557515025974 Signerat EB, EL, PE, RA, KS

Meroc Asset Management AB
593200-1745

20240524011713

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:		
Pantsatta andelar i dotterbolag	54 718	151 393
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	**54 718**	**151 393**
Summa ställda säkerheter	**54 718**	**151 393**

Not 7 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:		
Ansvar för kommanditbolags skulder	136 229	220 061
Summa eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:	**136 229**	**220 061**
Summa eventualförpliktelser	**136 229**	**220 061**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Landén
Ordförande

Rutger Arnhult

Patrik Essehorn

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515025974

Dokument

1563 ÅR Meroc Asset Management AB 2023
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2024-04-12 07:48:54 CEST (+0200) av Elin Björk (EB)
Färdigställt 2024-04-17 13:49:15 CEST (+0200)

Signerare

Elin Björk (EB)
Corem Property Group AB
elin.bjork@corem.se
Signerade 2024-04-12 07:48:54 CEST (+0200)

Eva Landén (EL)
Personnummer 650420-6944
eva.landen@corem.se
+46706588186

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Margareta Landén"
Signerade 2024-04-12 13:24:46 CEST (+0200)

Patrik Essehorn (PE)
Personnummer 670613-1239
patrik.essehorn@walthon.se
+46708820375

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"
Signerade 2024-04-12 08:15:02 CEST (+0200)

Rutger Arnhult (RA)
Personnummer 670508-3936
rutger.arnhult@m2am.se
+46704582470

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Jarl Rutger Arnhult"
Signerade 2024-04-16 15:21:58 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557515025974

Katrine Söderberg (KS)
Personnummer 811123-7528
katrine.soderberg@se.ey.com
+46703189812

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATRINE SÖDERBERG"
Signerade 2024-04-17 13:49:15 CEST (+0200)

Godkännare

Christoffer Johansson (CJ)
Ernst & Young AB
Christoffer.Johansson1@se.ey.com
+46708459927
Godkände 2024-04-17 09:17:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20240524011176

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Meroc Asset Management AB, org.nr 593200–1745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Meroc Asset Management AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Meroc Asset Management ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Meroc Asset Management AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo dokumentnyckel: 3K03H-D3UFD-NQ8DL-24DU7-HM6AO-FCKZO

20240524001177

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Meroc Asset Management AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Meroc Asset Management AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 3K03H-D3UFD-NQ8DI-24DU7-HM6AO-FCKZO

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KATRINE SÖDERBERG
Auktoriserad revisor
Serienummer: 9f3611499c0490677698f723e0a0c0d142e4
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-17 13:04:04 UTC

BankID

20240524011178

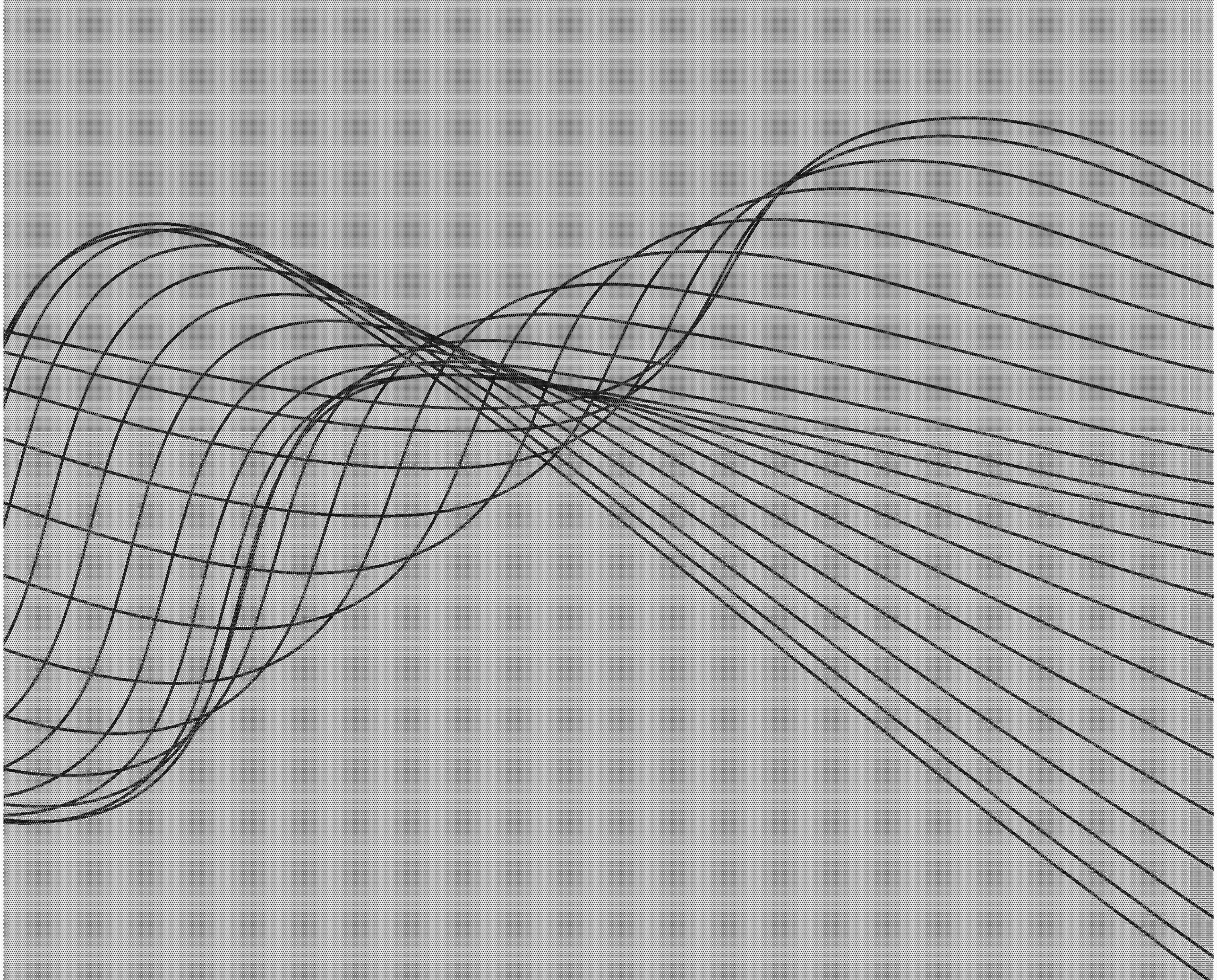
Penneo dokumentnyckel: 3K03H-D3UFD-NQ8DI-24DU7-HM6AO-FCKZO

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2023



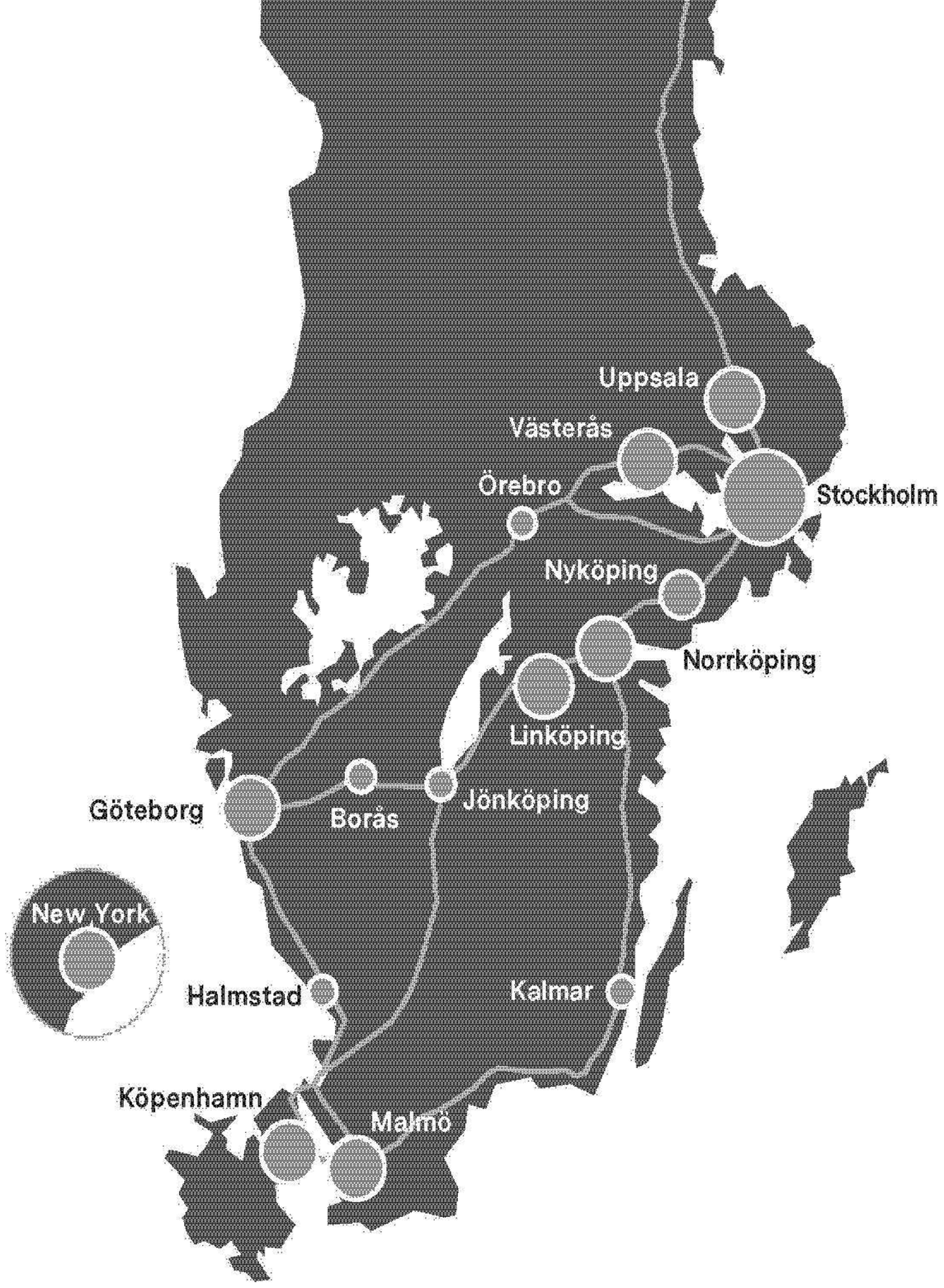
corem

Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2023



Innehåll

Corem Property Group	5
2023 i korthet	6
Vd-ord	8
AFFÄRSMODELL, MÅL OCH STRATEGI	**11**
Vision, affärsidé och affärsmodell	12
Verksamhetens mål	14
FASTIGHETSRÖRELSEN	**19**
Förvaltning	20
Koncept och tjänsteerbjudanden	28
Transaktioner	31
Projektverksamhet	35
Fastighetsvärdering	41
FINANS	**47**
Finansiering	48
Aktier	54
RISKER OCH MÖJLIGHETER	**58**
BOLAGSSTYRNING	**65**
Bolagsstyrningsrapport	66
Styrelse	76
Bolagsledning	77
FINANSIELLA RAPPORTER	**79**
Koncernens resultaträkning	80
Koncernens rapport över totalresultat	80
Koncernens balansräkning	81
Koncernens kassaflödesanalys	82
Koncernens förändringar i eget kapital	83
Moderbolagets resultaträkning	84
Moderbolagets rapport över totalresultat	84
Moderbolagets balansräkning	85
Moderbolagets kassaflödesanalys	86
Moderbolagets förändringar i eget kapital	87
Noter	88
Vinstdisposition och vinstutdelning	117
Revisionsberättelse	119
HÅLLBARHETSRAPPORT	**123**
Hållbarhetsnoter inkl. GRI-index	128
Granskningsrapport hållbarhet	144
FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT	**145**
Fastighetsförteckning	146
Historisk översikt och nyckeltal	170
Definitioner	172



Förvaltningsberättelsen består av sidorna 19–78 samt sidan 117.

HÅLLBARHETSRAPPORT ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN
Corems hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2023 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Sidorna 11–17, 26–27, 30, 40, 44–45, 61–63 samt 123–143 utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

Corem Property Group

Corem är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på hållbart ägande, förvaltning och förädling av fastigheter. Beståndet består av 326 förvaltningsfastigheter med 2 428 tkvm uthyrningsbar area och ett värde om 58 033 mkr.

Fastigheterna förvaltas lokalt i egen regi – med närhet till hyresgästen, långsiktighet och engagemang. Fastighetsbeståndet är väl samlat geografiskt, beläget i storstadsområden och tillväxtorter.

326
Förvaltningsfastigheter, antal

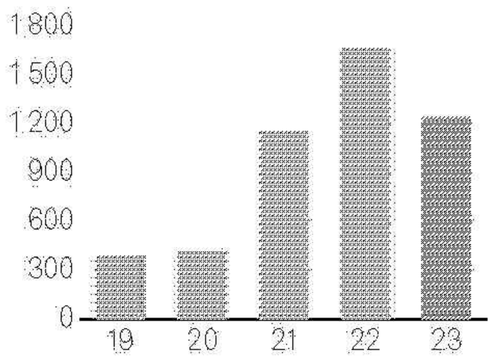
58,0
Förvaltningsfastigheternas värde, mdkr

4,3
Hyresvärde, mdkr

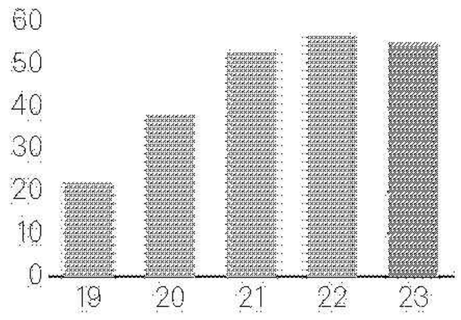
55
Belåningsgrad, %

83
Nettouthyrning, mkr

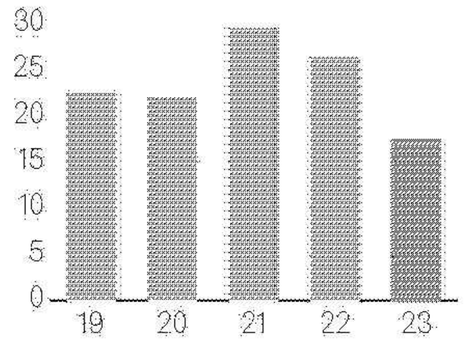
FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



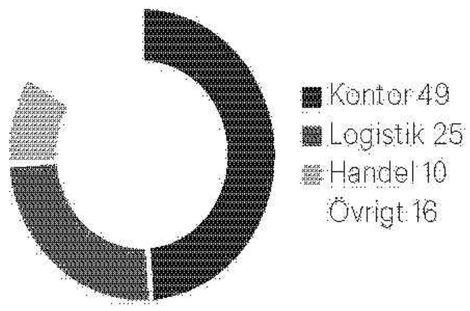
BELÅNINGSGRAD, %



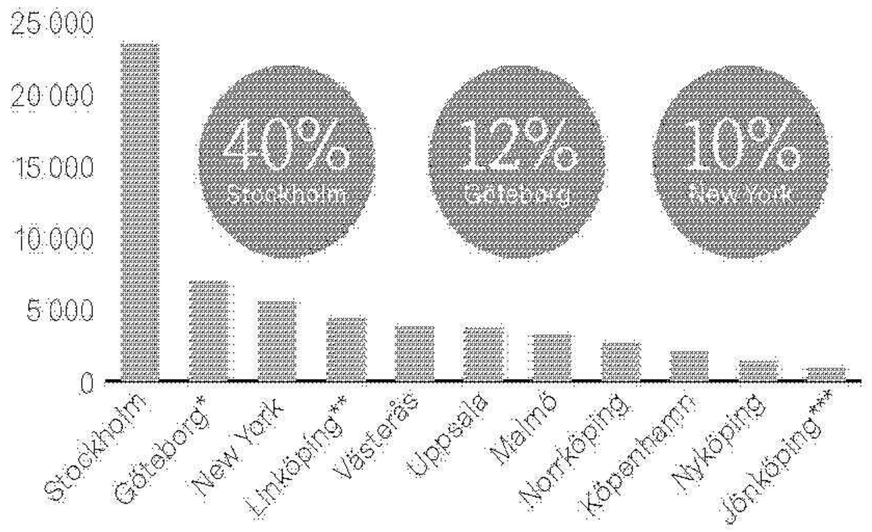
SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A/B, kr



UTHYRNINGSBAR AREA PER TYP, %



FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, mkr



*inkl. Borås och Halmstad **inkl. Örebro ***inkl. Kalmar

2023 i korthet

Ett transaktionsintensivt år

2023 var ett transaktionsintensivt år, där avyttringar användes som verktyg i att stärka Corems långsiktiga finansiella kapacitet. Det var ett ur fastighetsmarknadsperspektiv utmanande år, men trots det har det funnits en fungerande transaktionsmarknad för fastigheter i attraktiva lägen. Totalt frånträdde Corem 132 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 14,6 mdkr under året.

Läs mer om fastighetstransaktioner på sidorna 31–34.

Stärkta finanser i centrum

Corem fortsatte att stärka balansräkningen genom amortering av bankskulder och lösen av obligationer. Den räntebärande skulden minskade från 47,6 miljarder vid utgången av 2022 till 33,6 miljarder kronor vid utgången av 2023. Samtliga obligationslån med förfall under 2023 löstes istället för att refinansieras då obligationsmarknaden var svag under året. Corem arbetar fortsatt proaktivt med att säkra en stabil, långsiktig finansiering och att begränsa ränterisken genom ränteswappar och räntetak.

Läs mer om finansiering på sidorna 47–52.

Punkt och Gallerian i Västerås.

Projekt som utvecklat beståndet

Inom projektverksamheten prioriterades att slutföra redan byggstartade projekt, samt att utföra hyresgästanpassningar. Under året färdigställdes bland annat renovering av citygalleriorna Punkt och Gallerian i Västerås. Ett annat exempel är ombyggnation och slutförandet av kontorsfastigheten Orgelpipan 4 på Klarabergsgatan 33–35 i centrala Stockholm. Totalt investerades 1 993 mkr (2 903) under året inom projektverksamheten.

Läs mer om projektutveckling på sidorna 35–40.

Fortsatt hög energieffektivitet

Under året lades stor vikt på att fortsätta arbetet med att minska energiförbrukning. Grund i arbetet är kontinuerligt och aktivt arbete med energioptimering samt genom prioriterade investeringar. För året summeras en genomsnittlig eneriganvändning om 78,7 kWh/kvm, ett starkt resultat. Corem arbetar även målmedvetet med energioptimering tillsammans med hyresgäster för att för att nå det långsiktiga målet om en förbrukning på 65 kWh/kvm år 2030.

Läs mer om energieffektivitet och klimathänsyn på sidorna 130–137.



First Office kontorshotell i Malmö.



Solpaneler på taket på Uppsala Gate, Kungsängen 10:1 och 10:2.

Positiv nettouthyrning

Uthyrning och förvaltning står stark och med god efterfrågan på hyresmarknaden under 2023. Nettouthyrningen uppgick till 83 mkr under året. Totalt tecknade och omförhandlade Corem 944 hyresavtal motsvarande ett kontraktsvärde om 469 mkr, där 42 procent avsåg befintliga hyresgäster och 58 procent avsåg nya hyresgäster.

Vid utgången av året hade Corem cirka 5 800 hyreskontrakt med cirka 3 200 hyresgäster verksamma inom olika branscher. Nya avtal tecknades under året med bland annat Bahnhof och Samhall, med Rädda Barnen i Köpenhamn och med Shinrai Management i New York. Omförhandlingar där hyresavtal har förlängts gjordes bland annat med HMS Industrial Networks, Santander Bank och Ica.

Läs mer om förvaltningen på sidorna 20–27.

För en hållbar utveckling

Corems hållbarhetsarbete bedrivs inom fyra övergripande områden: God affärspartner och långsiktig värdeutveckling, Minskad klimatpåverkan, Attraktiv arbetsgivare samt Hållbar och levande stad. Tillsammans skapar de förutsättningar att kombinera en ekonomiskt hållbar affärsverksamhet med hög affärsetik, socialt ansvarstagande och bred miljöhänsyn. Corem deltar aktivt i samarbeten med andra aktörer samt med kunder, med målet att verka för en hållbar bygg- och fastighetsbransch och ha en bredare positiv påverkan. Corem är bland annat aktiva inom Klimatarena Stockholm samt som del av FIHL, Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled, vars syfte är att genom branschgemensamma metoder främja hållbarhet och uppföljning av leverantörsledet.

Läs mer om hållbarhetsarbetet på sidorna 12–17, 26–27, 30, 40, 44–45, 63 samt 123–143.

Ett transaktionsintensivt år med fokus på de finansiella nyckeltalen

Arbetet med att optimera vår finansiella struktur fortsätter. Genom vårt proaktiva transaktionsarbete kunde vi under 2023 fortsätta stärka balansräkningen genom att successivt minska skuldsättningen. Samtidigt är vår kärnaffär, med fokus på uthyrning och förvaltning, stark och stabil. Det visas bland annat genom alla fina nyuthyrningar under året.



ETT TRANSAKTIONSINTENSIVT ÅR

Vi ser tillbaka på ett mycket transaktionsintensivt år. Genom 27 separata affärer frånträdde vi hela 132 fastigheter under 2023, till en total transaktionsvolym om nära 15 miljarder kronor. Det möjliggjorde att vi kunde minska den räntebärande skulden med hela 14 miljarder kronor under året samtidigt som vi också investerade nära 2 miljarder kronor i pågående projekt och hyresgästanpassningar för att utveckla beståndet långsiktigt.

Bland annat gjordes två större affärer där vi avyttrade 24 fastigheter till Blackstone och två kontorsfastigheter i Köpenhamn till AP Pension. Dessa två affärer uppgick tillsammans till ett fastighetsvärde om drygt 5 miljarder kronor. Vår strategi för att långsiktigt stärka balansräkningen innefattar även att reducera den framtida projektvolymen, varför vi prioriterar slutförandet av pågående projekt framför nya projektstarter. Under fjärde kvartalet valde vi därför att avyttra ett av våra planerade projekt i USA. Fastigheten på 118 10th Avenue i New York med en byggrätt om drygt 13 000 kvadratmeter såldes till en lokal projektutvecklare som nu kommer att driva detta projekt vidare.

Transaktionsmarknaden är inte lika djup och stark som för ett par år sedan men påvisar trots ränteläget en stabilitet och en skapligt hög aktivitet. Vi är därför trygga med att vi även fortsättningsvis kommer kunna genomföra attraktiva affärer som ett verktyg för att stärka vår balansräkning.

NÖJDA KUNDER OCH VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING

Corems kärnaffär ligger i uthyrning, förvaltning och förädling av våra fastigheter. Nettouthyrningen för 2023 var positiv och landade på 83 miljoner kronor. Under året gjordes ett antal fina uthyrningar, både i Sverige och i USA, till exempel till Sveriges Riksbank i Stockholm och AcadeMedia i Nyköping. I Köpenhamn tecknades avtal med bland annat Rädda

Barnen och SOS International, och i nyproduktionsprojekten i USA tecknades flertalet kontrakt, bland annat med Shinrai Management och Peachy.

Sammanlagt tecknade vi cirka 950 hyresavtal under året, till ett värde av närmare 470 miljoner kronor. Förlängda samarbeten är extra glädjande, där hyresgäster som känner oss väljer att förlänga sina kontrakt och utvecklas i vårt bestånd. Genom fortsatt gott arbete i vår lokalt baserade förvaltningsorganisation får vi nöjda kunder och kunder som stannar.

Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 10 procent under året, även om driftsöverskottet i reella tal minskat i takt med avyttringarna. Förvaltningsresultatet hålls tillbaka av de ökade finansiella kostnaderna till följd av höga marknadsräntor, liksom det i volym mindre beståndet, och uppgick till 1 239 miljoner kronor för helåret.

Vi har under flertalet år kunnat uppvisa fina resultat på energisidan, där vi minskat energiförbrukningen successivt. Under 2023 landade vi på en genomsnittlig energiförbrukning på under 79 kWh per kvadratmeter. Det är bra, och visar att vårt kontinuerliga arbete för att minska energiförbrukningen ger resultat.

Inom projektutveckling färdigställde vi ett antal projekt, vilket bidrog positivt till driftnettot. Under året färdigställdes Orgelpipan 4 på Klarabergsgatan i centrala Stockholm, som då var fullt uthyrd till Riksbanken och Restaurang AMI. Fastigheten såldes under första kvartalet 2024.

PRESSAD VÄRDEUTVECKLING

Likt flera andra fastighetsbolag har vi justerat ned värdena på våra fastigheter vilket speglar de rådande marknadsförutsättningarna. Totalt har fastighetsvärdet justerats ned med 11 procent under 2023 och med 14 procent sedan värderingarna var som högst under våren 2022. Värdeförändringarna är främst drivna av förändrade avkastningskrav kopplat till dyrare finansiering. Det genomsnittliga avkastningskravet ökade under såväl 2022 som 2023 och uppgick vid utgången av 2023 till 5,8 procent. Motsvarande siffra var 4,9 procent i Q1 2022.

Värdeförändringar i fastighetportföljen och det högre ränteläget går hand i hand och påverkar oss i dubbel bemärkelse. Effekten av de senaste årens räntehöjningar har därav drivit upp de finansiella kostnaderna samtidigt som det drivit ner fastighetsvärdena vilket säger en hel del om hur de senaste årens räntehöjningar påverkat oss och många andra fastighetsbolag.

Om Riksbankens prognostiserade räntekurva för de kommande åren blir verklighet påverkar det oss på motsatt sätt positivt vad gäller utvecklingen av såväl finansnetto som fastigheternas värden.

LJUSNING PÅ OBLIGATIONSMARKNADEN

Med de transaktioner vi landade under 2023 har vi kunnat fortsätta att stärka balansräkningen genom amortering av bankskulder och lösen av obligationer. Vi löste under 2023 samtliga obligationer med förfall under året och minskade den räntebärande skulden från 47,6 miljarder kronor vid ingången av 2023 till 33,6 miljarder kronor vid utgången av året.

Efter årsskiftet har det sett ljusare ut på obligationsmarknaden och i januari 2024 kunde vi kommunicera att vi emitterat nya gröna obligationer om 1 miljard kronor. De emitterades under ett ramverk om 2 miljarder kronor med en löptid om 2,25 år och med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 375 baspunkter. Vi såg ett stort intresse från såväl institutionella investerare som privatpersoner, vilket kan tolkas som en signal om att kapitalmarknaden börjar fungera igen. Det är förstås bra för oss, även om räntorna fortfarande är på en hög nivå. Vi kommer fortsatt lägga stort fokus på vår finansiering och på att sänka vår belåningsgrad långsiktigt.

ARBETET FRAMÅT

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning för verksamhetsåret om 0,10 kr per stamaktie av serie A och B och 20,00 kronor per stamaktie av serie D och preferensaktie.

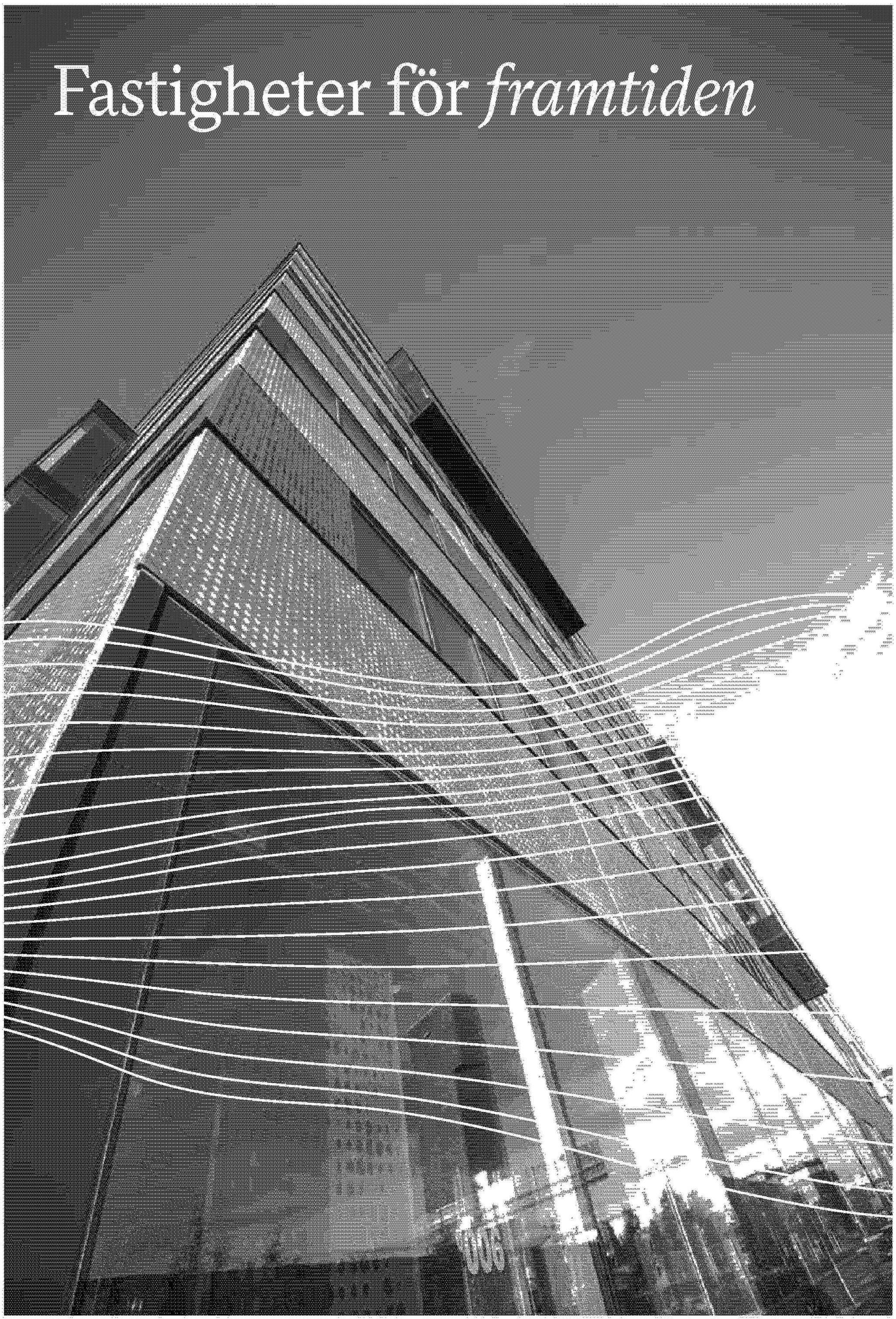
Vårt fulla fokus nu och framåt ligger på att trimma och optimera verksamheten för att därigenom förbättra såväl uthyrningsgrad som överskottsgrad i fastighetsportföljen. Vi fortsätter också att optimera vår finansiella struktur efter de nya förutsättningar som råder.

Tillsammans med alla medarbetare fortsätter vi arbetet med att stärka vår lönsamhet och att optimera verksamheten efter rådande förutsättningar. Vi har en stabil fastighetsportfölj som håller långsiktigt och ett bestånd som är attraktivt för våra hyresgäster, nu och i framtiden.

Stockholm 26 mars 2024

Rutger Arnhult, verkställande direktör

Fastigheter för *framtiden*



Tele2:s huvudkontor, fastigheten Isafjord 8 i Kista, Stockholm. Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.

Affärsmodell, mål och strategi

Vision, affärsidé och affärsmodell

VISION:

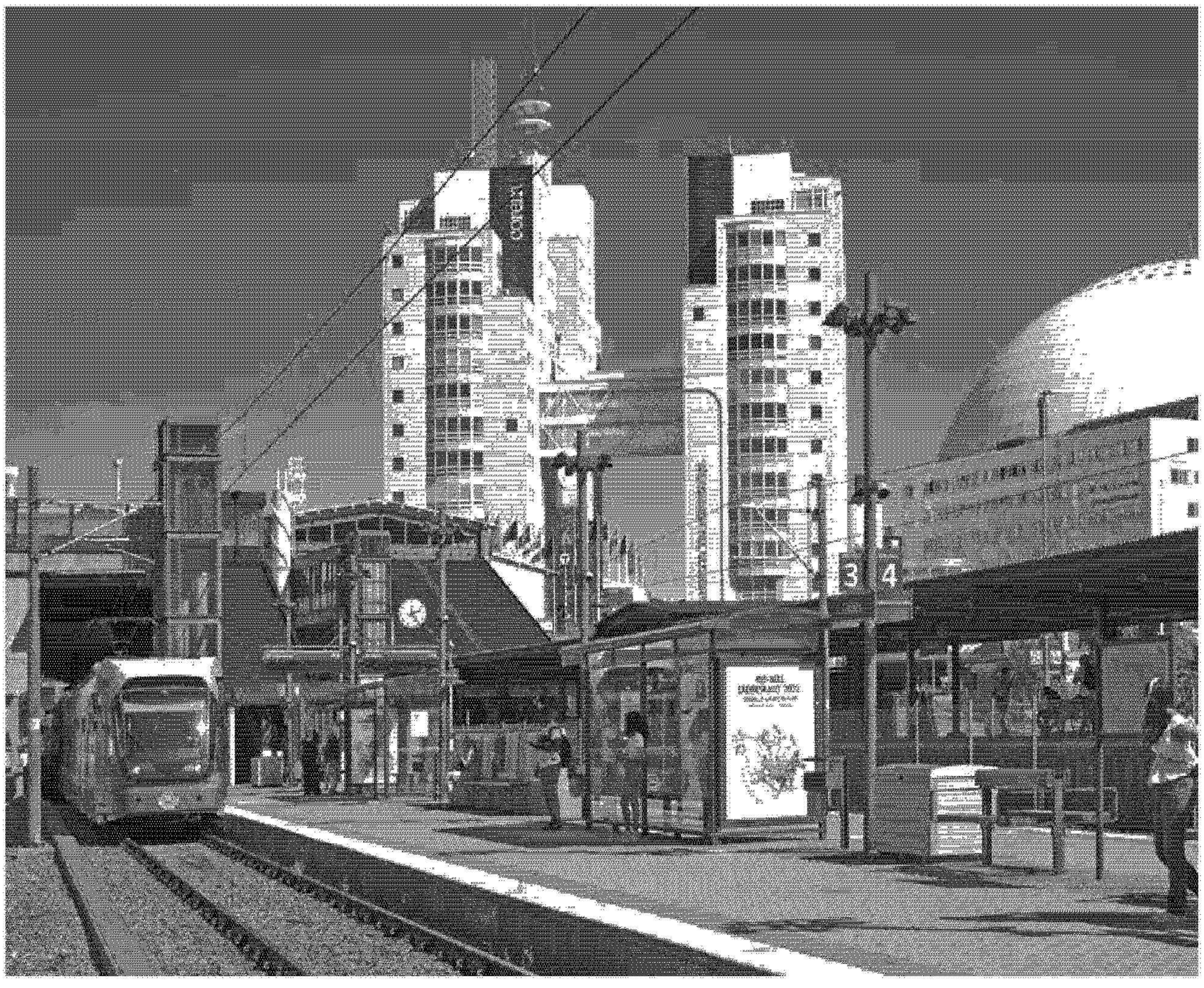
Fastigheter för *framtiden*

Visionen tar avstamp i kundernas utveckling, där deras lokaler är en framgångsfaktor. Fastigheter för framtiden innebär att kontinuerligt arbeta för attraktiva och hållbara fastigheter och miljöer, för framtidens företag, individer och samhälle. Det innefattar också att finnas nära hyresgästerna, att med engagemang och affärsmässighet bidra till ömsesidig utveckling.

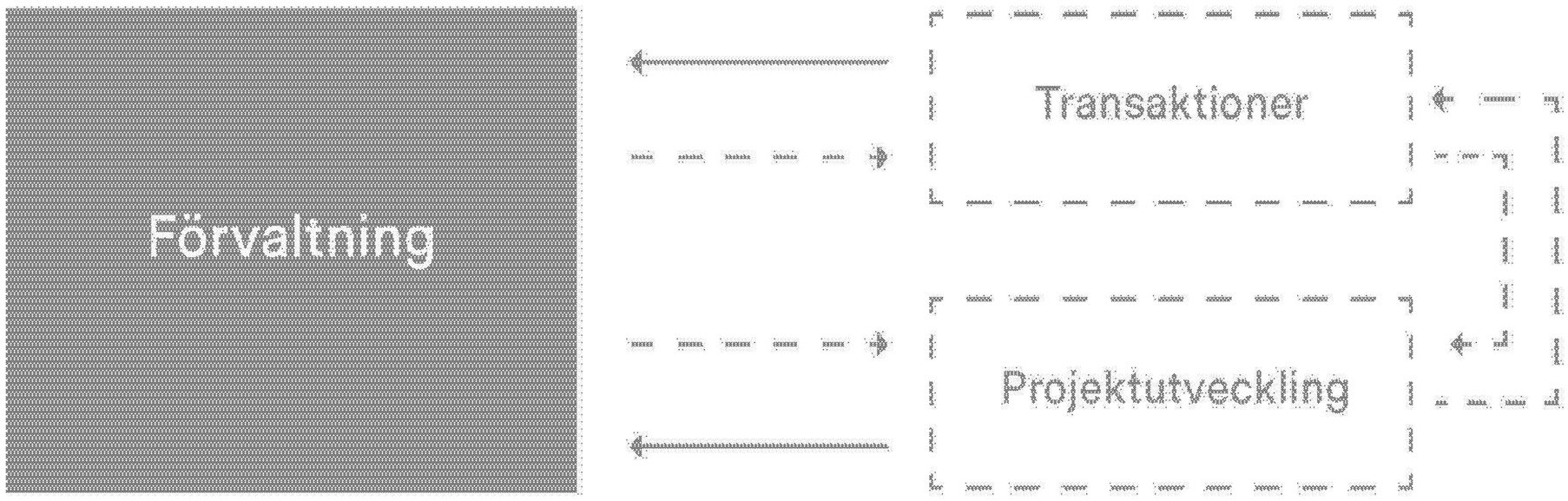
AFFÄRSIDÉ:

Corem skapar affärer samt utvecklar lokaler och stadsmiljöer på ett *hållbart och kundnära sätt*

Affärsidén har sin grund i att Corem skapar värde för kunderna genom hållbara, inspirerande och effektiva platser att utveckla verksamheter och människor på.



Globenområdet i Stockholm.



AFFÄRSMODELL:

En affärsmodell för *långsiktigt hållbar utveckling*, värdetillväxt och lönsamhet

Corems affärsmodell syftar till att på ett långsiktigt och hållbart sätt skapa lönsamhet och god värdetillväxt. Vägen för att nå dit består av hållbar förvaltning med hyresgästen i fokus, där värden skapas genom såväl strategiska fastighetsinvesteringar som förädling av befintliga fastigheter.

Affärsmodellen bygger på långsiktig och kundnära förvaltning. Kontinuerlig förädling av beståndet tillsammans med strategiska fastighetstransaktioner, utveckling av beståndet och värdeutveckling.

Grunden för Corems verksamhet är långsiktighet. Alla delar av verksamheten verkar för att skapa värden, inte bara för idag utan över lång tid. En hållbar utgångspunkt finns därför naturligt integrerat i såväl strategier, affärsmodell och målsättningar. Det bidrar till att stärka samtliga delar och samtidigt spegla att ett hållbart förhållningssätt är affärskritiskt. För Corem innebär det att kombinera en ekonomiskt hållbar och lönsam affärsverksamhet med hög affärsetik, socialt ansvarstagande och ett miljöarbete som bidrar till den nödvändiga klimatomställningen.

PROAKTIV FÖRVALTNING MED HYRESGÄSTFOKUS

Förvaltning med lokalt baserad personal, där kunden står i fokus, är grunden i Corems affärsmodell. I syfte att säkerställa proaktivitet, miljöhänsyn och långsiktighet samt skapa möjlighet att bygga långsiktiga kundrelationer är en grundläggande del av strategin att verksamheten bedrivs med egen personal.

Lokalt baserad förvaltning ger god kännedom om lokala marknadsförutsättningar och bidrar till god förståelse för hyresgästens aktuella och förändrade behov, vilket är värdefullt i förvaltningsarbetet.

Genom att fastigheterna är geografiskt samlade i förvaltningsenheter uppnås skalfördelar i drift och förvaltning samtidigt som möjligheten att tillgodose kundernas behov av lokaler ökar. Det bidrar ytterligare till att möjliggöra långa samarbeten.

VÄRDESKAPANDE PROJEKTVERKSAMHET

Genom långsiktigt hållbara investeringar förädlar och utvecklar Corem fastigheter och närområden. Projekt- och fastighetsutveckling gör det möjligt att möta kunders skiftande lokalbehov samt att anpassa och vidareutveckla fastighetsbeståndet. Investeringarna omfattar allt från långsiktigt detaljplanearbete, förädling i form av ny-, om- och tillbyggnader till energibesparingsåtgärder och tillskapande av förnybar energi. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrning och i syfte att anpassa och modernisera lokaler.

Genom att byggnaderna moderniseras och beståndet kontinuerligt anpassas till förändrade marknadsförutsättningar underlättas uthyrningen och avkastningen optimeras. Eftersom samtliga investeringar görs i syfte att skapa värden som varar över tid, är hållbarhetsaspekter högt prioriterade i investeringsverksamheten.

STRATEGISKA TRANSAKTIONER

Fastighetstransaktioner, i form av köp och försäljningar, utgör ett verktyg i att förändra och anpassa fastighetsbeståndet. Transaktioner möjliggör fokusering av beståndet, liksom förändring av sammansättningen sett till fastighetstyp, volym eller geografi.

Corems fastighetsbestånd består av fastigheter för kommersiellt bruk, i huvudsak kontor, logistik och handel. Geografiskt fokus är storstadsområden och tillväxtorter, med ett växande näringsliv och en ökande befolkningsmängd.

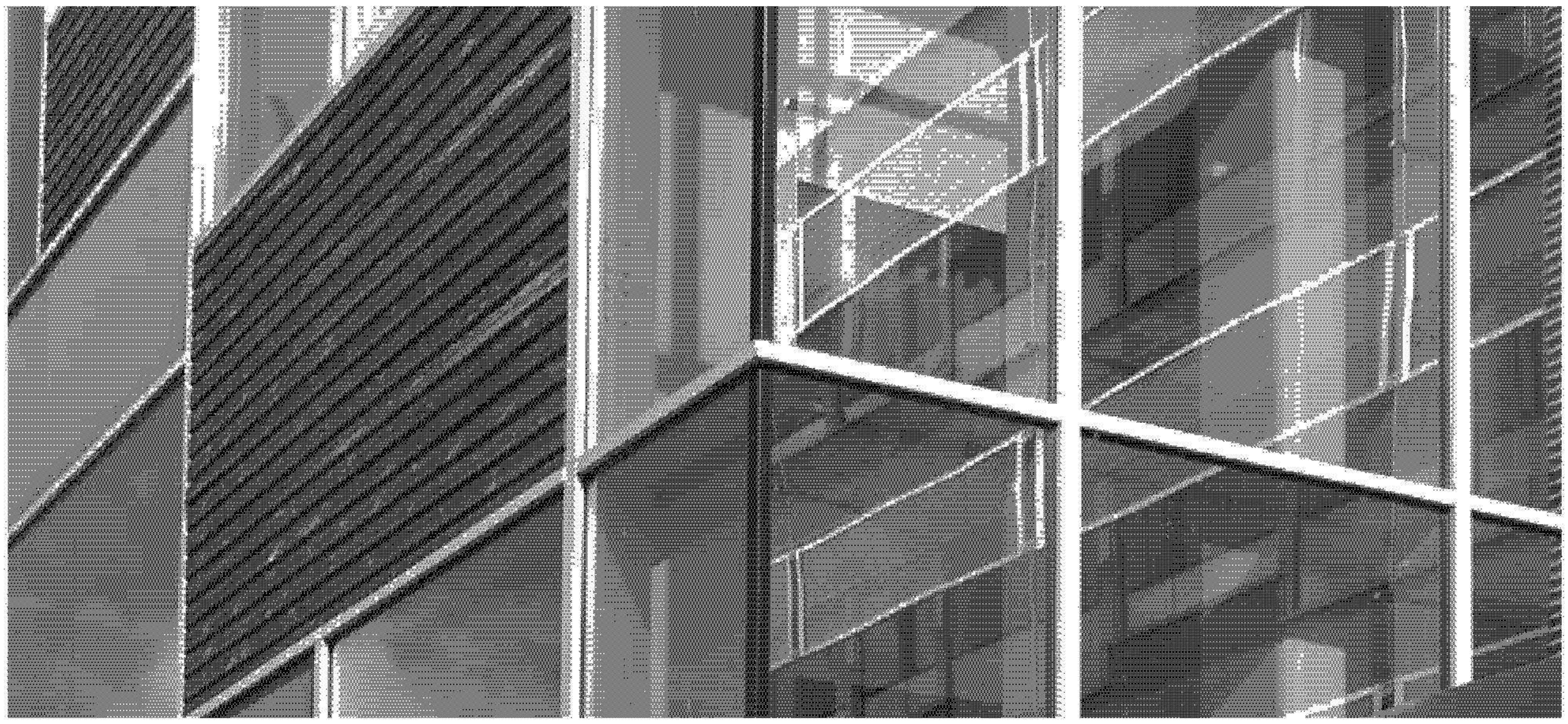
Verksamhetens mål

Corems övergripande mål är att på ett långsiktigt och hållbart sätt skapa lönsamhet och god värdetillväxt. Långsiktiga mål sätts med utgångspunkt i den strategiska inriktningen och ser till utveckling över tid. De långsiktiga målen bryts ner till årliga mål för bolaget och verksamheten.

LÅNGSIKTIGA MÅL

Corems långsiktiga mål är indelade i fyra övergripande målområden, vilka speglar verksamhetens grundläggande strategiska områden. Hållbarhet är integrerat i alla delar av verksamheten och relaterade hållbarhetsaspekter är därför integrerade i respektive målområde.

STRATEGISKT OMRÅDE	MÅL
FÖRÄDLING OCH KONTINUERLIG UTVECKLING Corem utvecklar fastigheter i hållbar och innovativ riktning för att skapa attraktiva fastigheter och levande stadsdelar med långsiktigt god värdeutveckling. Genom förädling, strategiska transaktioner och värdeskapande projektverksamhet skapas kontinuerlig och långsiktig värdeökning. Corem verkar för ett hållbart fastighetsbestånd med nettonoll-utsläpp från verksamheten och dess värdekedja.	• Projektinvesteringar ska ge en avkastning på eget kapital om minst 15 procent. • År 2030 ska genomsnittlig energianvändning vara högst 65 kWh/kvm. • År 2030 ska all energi som används i Corems verksamhet vara fossilfri. • År 2035 ska Corems verksamhet vara klimatneutral i hela värdekedjan. • Gröna tillgångar enligt Corems ramverk ska utgöra minst hälften av fastighetsvärdet 2025.
PROAKTIV, HÅLLBAR OCH KUNDFOKUSERAD FÖRVALTNING Corem ska vara det naturliga förstahandsvalet för kommersiella lokaler och ses som en värdefull långsiktig affärspartner. Proaktiv och effektiv förvaltning i nära samarbete med kunder skapar nytta och långsiktiga värden för såväl Corem som för dess hyresgäster. Det säkerställs genom egen personal inom såväl förvaltning och drift som projektutveckling.	• Nettouthyrning ska över tid uppgå till minst 1 procent av hyresvärdet. • Den ekonomiska uthyrningsgraden ska uppgå till minst 90 procent. • Corem ska ha nöjda kunder och långa hyresgästsamarbeten. Nöjd-kund-index NKI ska långsiktigt uppgå till minst 75. • Corems leverantörer arbetar i enlighet med Corems uppförandekod för leverantörer.
ATTRAKTIV ARBETSGIVARE Corem ska vara en attraktiv arbetsgivare med kompetent och engagerad personal som bidrar till att driva Corem mot dess vision. Kunnande, kundservice, utveckling, effektivitet och innovation kommer från företagets medarbetare. Corem ska erbjuda en arbetsplats där alla behandlas lika och som präglas av sund arbetsmiljö, möjlighet till utveckling, god trivsel och mångfald.	• Corem ska ha en sund och säker arbetsmiljö med fokus på friska medarbetare och ett hållbart arbetsliv. • Engagemangsindex (EI), Index för organisatorisk och social arbetsmiljö (OSI) och Ledarskapsindex (LI) ska årligen ha en positiv utveckling och långsiktigt uppgå till lägst i nivå med benchmark.
FINANSIELL STABILITET OCH STYRKA Corem verkar inom en kapitalintensiv bransch. För att vidareutveckla företaget krävs god tillgång till kapital vid rätt tid och till rätt kostnad. Corem ska ha långsiktiga, stabila finanser och ge god avkastning till aktieägarna.	• Corem ska långsiktigt uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent. • Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0. • Belåningsgraden ska uppgå till en nivå som möjliggör Investment Grade-rating från något av de tre stora ratinginstituten. • Corem ska nå Investment Grade hos något av de tre stora ratinginstituten. • Utdelningen till ägare av stamaktier av serie A och B ska långsiktigt uppgå till minst 35 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier. • Grön finansiering samt gröna intäkter ska utgöra så stor andel som möjligt.



Fastigheten Glasblåsaren 7, Linköping.

ÅRETS MÅL OCH UTFALL

För att arbeta mot Corems övergripande och strategiska målområden sätts ett antal mål, uppdelade inom Corems fyra målområden, som mäts och följs upp årligen.

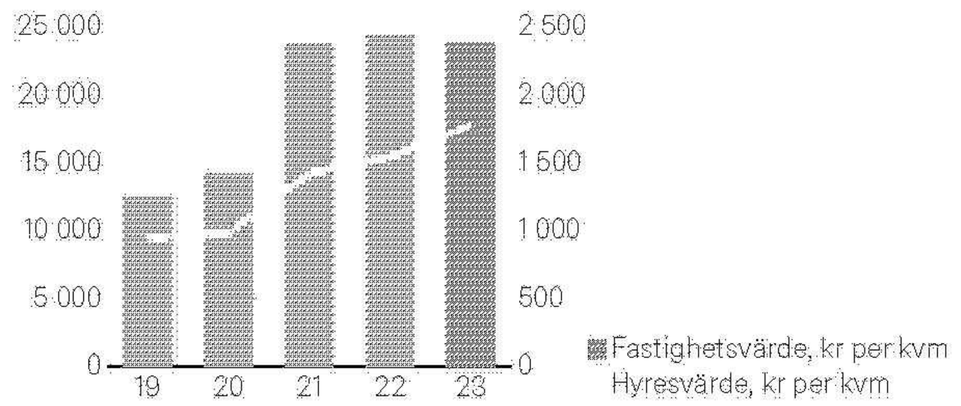
FÖRÄDLING OCH KONTINUERLIG UTVECKLING

Mål och utfall 2023

LÅNGSIKTIG VÄRDEÖKNING

Fastigheterna i Corems bestånd utvecklas genom effektiv förvaltning och förädling av fastigheterna. Den relativa värdeutvecklingen mäts genom att följa fastighetsvärde per kvm samt hyresvärde per kvm.

Den senaste femårsperioden summerar till 89 procents ökning av fastighetsvärde per kvm samt 87 procent sett till hyresvärde. Året visar en negativ utveckling om -3 procent per kvm avseende fastighetsvärde och en positiv utveckling om 15 procent per kvm avseende hyresvärde.



PROJEKT UTVECKLAR BESTÅNDET

Investeringar i form av ny- och tillbyggnation drivs inom den egna projektverksamheten. Totalt investerades 1 993 mkr (2 903) under 2023. På grund av rådande marknadsläge har aktiviteten i projektverksamheten varit kraftigt reducerad under 2023, en prioritering som kommer att fortsätta även under 2024.

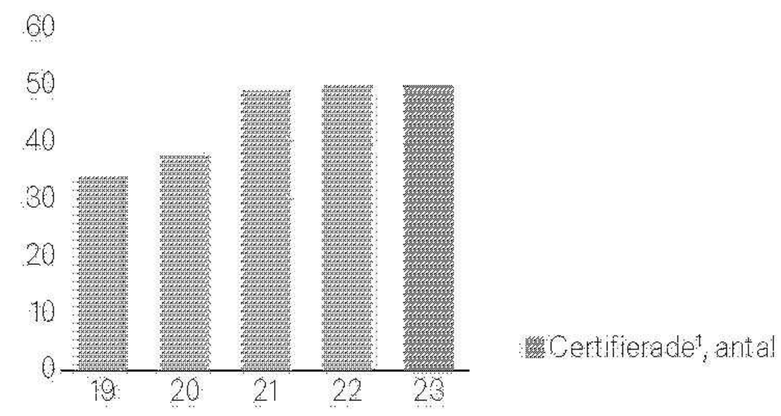
1 993

Fastighetsinvesteringar, mkr

MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

Miljöcertifiering av byggnader är prioriterat av flera anledningar. De ger ett kvitto på fastigheternas höga prestanda och ett strukturerat arbetssätt, samt utgör ett verktyg för att kontinuerligt förbättra beståndet ur hållbarhetsperspektiv, vilket ökar dess attraktivitet.

Vid utgången av 2023 var 50 av Corems byggnader miljö- eller Green Buildingcertifierade, motsvarande 26 procent av beståndets totala area.



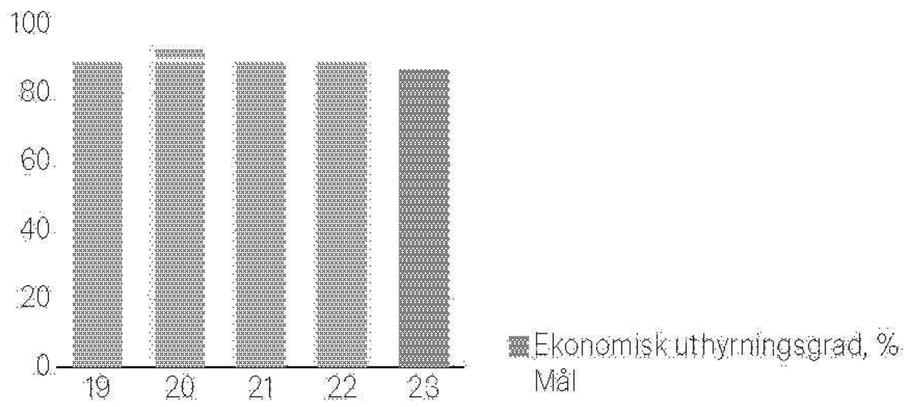
1) Miljöbyggnad i drift: lägst nivå silver, BREEAM In Use: lägst nivå Very Good, LEED: lägst nivå guld

PROAKTIV, KUNDFOKUSERAD OCH HÅLLBAR FÖRVALTNING

Mål och utfall 2023

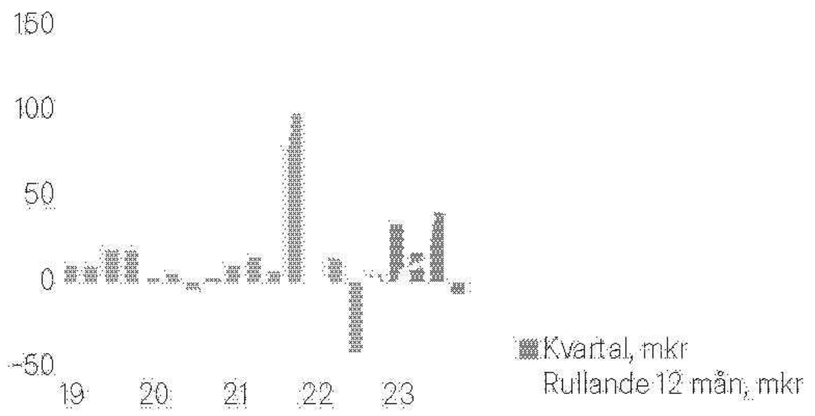
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden ska uppgå till minst 90 procent. Vid slutet av 2023 uppgick den till 87 procent.



NETTOUTHYRNING

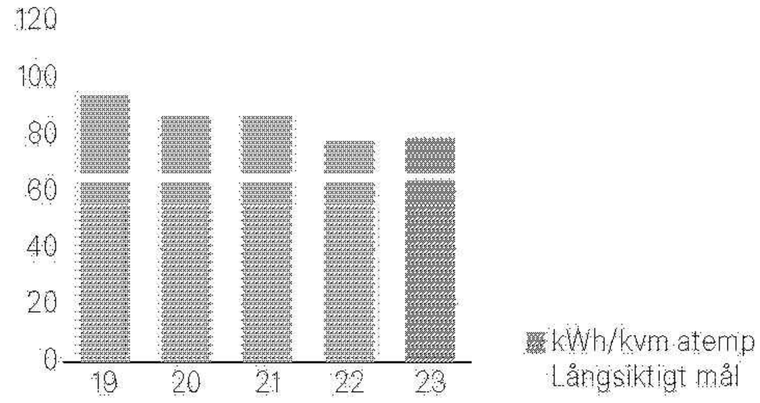
Nettouthyrning visar hyresavtal som tecknats under perioden reducerat med under perioden uppsagda hyresavtal och konkurser. Det utgör därmed ett mått avseende framtida intjäning. Nettouthyrningen uppgick till 83 mkr (–26) under 2023.



ENERGIEFFEKTIVITET

Hög energieffektivitet och kontinuerlig energieffektivisering är centralt för att minska verksamhetens klimatavtryck. Det långsiktiga målet sträcker sig till 2030, då energianvändningen ska uppgå till högst 65 kWh/kvm.

Årets energianvändning uppgick till 78,7 kWh/kvm. Det är ett starkt resultat som visar på fortsatt god energieffektivisering, trots att genomsnittet är något högre än föregående år på grund av påverkan från genomförda avyttringar. Sett till perioden 2018–2023 har energiförbrukning per kvm minskat med 27 procent.



NKI

Nöjda kunder är en förutsättning för långsiktiga hyresrelationer. Genom kundnära förvaltning ska Corem vara kundens förstahandsval och ses som en värdefull affärspartner. Kundnöjdhet mäts genom Nöjd-kund-index, NKI, som långsiktigt ska uppgå till minst 75. Utfallet för året var 72, en förbättring från 71 jämfört med senaste mätningen och positiv utveckling inom flertalet områden.

72

Nöjd-kund-index

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Mål och utfall 2023

ENGAGERADE MEDARBETARE

Kompetenta och engagerade medarbetare bidrar till att driva Corem framåt mot bolagets vision. Tillsammans med en hälsosam arbetsmiljö med lika rättigheter och möjligheter utgör det grunden för verksamheten. Genom kontinuerlig kompetensutveckling säkerställs anpassning till en föränderlig omvärld, skapas delaktighet och utveckling framåt tillsammans. Engagemangsindex (EI) ska långsiktigt uppgå till minst benchmark. Utfallet för EI 2023 var 82, en förbättring från 79 jämfört med 2022, samt över benchmark som uppgick till 81.

82

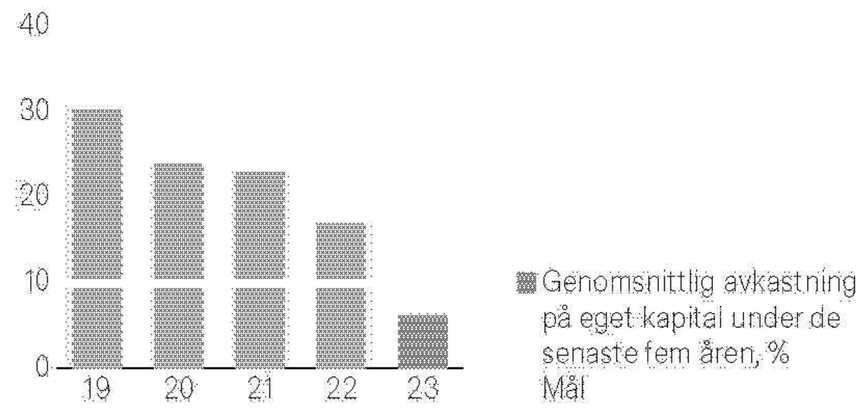
Engagemangsindex

FINANSIELL STABILITET OCH STYRKA

Mål och Utfall 2023

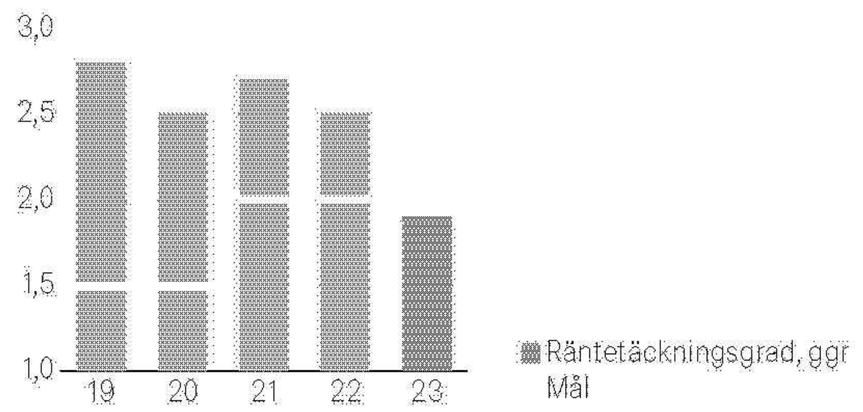
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Corem ska långsiktigt uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent. Genomsnittlig avkastning över de senaste fem åren har uppgått till 6 procent.



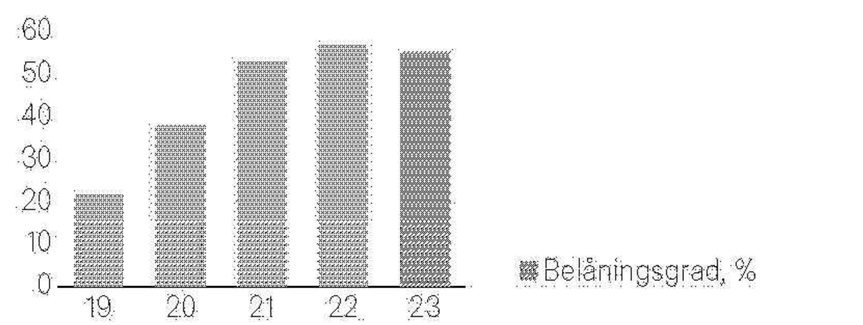
RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntekostnader är Corems enskilt största kostnadspost. Räntetäckningsgraden syftar till att visa att intjäningsförmågan täcker räntekostnadsnivån med god marginal och är därför en av Corems finansiella målsättningar. Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 2,0. Under 2023 uppgick räntetäckningsgraden till 1,9.



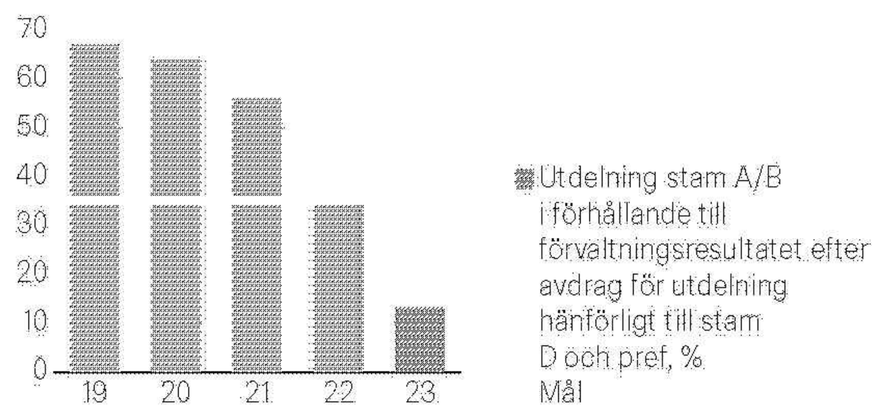
BELÅNINGSGRAD

Belåningsgraden ska uppgå till en nivå som möjliggör Investment Grade-rating från något av de tre stora ratinginstituten. Corem har sedan 2021 en rating hos Scope, vilken bekräftades under 2023. Någon ytterligare rating har ej erhållits under året. Vid slutet av 2023 uppgick belåningsgraden till 55 procent.



UTDELNING

Utdelningen till ägare av stamaktier av serie A och B ska långsiktigt uppgå till minst 35 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier. För 2023 uppgår den föreslagna utdelningen till 0,10 kr per stamaktie A och B vilket motsvarar 13 procent (34) av förvaltningsresultatet efter ovan nämnda avdrag.

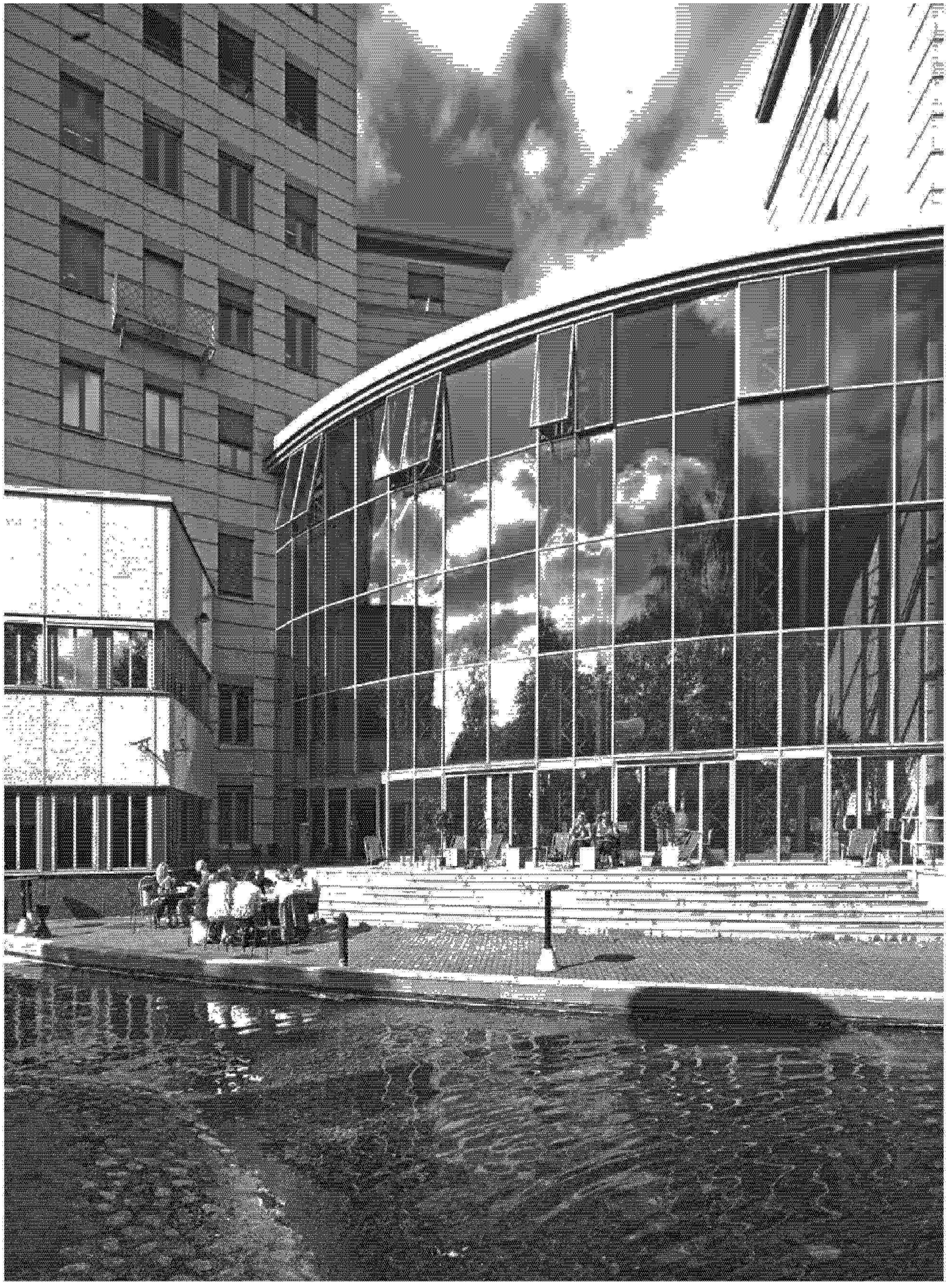


GRÖNA TILLGÅNGAR

Corems ambition är att byggnader motsvarande minst hälften av det totala fastighetsvärdet ska utgöra gröna tillgångar år 2025. Gröna tillgångar definieras av Corems gröna ramverk, som uppdaterades under 2023 för att linjera med krav på energieffektivitet i EU:s taxonomi för hållbara investeringar. Vid utgången av 2023 utgjordes 21 procent av fastighetsbeståndet av gröna tillgångar, i enlighet med det nya ramverket.

21

Andel gröna tillgångar, %

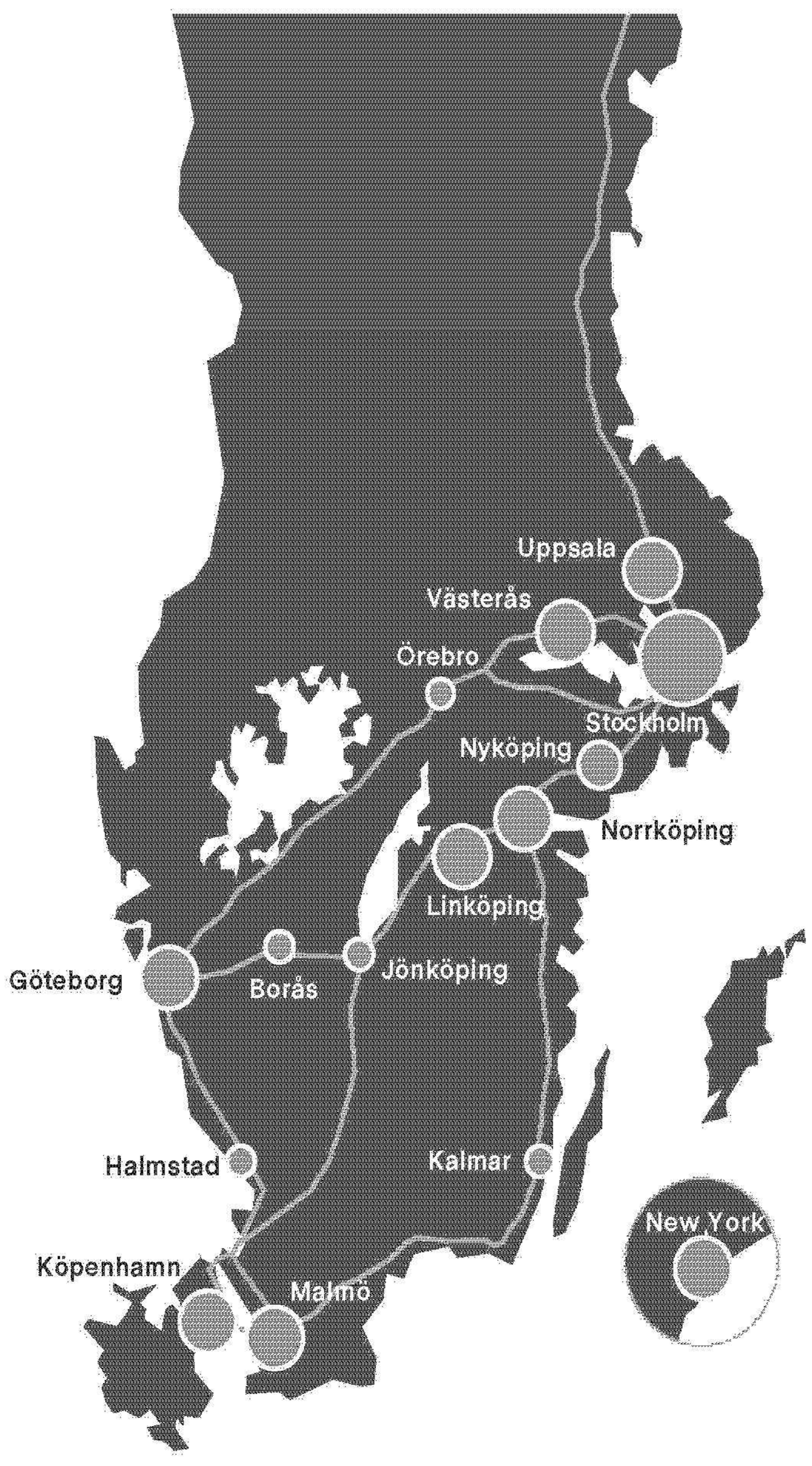


Hyresgäster i Solna Gate, fastigheten Aprikosen 2. Här erbjuder Corem konceptet Corem Meetings med konferensrum och kringtjänster. Solna Gate är även certifierad enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.

Fastighetsrörelsen

Förvaltning

Under 2023 har fastighetsförvaltningen levererat goda flöden med en utveckling i jämförbart bestånd som ökade driftsöverskottet med 10 procent. Genom proaktiv kundnära förvaltning skapas långsiktiga hyresrelationer där Corem kan möta hyresgästernas behov. Corem har cirka 3 200 hyresgäster och ett hyresvärde på 4 322 mkr. Under 2023 uppgick nettouthyrningen till 83 mkr.

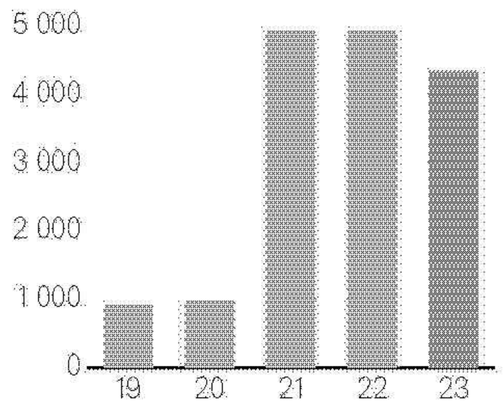


PROAKTIV FÖRVALTNING MED HYRESGÄSTFOKUS

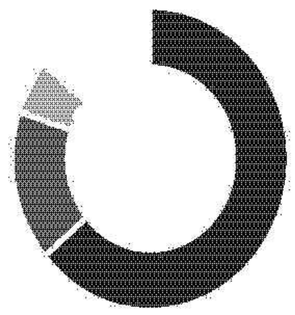
Corems fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter med tyngdpunkt på kontor. Det är geografiskt fokuserat i storstadsområden och tillväxtorter med växande näringsliv och en ökande befolkningsmängd. Fastigheterna förvaltas av lokalt baserad personal, där kunden står i centrum. Corem har kontor med egen personal i Sverige och Köpenhamn, samt lokala samarbetspartners i New York. Lokal närvaro bidrar till god förståelse för hyresgästens aktuella och förändrade behov, ger god marknadskontakt och möjliggör proaktivitet i förvaltningsarbetet. Genom geografiskt samlade förvaltningsenheter uppnås skalfördelar i förvaltningen samtidigt som möjligheten att tillgodose kundernas behov ökar.

Fastighetsbeståndet består till största del av kontor och logistikfastigheter. Stockholm är den största delmarknaden beräknat på fastighetsvärde per stad.

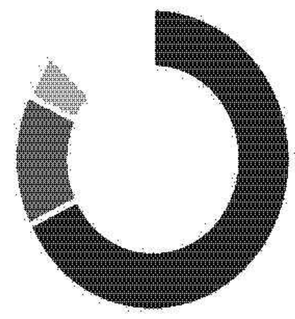
HYRESVÄRDE, mkr



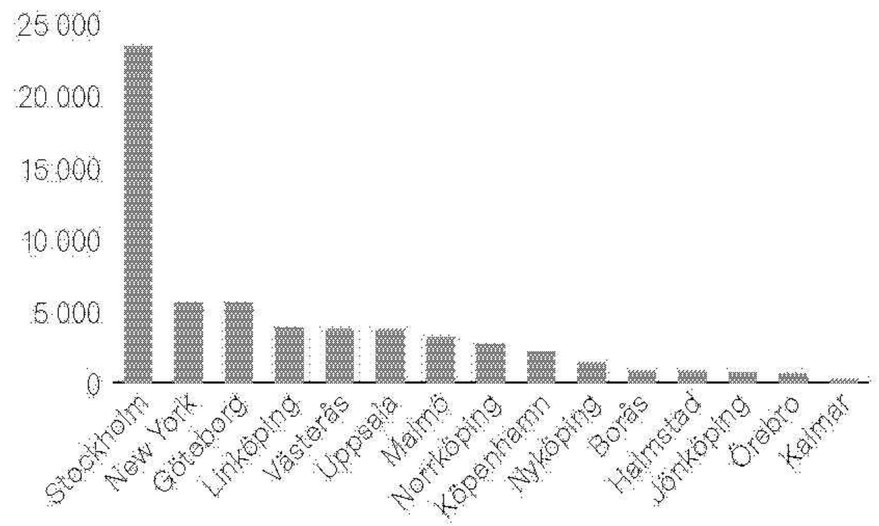
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP, %



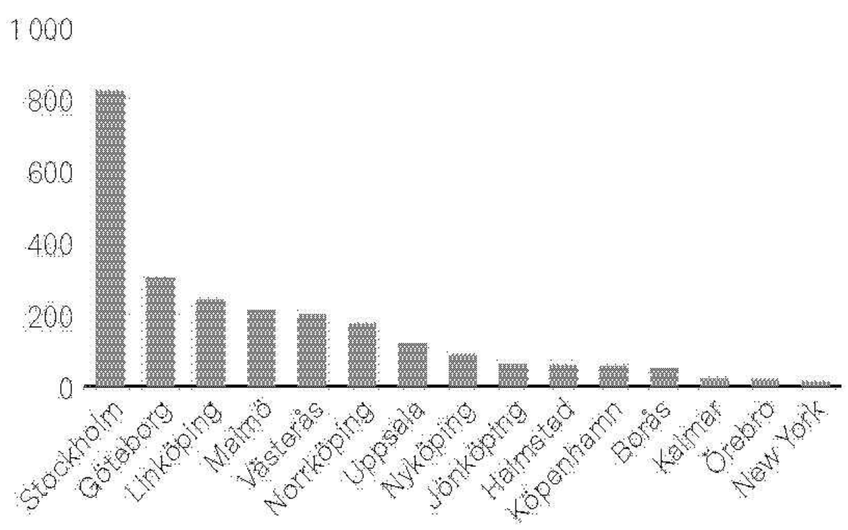
FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %



FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, mkr



UTHYRNINGSBAR AREA PER STAD, tkvm

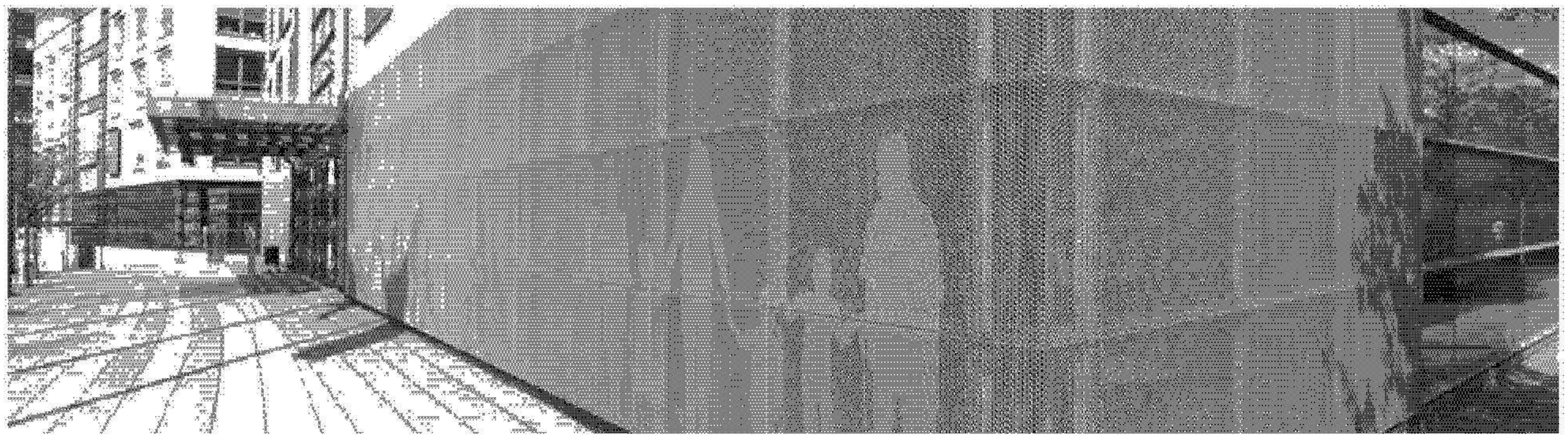




Corem skapar långsiktiga hyresgästrelationer genom en proaktiv egen förvaltning med lokal närvaro. För nästan tio år sedan flyttade Benum in i Corems lokaler på 700 kvadratmeter i Västberga Allé i Stockholm. Sedan dess har Benum utökat sin yta med nära 800 kvadratmeter, och hyr sammanlagt 1 500 kvadratmeter. I dag består lokalerna av lagerytor, öppet kontorslandskap, kontors- och konferensrum samt utbildningssal.

”Det är väldigt kort väg till att få prata med någon på Corem, oavsett vad vi behöver. Corem har dessutom de bästa fastighetsskötarna jag någonsin stött på. Otroligt bra att ha att göra med.”

Peter Engström, CEO på Benum.



Fastigheten Hilton 3 i Solna, med Europeiska hälsomyndigheten ECDC som hyresgäst. Fastigheten består av tre byggnader varav en är certifierad enligt BREEAM-SE, nivå Very Good. De andra två byggnaderna planeras att certifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.

Fastighetsbeståndet

Corem ägde vid utgången av 2023 totalt 326 förvaltningsfastigheter (458), samt ett BRF-projekt som klassificeras som omsättningsfastighet. De 326 förvaltningsfastigheterna är belägna i 28 svenska kommuner (33) samt i Köpenhamn och New York. Den uthyrningsbara ytan var 2 428 tkvm (3 195). Hyresvärdet uppgick till 4 322 mkr (4 940).

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick till 58 033 mkr (78 387). Förändringen av förvaltningsfastigheternas värde under 2023 uppgick till –20 354 mkr (–4 697). Minskningen i värde är hänförlig till förvärv om 0 mkr (80), avyttringar om –14 010 mkr (–2 329), investeringar om 1 993 mkr (2 903), orealiserade värdeförändringar om –8 306 mkr (–2 565) och valutakursomräkning om –31 mkr (1 588). Orealiserade värdeförändringar förklaras främst av höjda bedömda avkastningskrav. I genomsnitt har Corems fastigheter, per den 31 december 2023, värderats till ett direktavkastningskrav om 5,8 procent (5,2).

JÄMFÖRBART BESTÅND[1]

	2023-12-31	2022-12-31	Förändring
Uthyrningsbar yta, kvm	2 313	2 302	0,5%
Uthyrd yta, tkvm	1 832	1 897	–3,4%
Verkligt värde, mkr	49 813	53 275	–6,5%
Avkastningskrav, %	5,9	5,3	0,6 %-enheter
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	89	–2,4 %-enheter
Ytmässig uthyrningsgrad, %	79	82	–3,2 %-enheter
Intäkter, kr/kvm	1 924	1 718	12,0%

mkr	2023	2022	Förändring
Intäkter	3 524	3 258	8,1%
Fastighetskostnader	–1 132	–1 076	5,2%
Driftsöverskott	2 392	2 183	9,6%

1) Avser fastigheter som ägts under hela 2022 och 2023, engångsposter har exkluderats.

INTÄKTER OCH GENOMSNITTLIG HYRA

Intäkterna uppgick till 4 244 mkr (4 491) under 2023. I jämförbart bestånd, det vill säga fastigheter som ägts under hela 2022 och 2023, ökade intäkterna med 8 procent till 3 524 mkr (3 258).

Den genomsnittliga hyran för förvaltningsfastigheter beräknas utifrån kontraktsvärde och uthyrd yta och uppgick till 1 898 kr per kvm (1 604) per sista december, en höjning med 18 procent. Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Inflationstakten, mätt som KPI, uppgick i oktober 2022 till 10,9 procent och påverkade därmed kontraktsvärdet positivt 2023.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 362 mkr (1 558), där minskat bestånd på grund av avyttringar gav lägre kostnader.

För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 5 procent och uppgick till 1 132 mkr (1 076), främst beroende på ökade förvaltnings- och driftskostnader.

Corems reserverade och konstaterade kundförluster uppgick till 13 mkr (1), motsvarande 0 procent (0) av intäkterna.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i geografiska regioner. Sverige är indelad i Region Stockholm, Region Stockholm Logistik, Region Väst och Region Öst.

Region Stockholm innefattar fastigheter i Stockholm, Uppsala och Västerås. Region Stockholm Logistik innefattar logistikfastigheter i Storstockholmsområdet. Region Väst innefattar fastigheter i Göteborg, Malmö och Halmstad. Region Öst innefattar fastigheter i Linköping, Norrköping, Nyköping, Jönköping, Borås, Kalmar och Örebro. Verksamheten i utlandet är indelad i Köpenhamn och New York.

Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till vd och styrelse.

I tabellen på nästa sida har föregående år justerats efter omklassificering av fastigheter mellan regionerna.

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Region Stockholm	1 805	1 752	–660	–731	1 145	1 021	63	58	503	947
Region Stockholm Logistik	417	633	–116	–187	301	446	72	70	146	372
Region Öst	852	896	–258	–302	594	594	70	66	297	477
Region Väst	774	855	–257	–288	517	567	67	66	178	394
Utland - Köpenhamn	287	298	–36	–24	251	274	87	92	28	23
Utland - New York	109	57	–35	–26	74	31	68	54	841	690
TOTALT	4 244	4 491	–1 362	–1 558	2 882	2 933	68	65	1 993	2 903
Förvaltningsbestånd	3 967	4 264	–1 223	–1 420	2 744	2 844	69	67	791	1 587
Förädlingsbestånd	277	227	–139	–138	138	89	50	39	1 202	1 316
TOTALT	4 244	4 491	–1 362	–1 558	2 882	2 933	68	65	1 993	2 903

NYCKELTAL PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec
Region Stockholm	95	108	27 414	30 333	2 110	2 034	83	86	959	1 010
Region Stockholm Logistik	34	93	3 380	8 944	279	656	91	96	180	473
Region Öst	90	118	10 128	11 931	865	929	91	91	650	767
Region Väst	99	125	9 440	12 150	820	948	88	89	571	780
Utland – Köpenhamn	5	10	2 138	7 942	118	301	82	95	56	158
Utland – New York[1]	3	4	5 533	7 087	130	72	100	100	12	7
Totalt	326	458	58 033	78 387	4 322	4 940	87	89	2 428	3 195
Förvaltningsbestånd	294	419	48 939	66 732	3 923	4 595	87	91	2 234	2 985
Förädlingsbestånd	32	39	9 094	11 655	399	345	81	70	194	210
Totalt	326	458	58 033	78 387	4 322	4 940	87	89	2 428	3 195

1) Hyresvärde, ekonomisk uthyrningsgrad och uthyrningsbar area avser aktiva hyresavtal

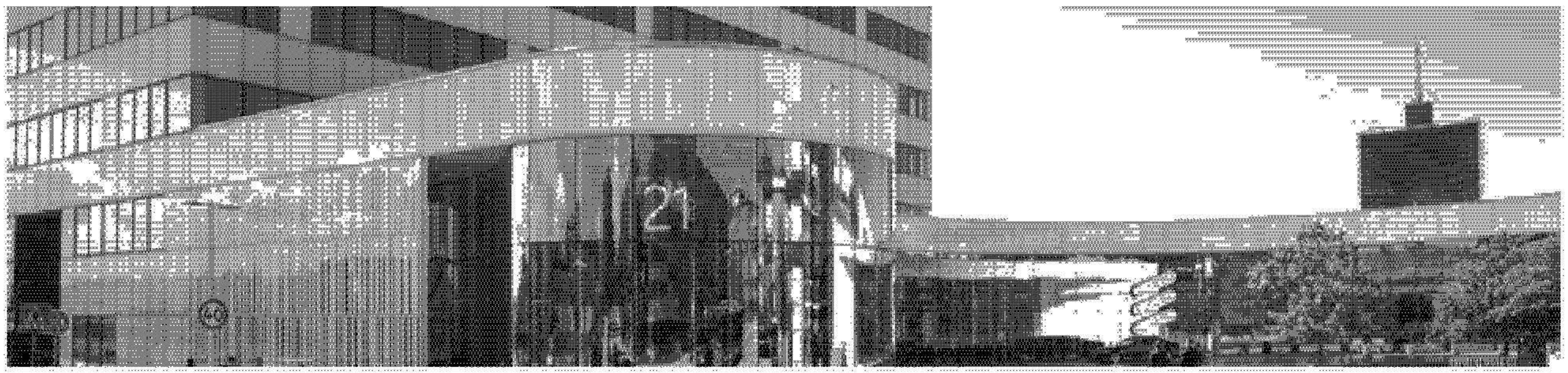
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, YTA OCH GENOMSNITTLIG HYRA PER LOKALTYP

	Kontor		Industri/lager		Butik		Utbildning/vård/övrigt[1]		Totalt	
	Uthyrd yta, tkvm	Snitthyra[2], kr/kvm	Uthyrd yta, tkvm	Snitthyra[2], kr/kvm	Uthyrd yta, tkvm	Snitthyra[2], kr/kvm	Uthyrd yta, tkvm	Snitthyra[2], kr/kvm	Uthyrd yta, tkvm	Snitthyra[2], kr/kvm
TOTALT	867	2 392	486	1 147	204	1 557	339	1916	1 896	1 898

1) Består av utbildning, vård, motion, bostäder samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen
2) Beräknad på det samlade kontraktsvärdet för lokalslagen kontor, lager/logistik, handel samt övrigt och den uthyrda ytan

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 87 procent (89) vid utgången av 2023. För förvaltningsbeståndet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 87 procent och för förädlingsbeståndet till 81 procent. Uthyrningsgrad mätt som yta uppgick totalt till 78 procent (83). För förvaltningsbeståndet uppgick den ytmässiga uthyrningsgraden till 81 procent och för förädlingsbeståndet uppgick den till 50 procent.



Fastigheten Isafjord 4 i Kista, här ligger Ericssons huvudkontor. En del av fastigheten är certifierad enligt LEED OM Platinum och en annan del planeras att certifieras enligt BREEAM In-Use, målet är Very good.

Hyresgäster

Corem har många olika typer av hyresgäster som verkar i många branscher - från större företag, organisationer och myndigheter till mindre familjeföretag.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen uppgick under året till 83 mkr (–26). Uthyrningar och omförhandlingar uppgick till 469 mkr, där 58 procent avsåg nya kunder och resterande del avsåg uthyrning till befintliga kunder. Genomförda uthyrningar påverkar kontraktsvärdet och hyresintäkterna först när hyresgästerna flyttar in. Bland större avtal som är tecknade under året, men ännu inte inflyttade ingår ett tioårigt avtal med Statens servicecenter i Stockholm och Malmö, ett sexårigt avtal med Vittraskolorna i Nyköping och ett tioårigt avtal med SOS International i Köpenhamn.

NKI – NÖJD-KUND-INDEX

Nöjda kunder är en förutsättning för långsiktiga hyresrelationer. Nöjd-kund-index , NKI, är hyresgästens totalbetyg på Corem som hyresvärd. Den senaste mätningen av NKI gjordes under 2023 och gav ett utfall på 72 (71) på en skala från 0 till 100. Corems långsiktiga mål är ett NKI om minst 75. Corems totala NKI baseras på resultatet inom fyra olika områden. Inom områdena Kunddialog, Kundvård & personlig service samt Skötsel & underhåll ökade helhetsbetyget, medan betyget sänktes gällande Felanmälan/serviceanmälan.

NETTOUTHYRNING



COREMS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Återstående genomsnittlig kontraktstid, år	Antal kontrakt	Yta, tkvm
Ericsson	257	6,8	2,5	25	127
Tele2 Sverige	77	2,1	4,5	29	24
WSP Sverige	53	1,4	1,6	10	18
Aimo Park Sweden	53	1,4	1,5	12	0
A24 Films	53	1,4	14,4	1	5
Copenhagen Business School CBS	45	1,2	3,9	1	19
Arbetsförmedlingen	40	1,1	2,4	17	14
Region Östergötland	35	0,9	6,3	14	20
Sveriges Riksbank	31	0,8	5,9	1	4
Lejonfastigheter	31	0,8	2,3	19	17
TOTALT TIO STÖRSTA	675	18,0	3,9	129	248
Övriga hyresgäster	3 066	82,0	3,3	5 624	1 648
TOTALT	3 740	100,0	3,4	5 753	1 896

KONTRAKTSVÄRDE

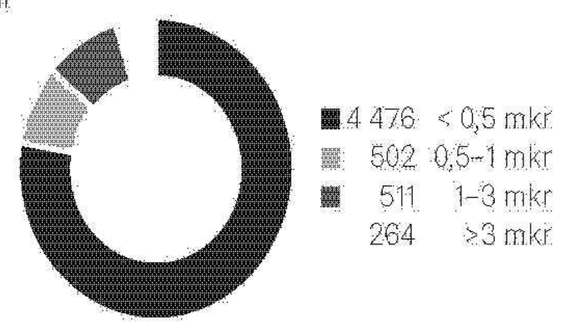
Corem strävar efter att öka kontraktsvärde och uthyrningsgrad genom nyuthyrningar, men prioriterar samtidigt långa kundrelationer som leder till begränsad omsättning av hyresgäster. Genom strukturerade kundmöten med hyresgästerna kan förändrade behov förutses i tid.

Totalt hade Corem cirka 5 800 hyreskontrakt (7 000) med cirka 3 200 hyresgäster (4 000) vid utgången av året. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 3,4 år (3,9). Totalt uppgick kontraktsvärdet till 3 740 mkr (4 417). En stor del av kontraktsvärdet i Sverige är indexerat mot oktober månads konsumentprisindex (KPI), som uppgick till 6,5 procent i oktober 2023.

De 10 största kundernas andel av Corems kontraktsvärde uppgick vid årsskiftet till 18 procent och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 3,9 år.

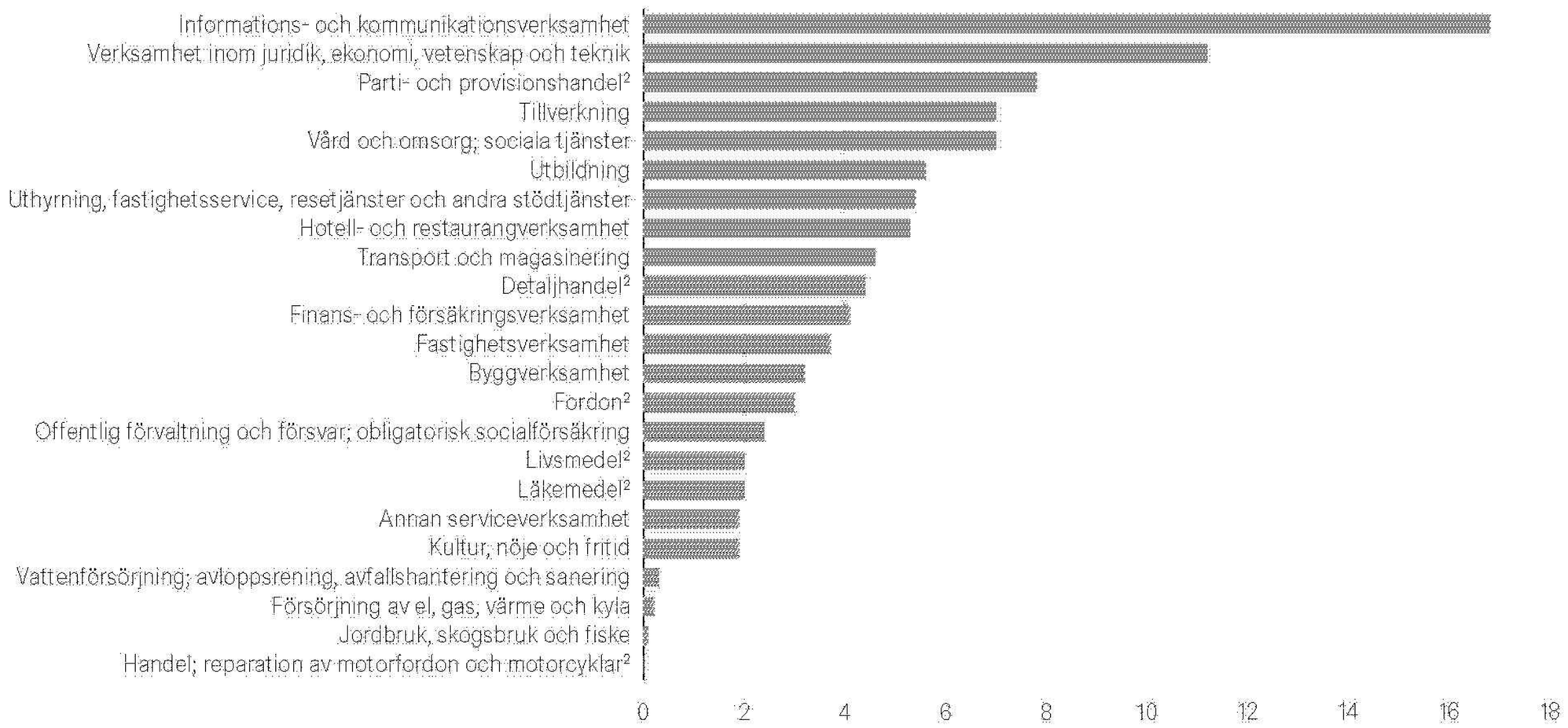
VÄRDEINDELADE HYRESKONTRAKT

Antal

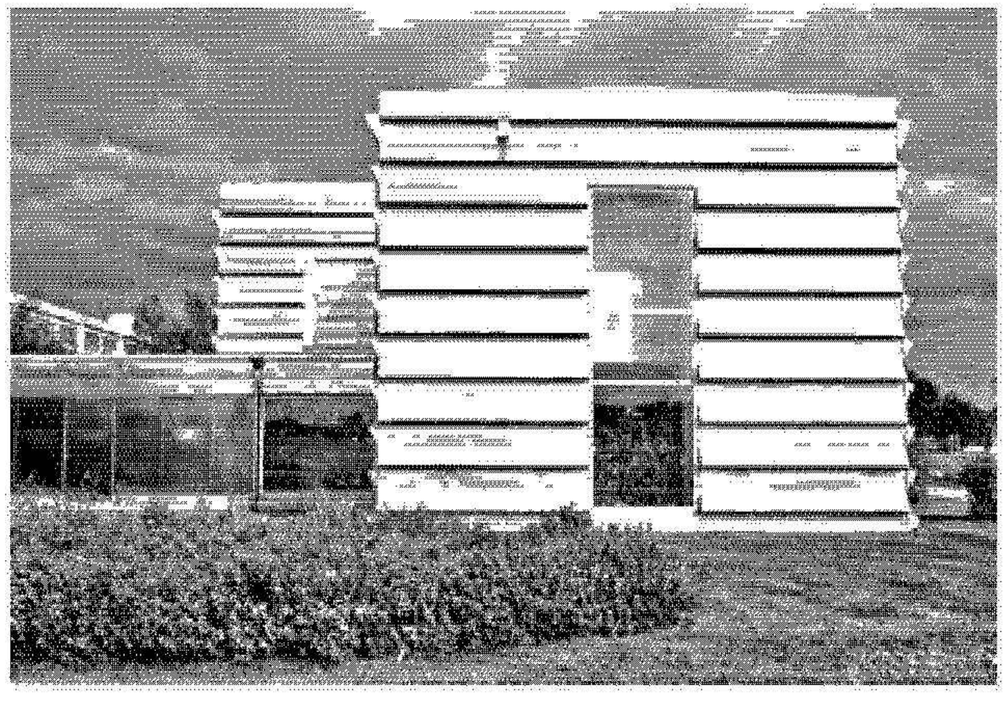


KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI[1]

%



1) Baserat på SNI-koder och ett urval motsvarande 99 procent av det totala kontraktsvärdet. Hyresgäster i Danmark inkluderas med svensk SNI-kod.
2) Handel



I Uppsala Business Park finns en communityverksamhet med drygt 3 500 medlemmar vars huvudsyfte är att hjälpa hyresgästerna att skapa nätverk samt inspirera till utveckling och tillväxt. Detta lockar även intressenter och samarbetspartners till Corems lokaler.

Hållbar förvaltning

Corems hyresgäster efterfrågar i allt högre utsträckning hållbara och energieffektiva lokaler. Att öka andelen hållbara och energieffektiva lokaler i beståndet är ett led i Corems arbete för att nå klimatneutralitet. Corem arbetar också aktivt för att öka andelen miljöcertifierade byggnader och för att underlätta hyresgästers gröna omställning genom att erbjuda hållbara tjänster, som till exempel gröna hyresavtal, möjlighet till klimatsmart resande och avfallshantering.

STRATEGI FÖR HÅLLBAR ENERGIANVÄNDNING

Corem har en lång historia av att arbeta strukturerat med energieffektivisering. Man arbetar aktivt för att minska energikonsumtionen i verksamheten och erbjuder hyresgästerna stöd i engergibesparingsarbete.

Corems energistrategi bygger på att optimera, effektivisera och att välja hållbar energi:

Optimera – att optimera driften av fastighetens tekniska installationer för att minimera energiförbrukningen utan att göra avkall på funktioner eller inomhusklimat.

Effektivisera – att genomföra energiprojekt där all teknik byts ut till effektivare för att få så hög verkningsgrad som möjligt på den tillförda energin.

Hållbar energi – att öka andelen förnybara energikällor och använda rätt energi till rätt syfte – el till belysing och fjärrvärrme till uppvärming exempelvis – samt utifrån lokala förutsättningar välja de bästa energislagen ur ett hållbarhetsperspektiv.

Corems hållbarhetsarbete för 2023 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Se sidhänvisningar på sidan 124.



Corems modell med en central teknikorganisation och lokal driftpersonal skapar förutsättningar för både ett strategiskt arbete och effektivitet i den dagliga driften.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN GENOM FÖRNYBARHET OCH RESURSEFFEKTIVITET I ALLA LED

I Corems färdplan för att nå klimatneutralitet år 2035, har delmål definierats. Översiktligt ska Corems fastighetsförvaltning, med avseende på fastighetsenergi, bilar och köldmedia, vara klimatneutral år 2025, och Corems totala utsläpp ska ha halverats år 2030 i jämförelse med basåret 2021.

Ett av de långsiktiga målen är att den genomsnittliga energianvändningen ska vara högst 65 kWh/kvm år 2030. Sedan 2019 har energianvändning per kvadratmeter minskat med 15 procent, från 92,3 kWh/kvm 2019 till 78,7 kWh/kvm 2023. Det återspeglar ett långsiktigt arbete för ökad energieffektivitet, med kontinuerliga investeringar och driftoptimering.

All energi som används i Corems verksamhet ska senast år 2030 även vara helt fossilfri. 2023 var 93 procent av den energi Corem använde fosilfri.

Corems modell med en central teknikorganisation och lokal driftpersonal skapar förutsättningar för både ett strategiskt arbete och effektivitet i den dagliga driften. Under 2023 lades stort fokus på kompetensutveckling och att säkerställa kunskap, resurser och gemensamma arbetssätt inom hela företaget.



Att främja biologisk mångfald och ekosystemtjänster i anslutning till fastigheterna är en del av arbetet för ett klimatanpassat Corem. Det bidrar till att skapa attraktiva närmiljöer för Corems hyresgäster som vistas i och omkring fastigheterna. Exempel på åtgärder är att ta bort hårdgjorda ytor till förmån för grönytor, som kan ta upp stora mängder dagvatten, och att plantera träd som tar bort värme. För att underlätta främjande av biologisk mångfald i fastighetsbeståndet har Corem tagit fram en guide för ekosystemtjänster i förvaltning och vid miljöcertifiering.

31
solcells-anläggningar

50
miljöcertifierade byggnader

722
laddpunkter för elfordon

15
%, intäkter från gröna hyresavtal

Koncept och tjänsteerbjudanden

Corem har affärsstödjande tjänster och erbjudanden som kompletterar förvaltningsverksamheten och ökar kundnöjdheten.

FIRST OFFICE

FirstOffice är Corems koncept för kontorshotell. FirstOffice erbjuder flexibla kontorslösningar med korta uppsägningstider, en konkurrensfördel då kunder snabbt kan anpassa sig till nya förutsättningar som kräver större eller mindre kontorsyta.

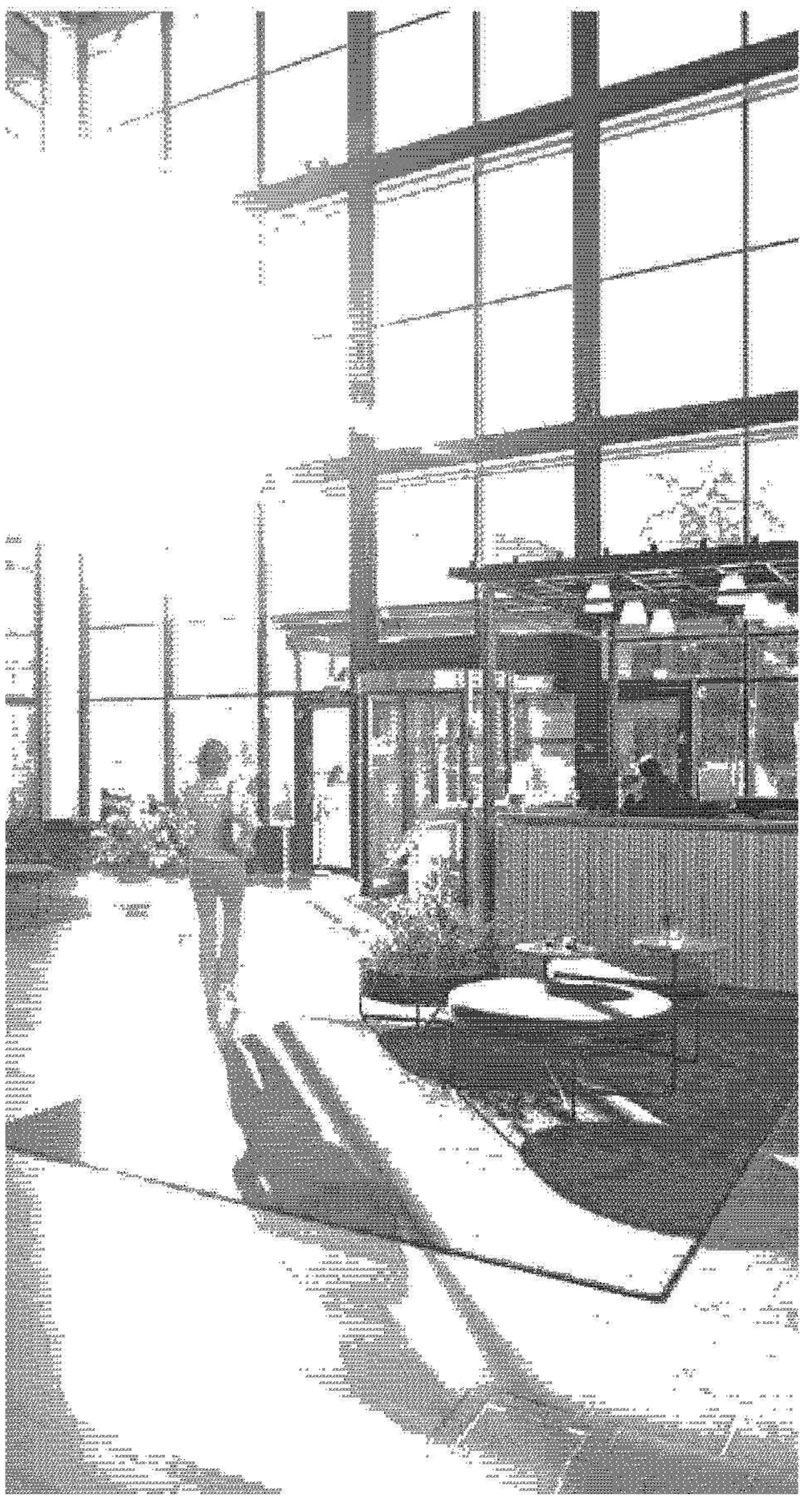
FirstOffice har närmre 50 kontorshotell i nio städer i Sverige och erbjuder fullt utrustade kontor och mötesrum med tillhörande service och modern teknik. FirstOffice hanterar allt som rör kontoret och ger företag möjligheten att verka i en välfungerande och inspirerande miljö. Kontorshotellen är främst belägna i utkanten av city, där människor bor och verkar, men på flera orter erbjuds även kontorshotell i citykärnan. FirstOffice erbjuder privata kontorsrum, Coworking samt BigOffice – nyckelfärdiga kontor för det större företaget som önskar flexibilitet.



FirstOffice, kontorshotell i Malmö.

COREM MEETINGS

Corem Meetings är ett koncept i några av Corems fastigheter, där Corem erbjuder hyresgästerna full konferensservice i moderna konferensrum för stora och små möten. Corem Meetings finns i fastigheter i Kista, Mölndal, Solna och Uppsala.



Corem Meetings i Kista Gate.

COREM PARKERING

Corem Parkering finns i Stockholmsområdet och hanterar bilplatsavtal via ett digitalt parkeringssystem. Corem Parkering erbjuder bilplatser för både hyresgäster, boende och besökare inom områden där Corem har samlade fastighetsbestånd. Möjlighet att ladda elbilar erbjuds också.



Corem Parkering sköter parkeringarna i anslutning till Corems fastigheter i Kista.

En hållbar värdekedja

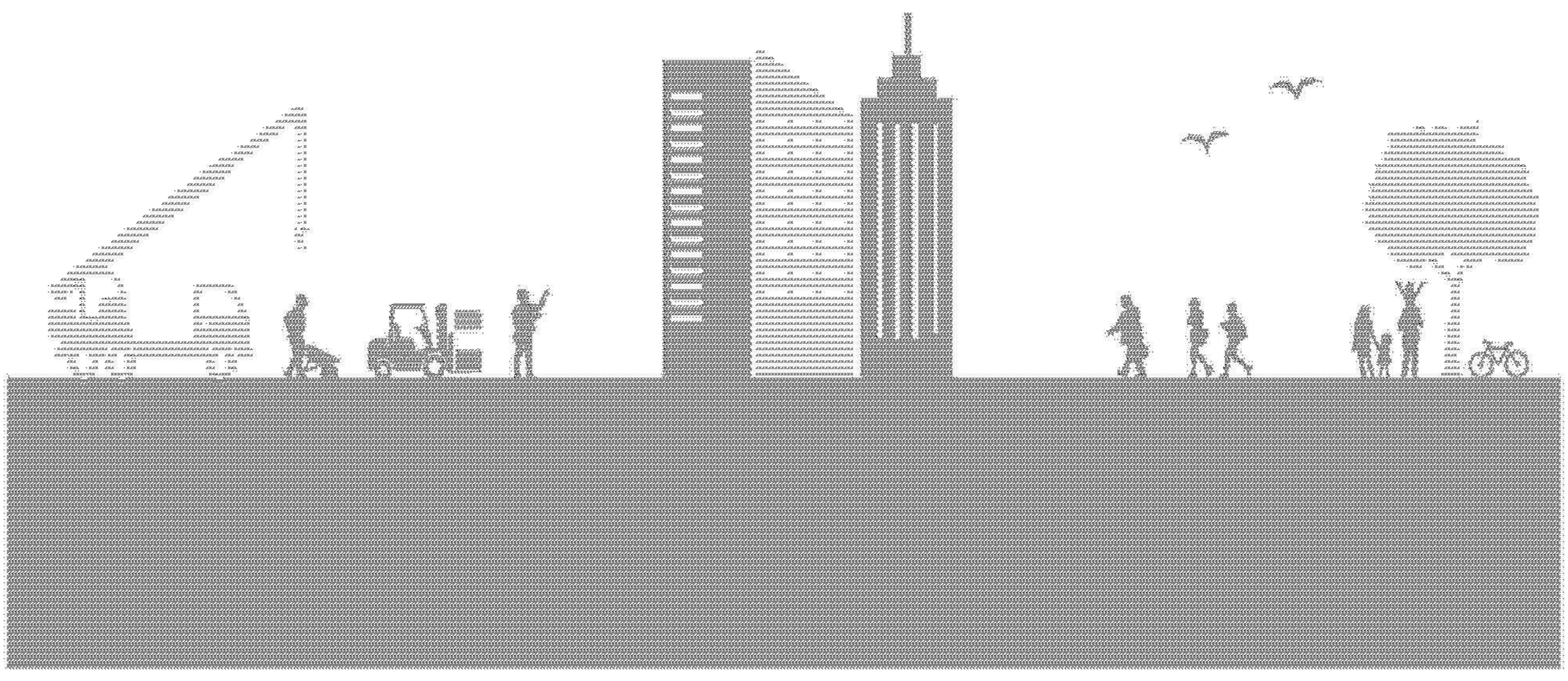
Tillsammans med leverantörer och hyresgäster arbetar Corem för en hållbar värdekedja. Tillsammans med branschkollegor verkar Corem för en hållbar bransch.

För Corem och andra fastighetsbolag finns betydande hållbarhetsaspekter utanför den egna kärnverksamheten, både i leverantörsledet och i kundledet. Corem bedriver en stor del av sin verksamhet i egen regi, men köper även in varor och tjänster från entreprenörer och andra leverantörer vilka utgör en del i de produkter och tjänster som Corem skapar och erbjuder kunder. Sammantaget ger det en värdekedja där Corem liksom dess leverantörer har en aktiv roll i värdeskapandet hos såväl kunder som leverantörer.

Många hållbarhetsaspekter finns i leverantörsledet. Att ta ett socialt och miljömässigt ansvar i affärsrelationen med leverantörer är därför viktigt för att säkerställa en hållbar verksamhet. Corem är medlem av FIHL, Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled, som utvecklat en samordnad hållbarhetsuppföljning av leverantörer till fastighetssektorn.

Corem har en uppförandekod för leverantörer, vilken leverantörer ska signera och följa. Uppförandekoden innefattar områden som affärsetik, miljöpåverkan, mänskliga rättigheter och säker arbetsmiljö. Alla leverantörer förväntas signera och följa uppförandekodens föreskrifter.

I kundledet arbetar Corem aktivt med att stärka hyresgästers hållbarhetsarbete. Det görs bland annat genom gröna avtal, att samverka med hyresgäster i frågor om energioptimering och minskad energiförbrukning samt att erbjuda Corems metod för återbruk vid hyresgästanpassningar. Detta, tillsammans med krav på minskad klimatpåverkan i leverantörsledet utgör centrala delar för att nå det långsiktiga målet om klimatneutralitet.



Corem arbetar med en mängd leverantörer, från byggentreprenader till inköp i olika storlekar. Corems kunder utgörs främst av hyregäster i en mängd branscher.

Transaktioner

2023 var ett transaktionsintensivt år där Corem avyttrade fastigheter för 14,6 mdkr. Under året frånträddes 132 fastigheter med en uthyrningsbar area om 781 tkvm.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Transaktioner är en viktig del av Corems verksamhet. Under 2023 genomfördes avyttringar av fastigheter för att stärka den finansiella ställningen och anpassa portföljen till rådande marknadsförutsättningar. Beståndet minskade under 2023 från 458 fastigheter till 326 fastigheter.

Under året frånträddes 132 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 14,6 mdkr. Köpare var flera olika typer av fastighetsinvesterare - bland annat institutionella investerare, fastighetsfonder, lokala fastighetsägare och egenanvändare. De avyttrade fastigheterna är belägna främst i Sverige. Bland annat frånträddes en portfölj om 47 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 5 350 mkr samt ytterligare en portfölj om 24 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 1 160 mkr till Blackstone. Vidare frånträddes fem fastigheter i Köpenhamn och en tomträtt i New York.

BOSTADSBOLAGET KLÖVERN

Bostadsbolaget Klövern bildades under 2022 av Corem tillsammans med ALM Equity och Broskeppet Bostad. Under 2023 sålde Corem 51 procent av sitt innehav i Klövern till fastighetsfonden Nrep för cirka 2,5 mdkr. Affären innebar att Nrep åtar sig att över tid att investera genom riktade nyemissioner vilket tillsammans med sedvanlig extern finansiering möjliggör färdigställande av Klöverns projektportfölj om cirka 18 000 bostäder. Nreps ägande i Klövern kommer att uppgå till 65 procent efter genomförd transaktion och emission om 1 mdkr. Corems ägarandel kommer efter det att uppgå till 17 procent.



Fastigheten Lidarände 1 i Kista, Stockholm.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, FRÅNTRÄDE 2023

					Uthyrningsbar area, kvm	
Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv	Avyttring
Q1	Äldermannen 25	Kalmar	Kalmar	Handel	–	8 548
Q1	Kabeln 1	Norrköping	Norrköping	Lager/Logistik	–	4 887
Q1	Jordbromalm 6:18	Stockholm	Haninge	Lager/Logistik	–	11 158
Q1	Jordbromalm 5:2 & 5:3	Stockholm	Haninge	Lager/Logistik	–	6 659
Q1	Ångmaskinen 5	Huddinge	Huddinge	Lager/Logistik	–	2 622
Q1	Kärra 91:1	Göteborg	Göteborg	Lager/Logistik	–	12 992
Q1	Kullen 5	Malmö	Malmö	Övrigt	–	5 089
Q1	Sadelgjorden 1	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	–	9 095
Q1	Brandholmen 1:9	Nyköping	Nyköping	Lager/Logistik	–	7 812
Q1	Lansen 13	Nyköping	Nyköping	Kontor	–	6 370
Q1	Skölden 2	Nyköping	Nyköping	Kontor	–	2 000
Q1	Gripen 1	Nyköping	Nyköping	Handel	–	1 166
Q1	Skyttbrink 30	Stockholm	Botkyrka	Lager/Logistik	–	2 896
Q1	Magasinet 6	Stockholm	Älvsjö	Lager/logistik	–	8 039
Q1	Magasinet 7	Stockholm	Älvsjö	Lager/logistik	–	6 437
Q1	Slipskivan 9	Stockholm	Huddinge	Kontor	–	912
Q1	Törnby 2:2	Stockholm	Upplands-Väsby	Lager/logistik	–	18 807
Q1	Linjalen 65	Stockholm	Täby	Lager/logistik	–	1 398
Q1	Linjalen 66	Stockholm	Täby	Lager/logistik	–	3 923
Q1	Linjalen 7	Stockholm	Täby	Lager/logistik	–	800
Q1	Linjalen 8	Stockholm	Täby	Lager/logistik	–	600
Q1	Linjalen 61	Stockholm	Täby	Lager/logistik	–	778
Q1	Smygvinkeln 9	Stockholm	Täby	Lager/Logistik	–	960
Q1	Smygvinkeln 10	Stockholm	Täby	Kontor	–	930
Q1	Smygvinkeln 12	Stockholm	Täby	Lager/Logistik	–	1 864
Q1	Lodet 2	Stockholm	Täby	Lager/Logistik	–	8 518
Q1	Mätstången 2	Stockholm	Täby	Kontor	–	3 847
Q1	Mallen 3	Stockholm	Täby	Lager/Logistik	–	1 488
Q1	Tumstocken 8	Stockholm	Täby	Handel	–	2 413
Q1	Induktorn 37	Stockholm	Stockholm	Lager/Logistik	–	6 685
Q1	Rosersberg 11:151	Sigtuna	Sigtuna	Mark	–	–
Q1	Veddesta 2:43	Stockholm	Järfälla	Lager/logistik	–	19 271
Q1	1kh Rudegård Ny Holte	Köpenhamn	Rudersdal	Kontor	–	5 341
Q2	Veddesta 2:79	Stockholm	Järfälla	Lager/Logistik	–	36 342
Q2	Bråta 2:136	Göteborg	Härryda	Lager/logistik	–	20 212
Q2	Veddesta 2:90	Stockholm	Järfälla	Lager/logistik	–	19 581
Q2	Måseskär 5	Malmö	Malmö	Lager/logistik	–	19 255
Q2	Märsta 15:7	Märsta	Sigtuna	Lager/logistik	–	17 575
Q2	Bråta 2:150	Göteborg	Härryda	Lager/logistik	–	17 930
Q2	Turbinen 1	Västerås	Västerås	Lager/logistik	–	17 757
Q2	Brämön 4	Malmö	Malmö	Lager/logistik	–	14 262
Q2	Backa 30:4	Göteborg	Göteborg	Lager/logistik	–	10 375
Q2	Jordbromalm 6:89	Stockholm	Haninge	Lager/logistik	–	9 986
Q2	Håltsås 1:17	Göteborg	Härryda	Lager/logistik	–	9 278
Q2	Backa 22:17	Göteborg	Göteborg	Lager/logistik	–	8 803
Q2	Stridsyxan 4	Malmö	Malmö	Lager/logistik	–	8 522
Q2	Högsbo 16:16	Göteborg	Göteborg	Lager/logistik	–	8 336
Q2	Anoden 2 & 5	Stockholm	Huddinge	Lager/logistik	–	8 336
Q2	Solsten 1:117	Göteborg	Härryda	Lager/logistik	–	7 015
Q2	Stridsyxan 5	Malmö	Malmö	Lager/logistik	–	6 171
Q2	Stiglädret 11	Malmö	Malmö	Lager/logistik	–	5 993
Q2	Kobbegården 155:2	Göteborg	Göteborg	Lager/logistik	–	5 943
Q2	Högsbo 38:3	Göteborg	Göteborg	Lager/logistik	–	5 246

					Uthyrningsbar area, kvm	
Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv	Avyttring
Q2	Kallhäll 9:36	Stockholm	Järfälla	Lager/logistik	–	5 150
Q2	Veddesta 2:63	Stockholm	Järfälla	Lager/logistik	–	4 896
Q2	Veddesta 2:31	Stockholm	Järfälla	Lager/Logistik	–	4 836
Q2	Stångbettet 15	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	–	3 943
Q2	Skälby 3:1321	Stockholm	Järfälla	Lager/Logistik	–	3 656
Q2	Flahult 21:14	Jönköping	Jönköping	Lager/Logistik	–	3 526
Q2	Backa 25:6	Göteborg	Göteborg	Lager/Logistik	–	3 360
Q2	Skälby 3:674	Stockholm	Järfälla	Lager/Logistik	–	3 271
Q2	Skälby 3:1431	Stockholm	Järfälla	Lager/Logistik	–	2 665
Q2	Skälby 3:1452	Stockholm	Järfälla	Lager/Logistik	–	2 417
Q2	Viby 19:54	Stockholm	Upplands-Bro	Lager/Logistik	–	2 038
Q2	Viby 19:53	Stockholm	Upplands-Bro	Lager/Logistik	–	2 022
Q2	Skälby 3:676	Stockholm	Järfälla	Kontor	–	1 924
Q2	Skälby 3:1446	Stockholm	Järfälla	Kontor	–	1 844
Q2	Koborg 2	Stockholm	Botkyrka	Lager/Logistik	–	1 548
Q2	Fabrikören 6	Stockholm	Stockholm	Lager/logistik	–	1 440
Q2	Skälby 3:1418	Stockholm	Järfälla	Kontor	–	1 343
Q2	Viby 19:32	Stockholm	Upplands-Bro	Lager/logistik	–	1 189
Q2	Skyttbrink 36	Stockholm	Botkyrka	Lager/logistik	–	860
Q2	Fabrikatet 1	Nyköping	Nyköping	Lager/logistik	–	–
Q2	Fabrikatet 4	Nyköping	Nyköping	Lager/logistik	–	–
Q2	Fabrikatet 5	Nyköping	Nyköping	Lager/logistik	–	–
Q2	Förbygeln 1	Malmö	Malmö	Lager/logistik	–	5 146
Q2	Gumsen 31	Kalmar	Kalmar	Lager/logistik	–	25 192
Q2	Koljan 24	Kalmar	Kalmar	Utbildning/vård/övrigt	–	5 781
Q2	Fredriksdal 1	Kalmar	Kalmar	Utbildning/vård/övrigt	–	3 498
Q2	Apotekaren 20	Kalmar	Kalmar	Handel	–	1 871
Q2	Tenngjutaren 1	Kalmar	Kalmar	Kontor	–	1 588
Q2	Mästaren 28	Kalmar	Kalmar	Handel	–	1 348
Q2	Lärlingen 5	Kalmar	Kalmar	Kontor	–	4 574
Q2	Gumsen 41	Kalmar	Kalmar	Kontor	–	2 042
Q2	Timotejen 1	Kalmar	Kalmar	Handel	–	1 552
Q2	Rybsen 1	Kalmar	Kalmar	Kontor	–	1 112
Q2	Sävenäs 169:1	Göteborg	Partille	Lager/logistik	–	7 653
Q2	Ugglum 7:117	Göteborg	Partille	Lager/logistik	–	3 320
Q2	Greve	Köpenhamn	Greve	Lager/Logistik	–	13 412
Q2	Märsta 24:8	Märsta	Sigtuna	Kontor	–	1 141
Q3	Sicklaön 356:1	Stockholm	Nacka	Handel	–	11 348
Q3	Kungsängen 24:3	Uppsala	Uppsala	Handel	–	6 361
Q3	Brevduvan 20	Linköping	Linköping	Kontor	–	4 211
Q3	Dahlian 18	Linköping	Linköping	Handel	–	4 686
Q3	Kumlehusvej 1A	Köpenhamn	Roskilde	Lager/logistik	–	23 711
Q4	Guldfisken 2	Kalmar	Kalmar	Utbildning/vård/övrigt	–	3 848
Q4	Paletten 1	Linköping	Linköping	Kontor	–	6 048
Q4	Märsta 11:11	Märsta	Sigtuna	Lager/logistik	–	2 129
Q4	Märsta 11:14	Märsta	Sigtuna	Lager/logistik	–	3 261
Q4	Märsta 21:46	Märsta	Sigtuna	Lager/logistik	–	3 181
Q4	Bävern 2	Linköping	Linköping	Utbildning/vård/övrigt	–	1 170
Q4	Bredskär 1	Malmö	Malmö	Lager/logistik	–	2 127
Q4	Stålet 3	Norrköping	Norrköping	Lager/logistik	–	10 407
Q4	Älgskytten 4	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	–	6 608
Q4	Kalvsvik 16:20	Stockholm	Haninge	Lager/logistik	–	6 224
Q4	Ättehögen 9	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	–	4 410

					Uthyrningsbar area, kvm	
Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv	Avyttring
Q4	Båtyxan 1	Malmö	Malmö	Lager/logistik	–	2 435
Q4	Krukskärvan 8	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	–	5 152
Q4	Sadelknappen 3	Malmö	Malmö	Lager/Logistik	–	1 475
Q4	Ringpärmen 2	Stockholm	Sollentuna	Lager/Logistik	–	7 388
Q4	Ringpärmen 1	Stockholm	Sollentuna	Lager/Logistik	–	6 198
Q4	Revisorn 1	Stockholm	Sollentuna	Kontor	–	2 944
Q4	Revisorn 2	Stockholm	Sollentuna	Lager/Logistik	–	4 491
Q4	Revisorn 3	Stockholm	Sollentuna	Kontor	–	1 116
Q4	Rotorn 1	Stockholm	Sollentuna	Handel	–	1 290
Q4	Rotorn 2	Stockholm	Sollentuna	Lager/Logistik	–	1 565
Q4	Åby 1:197	Stockholm	Haninge	Lager/Logistik	–	3 372
Q4	Jordbromalm 6:11	Stockholm	Haninge	Lager/Logistik	–	4 133
Q4	Jordbromalm 6:59	Stockholm	Haninge	Lager/Logistik	–	3 272
Q4	Jordbromalm 6:62	Stockholm	Haninge	Lager/Logistik	–	2 548
Q4	Jordbromalm 6:68	Stockholm	Haninge	Lager/logistik	–	995
Q4	Jordbromalm 6:64	Stockholm	Haninge	Kontor	–	996
Q4	Jordbromalm 6:65	Stockholm	Haninge	Kontor	–	1 010
Q4	Jordbromalm 6:66	Stockholm	Haninge	Handel	–	1 512
Q4	Jordbromalm 6:67	Stockholm	Haninge	Kontor	–	986
Q4	Jordbromalm 4:5	Stockholm	Haninge	Lager/logistik	–	925
Q4	Finnslätten 2	Västerås	Västerås	Kontor	–	5 945
Q4	Gammel Kongevej 60 (Codanhuset)	Köpenhamn	Köpenhamn	Kontor	–	30 471
Q4	Kalvebod Brygge 32	Köpenhamn	Köpenhamn	Kontor	–	28 798
Q4	118 10th Avenue	New York	New York	Mark	–	–
TOTAL KVM					–	781 128

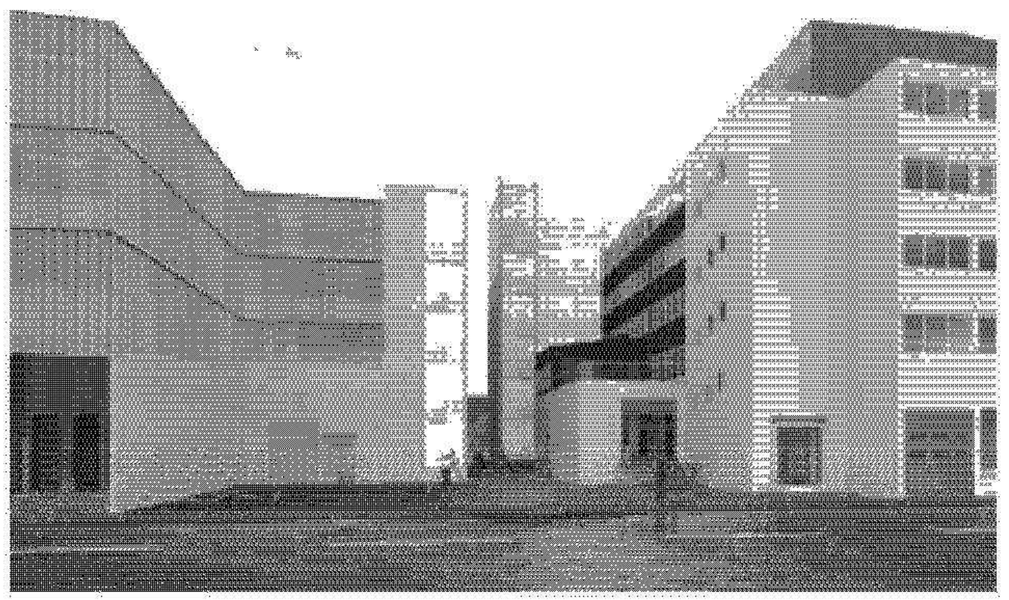


Fastigheten Kalvebod Brygge 32 i Köpenhamn avyttrades i slutet av 2023.

Projektverksamhet

Corem arbetar brett inom projektutveckling – allt från hyresgästanpassningar, att höja teknisk standard och energieffektivisera lokaler, till större stadsutvecklingsprojekt som sträcker sig över flera år. Under 2023 var projektintensiteten sparsam, till följd av rådande marknadsförhållanden. Fokus låg på slutförande av redan byggstartade projekt.

Investeringar sker ofta i samband med nyuthyrningar i syfte att anpassa och modernisera lokaler, och därigenom öka hyresvärdet. Projektverksamheten gör det möjligt att möta hyresgästers förändrade lokalbehov samt att utveckla och skapa mervärden inom fastighetsbeståndet. Totalt investerades 1 993 mkr (2 903) i projektutveckling under 2023. Den totala beräknade investeringen för de 297 projekt som pågick vid årets utgång, inräknat redan investerat och kommande investeringar, uppgick till 4 653 mkr (6 877), med en kvarvarande investering om 1 001 mkr (1 544). Vid utgången av 2023 pågick totalt fem projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Den totala ytmässiga uthyrningsgraden i projekten uppgick vid årsskiftet till 62 procent. Projekten omfattar 47 497 kvm och har en återstående investering om 677 mkr.



Nattskiftet 12 och 14. Nybyggnation av parkeringshus och ombyggnation av kontorslokaler i Västberga i södra Stockholm.

COREMS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT (ENDAST BYGGSTARTADE) 31 DECEMBER 2023

Stad	Fastighet	Beskrivning	Uthyrd yta, kvm	Projekt yta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställande, år/kvartal
New York	1245 Broadway [1]	Nybyggnation kontorslokaler	9 711	17 115	1 829	376	207	24Q4
New York	28&7 [1]	Nybyggnation kontorslokaler	3 208	9 279	951	192	94	24Q4
Stockholm	Nattskiftet 12 & 14	Nybyggnation garage samt ombyggnation kontorslokaler	7 425	8 168	149	16	6 [2]	24Q1
Örebro	Olaus Petri 3:234	Om- och påbyggnation för Trafikverket och Länsstyrelsen (etapp 2)	6 508	10 200	198	30	17	24Q2
Nyköping	Furan 2	Uppbyggnad skola	2 735	2 735	77	62	8	24Q4
TOTALT			29 587	47 497	3 204	677	332	

1) Beräknad och återstående investering avseende projekt i New York är baserad på SEK/USD-kursen per 31 dec 2023.
2) Projektytan innefattar viss nybyggnation samt anpassning av befintliga ytor och tekniskt lyft. Hyresvärdet avser endast tillskapade ytor.



Stockholm, Klarabergsgatan 33–35

Färdigställt projekt. Orgelpipan 4 är belägen på Klarabergsgatan 33-35 mellan Stockholms central och Sergels torg. Under slutet av 2023, efter ombyggnation och modernisering, flyttade Riksbanken och restaurang AMI in. Tomträtten till fastigheten har sålts och frånträddes under första kvartalet 2024.

Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde och exteriören renoverades varsamt för att bibehålla tidstypiska arkitektoniska drag och material, samtidigt som lokalerna om cirka 4 200 kvm och tekniska installationer moderniserades. Byggnaden är miljöcertifierad enligt BREEAM, nivå Very Good.



Örebro, Örebro Entré

Pågående projekt. Vid Centralstationen i Örebro uppför Corem projektet Örebro Entré om totalt cirka 19 000 kvm. Första etappen av projektet, en nyproduktion om 14 våningar, är färdigställd och hyrs av Scandic Örebro Central. I samma hus flyttade konsultbolaget WSP in under början av 2024 och TietoEvro har tecknat hyreskontrakt med inflytt under andra kvartalet 2024.

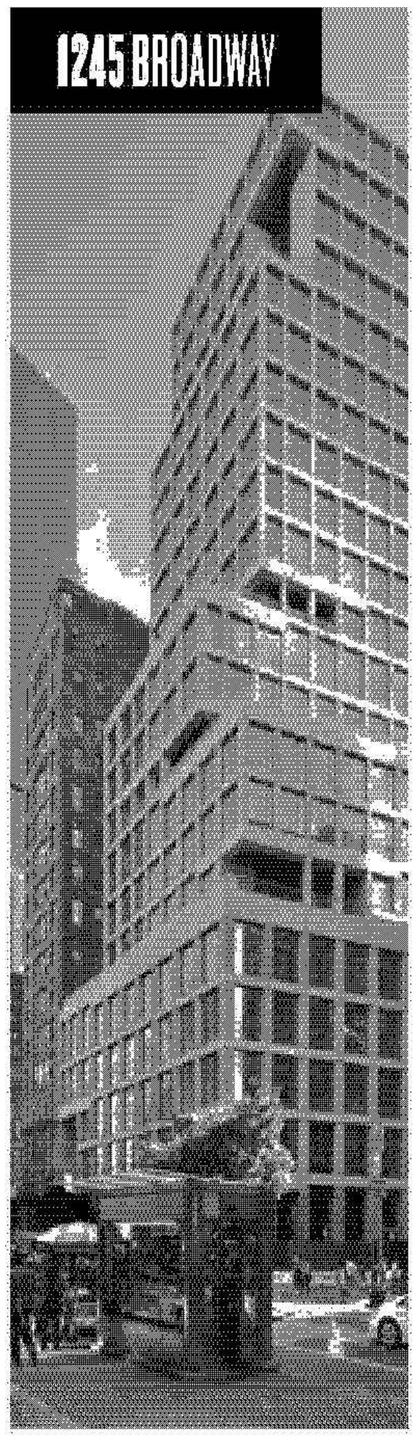
Den andra etappen, om cirka 10 300 kvm kontor och övriga lokaler, är en ombyggnad av en före detta postterminal. Trafikverket flyttade in under fjärde kvartalet 2023 och Länsstyrelsen har tecknat avtal om hyra från andra kvartalet 2024. Byggnaderna planeras att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.



Globenområdet

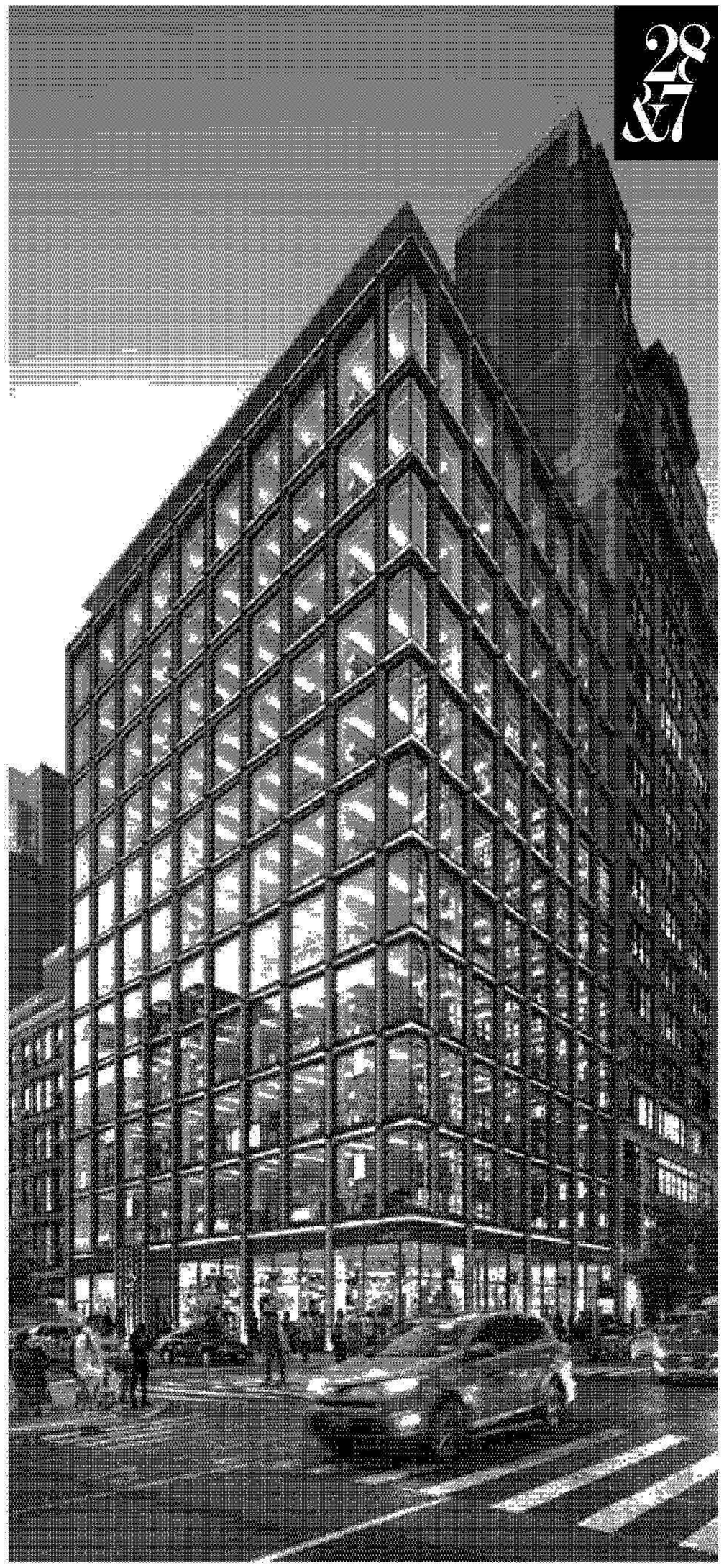
Stadsutveckling. Söderstaden är ett av Stockholm Stads största utvecklingsområden där södra Stockholms starkaste arbetsplatsnav växer fram sida vid sida med bostäder, service, kultur, idrott och handel.

Söderstaden består av Globenområdet, Slakthusområdet och Gullmarsplan där samtliga områden kommer att genomgå stora och spännande förändringar med den gemensamma visionen att år 2035 ha utvecklat en blandstad med citypuls. En bärande del är utvecklingen av Globen Shopping, en aktiv stadsgata längs Arenavägen och ett stråk längs Arenatorget. Det redan goda kommunikationsnavet planeras att förstärkas med nya tunnelbaneuppgångar till Söderstaden.



New York, 1245 Broadway

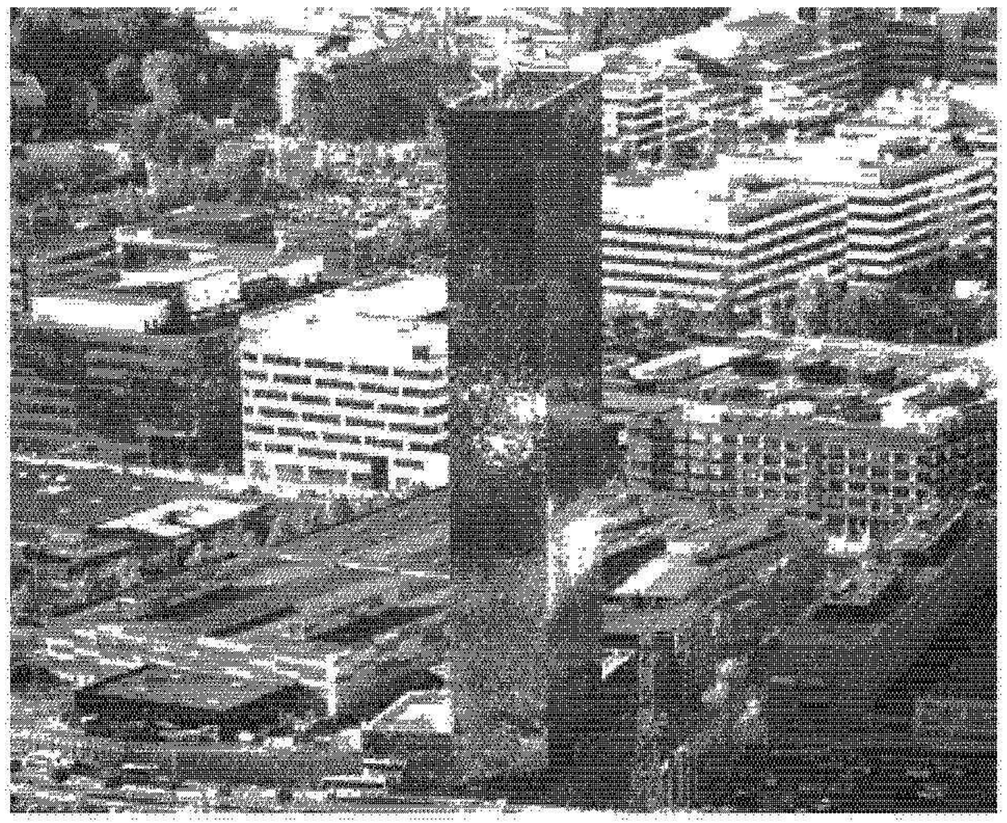
Pågående projekt. 1245 Broadway är Corems största pågående projekt och är beläget längs Broadway i höjd med 31st Street. Projektet görs i samarbete med den lokalt baserade fastighetsutvecklaren GDSNY. Byggnationen avser en 23 våningar hög kontorsbyggnad med höga fönsterpartier från golv till tak och med en uthyrningsbar yta om cirka 17 000 kvm. Användningen av naturligt ljus, modern inredning samt minimalistiska former skapar en tydlig känsla av nordisk design, och byggnaden är miljöcertifierad enligt LEED Gold. Byggnaden är färdigställd exteriört men hyresgästanpassningar pågår fortsatt. Hittills har sju hyresavtal avseende elva våningsplan tecknats. Per den 31 december 2023 hade hyresavtal tecknats på motsvarande 57 procent av den uthyrningsbara ytan.



New York, 28&7

Pågående projekt. 28&7 är Corems näst största pågående projekt och avser en 12 våningar hög kontorsbyggnad med adressen 322–326 7th Avenue, vid 28th Street på Manhattan.

Projektet är beläget i närheten av Penn Station, granne med Fashion Institute of Technology och stora hyresgäster i området inkluderar exempelvis både Facebook och Amazon. Den uthyrningsbara ytan uppgår till drygt 9 000 kvm och byggnaden är klassad enligt miljöcertifieringen LEED Gold. Byggnaden är färdigställd exteriört och hyresgästanpassningar pågår interiört. Uthyrningsarbetet pågår och per den 31 december 2023 hade hyresavtal tecknats på motsvarande 35 procent av den uthyrningsbara ytan.



Kista

Stadsutveckling. Corem har tillsammans med flera andra kommersiella fastighetsbolag i Kista skapat det gemensamma aktiebolaget Kista Limitless, och även konceptet The Kloud.

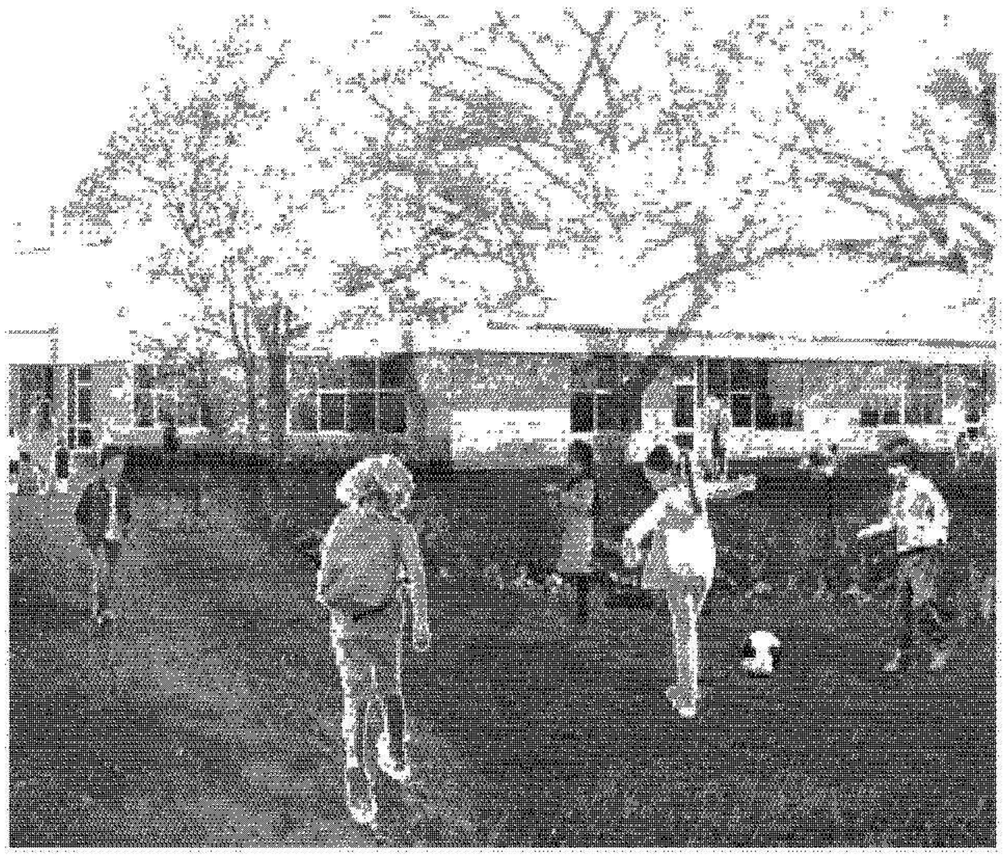
The Kloud är ett brett initiativ, där förutom Corem, även Castellum, Revelop och Vasakronan tillsammans med Ericsson, KTH, Stockholms universitet, Stockholms stad, Region Stockholm och Kista Science City aktiverar och utvecklar stadsdelen. The Kloud är ett initiativ för framtidens Kista där människor, företag, konst och vetenskap kan växa sida vid sida.



Västerås

Färdigställt projekt och pågående stadsutveckling. Ombyggnad och modernisering av Citygalleriorna Punkt och Gallerian i Västerås färdigställdes under 2023. I Punkt har hyresgästanpassningar gjorts för bland annat Coop och Systembolaget, och i Gallerian har bland annat en vårdcentral, Apoteket och Aspia flyttat in.

Citygalleriorna är belägna i det nav som Västerås stadskärna och det planerade nya resecentrum utgör, med väl utvecklade publika kommunikationer, tåg- och busstrafik samt cykelstråk. Detaljplanen för ett nytt resecentrum antogs av kommunfullmäktige under 2023 och vann i mars 2024 laga kraft.



Nyköping, Furan 2

Pågående projekt. I Nyköping uppförs en skola för AcadeMedia. Skolan byggs nära centrum, på samma plats där den tidigare skolan brann ner. Inflyttning beräknas ske under fjärde kvartalet 2024.



K1 Nacka Strand, Stockholm

Bostadsprojekt. I Nacka Strand påbörjades inflyttning under slutet av 2023 i Corems bostadsprojekt med närhet till både hav och natur. Här har genomtänkt design stått i fokus för att skapa bostäder som är hållbara över tid. 50 av 60 bostäder var sålda vid utgången av 2023.

BYGGRÄTTER

Utveckling på egen mark i form av byggrätter inom befintligt fastighetsbestånd skapas genom ett aktivt detaljplanearbete tillsammans med kommunen. Detta görs genom förädling av befintliga byggrätter och skapande av nya byggrätter.

Corem har detaljplanelagda och/eller bedömda byggrätter på samtliga prioriterade orter i Sverige. Med bedömda byggrätter avses byggrätter som rimligtvis kan skapas inom en aktuell fastighet utifrån vad som anges i översiktsplaner och detaljplaner. Det pågår nio större detaljplaneärenden inom beståndet. Detta arbete sker i nära samarbete med kommunerna.

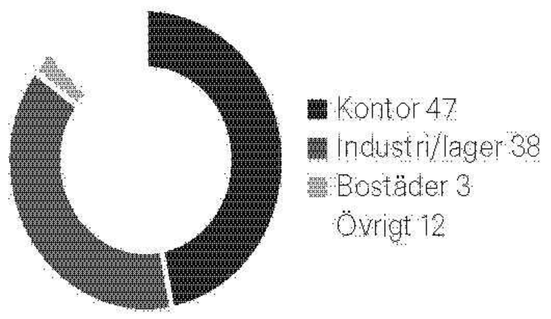
Detaljplanelagda och bedömda byggrätter, både avseende kommersiella fastigheter och bostäder, uppgick per den 31 december 2023 till totalt 1 146 tkvm BTA. Av dessa var 293 tkvm BTA detaljplanelagda byggrätter.

BOSTADSPROJEKT

Inflyttning i bostadsprojektet K1 Nacka Strand påbörjades under det fjärde kvartalet 2023. Projektet har varit uppdelat i säljetapper, där 50 av de 60 lägenheterna var sålda vid årets utgång. Resterande lägenheter är till försäljning och tillträden sker löpande.

Corem kan framgent komma att bedriva enstaka egna projekt inom bostadsutveckling. Detta kommer i så fall att ske i begränsad omfattning och främst vara kopplat till stadsutvecklingsprojekt, exempelvis i Västerås och Söderstaden, där bostäder utgör en del av stadsbyggandet.

DETALJPLANELAGDA BYGGRÄTTER KVM, %



BYGGRÄTTER 31 DECEMBER 2023

	Total byggrätt, tkvm BTA[1]	Detaljplanelagd byggrätt, tkvm BTA[1]	Bedömd byggrätt, tkvm BTA[1]	Varav bostäder av total byggrätt, tkvm BTA[1]	Verkligt värde, total byggrätt, mkr	Verkligt värde, total byggrätt, kr/BTA[1]
Stockholm Norra	194	89	105	91	118	607
Stockholm Södra	42	15	27	0	101	2 415
Uppsala	408	43	365	0	257	629
Västerås	154	11	143	69	220	1 433
Region Stockholm	**797**	**157**	**640**	**160**	**695**	**872**
Linköping	122	43	79	25	26	217
Norrköping	29	17	12	0	17	583
Nyköping	34	20	14	34	24	707
Kalmar	11	0	11	0	0	0
Jönköping	15	0	15	15	0	0
Region Öst	**210**	**79**	**131**	**74**	**67**	**319**
Göteborg	113	40	73	5	71	634
Malmö	7	4	4	0	1	143
Halmstad	12	12	0	0	0	0
Region Väst	**132**	**56**	**76**	**5**	**72**	**549**
Stockholm Logistik	7	2	6	0	2	306
Region Stockholm Logistik	**7**	**2**	**6**	**0**	**2**	**306**
TOTALT	1 146	293	853	238	837	730

1) Med bruttoarea, BTA, avses area av mätvärda delar av ett eller flera våningsplan begränsande av omslutande byggnadsdelars utsida.

Hållbar projektverksamhet

Bygg- och projektverksamheten utgör en stor del av det totala klimatavtrycket, för Corem, och för branschen som helhet. Corems mål är att till år 2025 minska klimatutsläppen från byggnation med 20 procent jämfört med basåret 2021. Under 2023 togs ytterligare steg mot målet. Fortsatt implementering av återbruksmetodik, samarbete med kunder och cirkulära materialflöden är några komponenter.



Corems nya kontor i Globen i Stockholm. Ombyggnation gav ett lägre klimatavtrycket genom att större delen av interiörer är återbrukat.

CIRKULARITET OCH ÅTERBRUK FÖR MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

Renoveringar och lokalanpassningar står för en stor del av ett kontors klimatpåverkan. De allra mest hållbara projekten är de där ombyggnation kan undvikas, men även i de fall en lokal behöver genomgå mer omfattande förändring gör medvetna val stor skillnad.

Corem har sedan 2019 arbetat aktivt med att öka återbruk i projektverksamhet. Återbruksprojekt under 2023 inkluderar renovering av Corems kontor i Globen där återbruk stod i centrum, genom återbruk av såväl lös inredning, köksinredning och vitvaror.

Under 2023 arbetades med att vidareutveckla och implementera modellen för återbruk i projektverksamhet i Corems samtliga regioner. Hyresgästanpassningar utgör en stor del av Corems projektverksamhet. Arbetet har därför fokus på hyresgästanpassningar, med målet att vara ett stöd även till kunder i att minska total klimatpåverkan av lokalerna. På sikt skapar det förutsättningar för Corem att nå målet om nettonoll-utsläpp år 2035. Fokus under 2023 har varit att ta fram en metod för klimatberäkning och en återbruksmodell för tillämpning inte bara inom den egna verksamheten utan även i samarbete med kund.

Corem arbetar kontinuerligt med att vidareutveckla sin återbruksmodell och öka cirkularitet i projektverksamheten. Resursbesparing, materialval och hantering av avfall är grundläggande delar i att minska klimatpåverkan. Corem arbetar med återbruksshubbar på lokal nivå, men även genom samarbeten med specialicerade aktörer.

BRANSCHSAMVERKAN

Corem är medlem i CCBuild, Centrum för Cirkulärt Byggande, ett branschöverskridande nätverk med en digital marknadsplats som stödjer återbruk.

Fastighetsvärdering

Corem värderar hela beståndet på kvartalsbasis. Värdering görs av interna och externa värderare. Varje fastighet värderas minst en gång per år av en extern part, men undantag kan göras för enstaka fastigheter. Marknadsvärdet för Corems förvaltningsfastigheter uppgick vid utgången av året till 58 033 mkr.

Marknadsvärdet för Corems förvaltningsfastigheter uppgick per 31 december 2023 till 58 033 mkr (78 387). Värdeförändringar uppgick under året till –8 476 mkr (–2 934), där orealiserade värdeförändringar uppgick till –8 306 mkr och realiserade värdeförändringar uppgick till –170 mkr. Orealiserade värdeförändringar förklaras främst av höjda bedömda avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet vid årsskiftet uppgick till 5,8 procent (5,2).

De senaste årens inflationsökning har tydligt präglat fastighetsmarknaden genom högre finansieringskostnader och stigande direktavkastningskrav, vilket resulterat i fallande fastighetsvärden. Indexuppräkning av hyror och en fortsatt god efterfrågan på lokaler har dock dämpat fallet. Sedan årsskiftet 2022/2023 har fastighetsbeståndet värderats ned med 11 procent. Värdet på fastighetsbeståndet har justerats ned 14 procent sedan värderingarna var som högst i slutet av första kvartalet 2022.

VÄRDERING AV FASTIGHETER

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav normalt 20 till 30 procent externt. Som grundregel externvärderas varje fastighet minst en gång per år, men undantag kan göras för enstaka fastigheter. Externa värderingar har utförts av Cushman & Wakefield, Savills, Newsec, CBRE (Danmark) och Newmark (USA). Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingsprocessen.



Corems fastighetsbestånd på Arenavägen i Globenområdet, Stockholm.

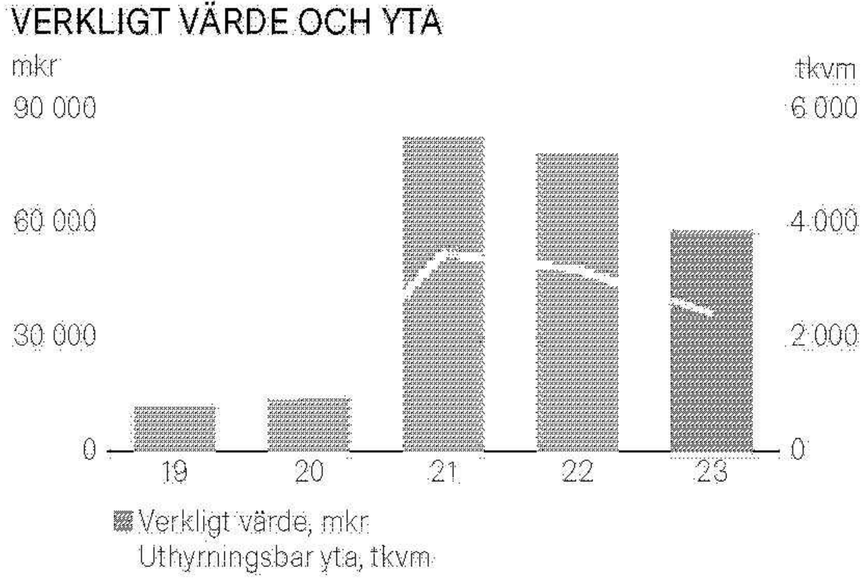


Fastigheten S7 (Sigurd 7) i Västerås med Västerås central som närmsta granne och Mälarens strand i blickfånget. Certifiering pågår med målet BREEAM In-Use, Very good.

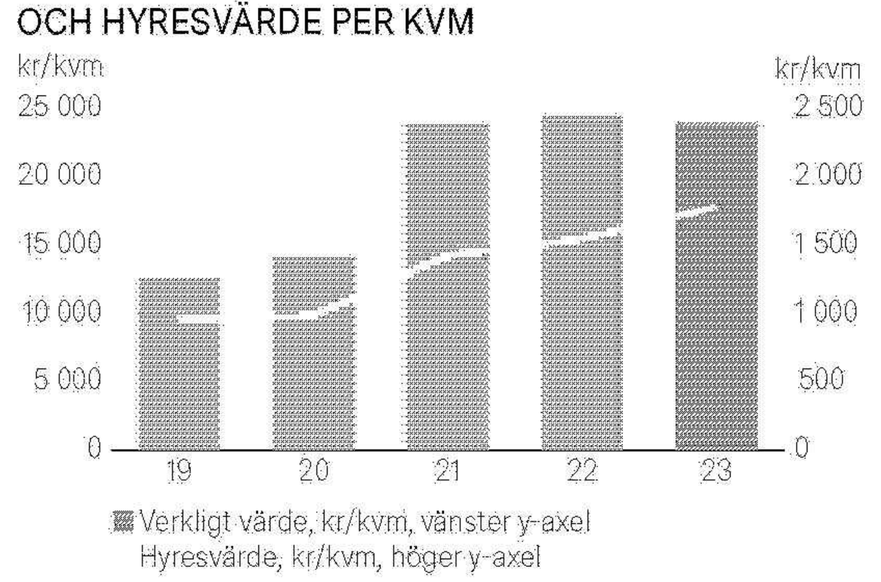
Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga bedöms. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Det i värderingarna vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut var 5,8 procent per 31 december 2023, att jämföra med 5,2 procent vid årets ingång. För ytterligare beskrivning av värdering och värderingsmetod, se not 11.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER:
VERKLIGT VÄRDE OCH YTA



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE
OCH HYRESVÄRDE PER KVM



SAMMANFATTNING

Värdetidpunkt	31 december 2023
Verkligt värde	58 033 mkr
Kalkylperiod	Normalt 10 år
Direktavkasningkrav	Mellan 4,1–10 procent
Kalkyl/diskonteringsränta	Mellan 6,1–12,3 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 till 10 procent
Inflationsantagande 2024	2 procent

FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE, MKR

Koncernen	2023	2022
Totalt årets början	78 387	83 084
Förvärv	–	80
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	1 993	2 903
Avyttringar	–14 010	–2 329
Avyttring till intressebolaget Klövern AB	–	–4 374
Värdeförändringar, orealiserade	–8 306	–2 565
Valutakursomräkning	–31	1 588
TOTALT	58 033	78 387

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/–	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr	Resultateffekt fastighetsvärderingar, %
Direktavkastningskrav	0,5 procentenheter	–4 534/+5 389	–7,8/9,3
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/–2 091	+/–3,6
Driftkostnader	25 kr/kvm	–/+1 045	–/+1,8
Vakansgrad	1,0 procentenhet	–/+744	–/+1,3

FASTIGHETSINNEHAV OCH VÄRDERING VERKLIGT VÄRDE

Segment	Verkligt värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr[1)]	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Direktavkastningskrav, snitt %
Region Stockholm	27 414	95	2 110	83	959	6,1–11,0	4,1–9,0	5,6
Region Stockholm Logistik	3 380	34	279	91	180	7,5–9,1	5,4–7,1	6,1
Region Öst	10 128	90	865	91	650	7,4–10,5	5,4–8,5	6,4
Region Väst	9 440	99	820	88	571	6,2–12,3	4,1–10,0	6,4
Utland – Köpenhamn	2 138	5	118	82	56	6,5–8,8	4,5–6,8	4,8
Utland – New York[1)]	5 533	3	130	100	12	7,0–7,0	5,0–5,5	5,2
Totalt	58 033	326	4 322	87	2 428			
varav								
Förvaltningsbestånd	48 939	294	3 923	87	2 234	6,1–10,5	4,1–8,5	5,9
Förädlingsbestånd	9 094	32	399	81	194	7,0–12,3	5,0–10,0	5,5
TOTALT	58 033	326	4 322	87	2 428	6,1–12,3	4,1–10,0	5,8

1) Hyresvärde, Ekonomisk uthyrningsgrad och Uthyrningsbar area avser aktiva hyresavtal.

Medarbetare

En framgångsrik och långsiktigt hållbar verksamhet byggs av människorna inom den. Engagerade och affärsdrivna medarbetare är Corems främsta tillgång i det arbetet.



Medarbetare på Corem vid Kopparhusen i Norrköping. Certifiering av Kopparhusen pågår med målet BREEAM In-Use, Very good.

Corem ska vara en attraktiv och värderingsstyrd arbetsgivare, där medarbetarna känner stolthet, engagemang och ser möjligheter som bidrar till att driva Corem framåt mot dess vision. Medarbetarnas affärsmässighet, kundfokus, och viljan att utvecklas tillsammans är det som driver bolagets affär framåt. Det stärker Corems verksamhet och varumärke.

Grunden är att erbjuda en sund och säker arbetsplats där alla har lika möjligheter. Arbetet följs upp utifrån Corems långsiktiga arbetsgivarmål.

ENGAGERADE MEDARBETARE

Under 2023 fick alla medarbetare möjlighet att delta i arbetet med att ta fram innehåll till bolagets värderingar och ett nytt medarbetarlöfte. Genom att involvera hela organisationen skapas engagemang och förutsättningar för alla medarbetare att engagera sig i och bidra till bolagets kultur. Corems värderingar - Framåt tillsammans med närhet, engagemang och affärsmässighet - fylldes med innehåll, och det nya medarbetarlöftet röstades fram av organisationen.

Corem arbetar aktivt för att säkerställa en sund och säker arbetsmiljö, där alla medarbetare ges möjlighet att verka i en hållbar vardag. En god arbetsmiljö skapar förutsättningar för givande och effektiva samarbeten, ökat engagemang och ambassadörskap. För att mäta och följa upp arbetsmiljön och upptäcka brister som kan leda till ohälsa har Corem i sin medarbetarundersökning ett index för organisatorisk och social arbetsmiljö. Undersökningen, som genomfördes under andra halvan av 2023, visar att Corem har en positiv trend och ligger över extern benchmark på frågor kopplade till arbetsmiljö. För mer information om Corems arbetsmiljöarbete, se hållbarhetsnot 7 på sidan 138.

INTERNA KARRIÄRVÄGAR

Medarbetare som vill vidareutvecklas och väljer att göra det inom företaget är en stor tillgång för Corem, och är något som uppmuntras. Under 2023, när Corems fastighetsbestånd minskade, arbetade man aktivt med att både omplacera och erbjuda interna karriärvägar till medarbetare i syfte att behålla värdefull kompetens inom bolaget. Ett tjugotal medarbetare tog möjligheten att gå vidare i nya roller internt under 2023.

FOKUS AFFÄRSETIK

Kompetensutveckling är ett led i Corems långsiktiga affärs- och verksamhetsutveckling, med målet att organisationen, och medarbetarna, ska utvecklas för att nå uppsatta mål. För att säkerställa att Corems medarbetare utvecklas och har den kompetens som krävs erbjuds olika former av utbildning, där vissa utbildningssatsningar är företagsövergripande.

Medarbetarna förväntas ta ansvar för sin kompetensutveckling, men är också skyldiga att delta i utbildningar som är nödvändiga för arbetet eller som krävs enligt lagar och förordningar. Dessa utbildningar är prioriterade framför andra.



Corems funktion för kompetensutveckling och lärande, Corem Academy, arbetar för att:

- säkerställa en gemensam kompetensutveckling och ett ramverk för lärande inom Corem
- skapa forum för nätverkande och lärande mellan regioner/affärsområden och inom roller och grupperingar
- säkerställa process för långsiktig kompetensförsörjning
- utveckla Corems medarbetar- och ledarkultur.

Affärsetik, som faller inom hållbarhetsområdet "god affärspartner" var fokus för den företagsövergripande kompetensutvecklingen under 2023. Utbildningen, som är obligatorisk, förtydligar Corems värderingar och förhållningssätt som medarbetare, arbetsgivare och samhällsaktör.

HÄLSA OCH FRISKVÅRD

För att främja friska och engagerade medarbetare söker Corem skapa goda förutsättningar i vardagen. Utöver friskvårdsbidrag och fri friskvårdstimme under arbetstid i perioder, stöttar Corem regelbundet externa aktiviteter för ökad hälsa. Under 2023 deltog ett antal Coremmedarbetare i loppet Spring för Livet där hälsa och engagemang inom fastighetsbranschen kombineras med insamling till förmån för Unicefs arbete i Malawi. Corem är en av sponsorerna av Lidingöloppet och sponsrar även tävlingsavgiften för medarbetare som vill delta.





Corem arbetar aktivt för att säkra en sund och säker arbetsmiljö, där alla medarbetare ges möjlighet att verka i en hälsosam vardag.

Finans

Finansiering

Året kännetecknades av geopolitiska förändringar i omvärlden, hög inflation och fortsatt stigande räntor. Corem ser regelbundet över och anpassar kapital- och ränteförfallostruktur till rådande marknadsläge samt för en kontinuerlig och nära dialog med kreditgivare. Corems låneportfölj uppgick på balansdagen till 33 593 mkr. Under året minskade räntebärande skulder med 14 051 mkr.

Riksbanken höjde styrräntan vid flera tillfällen under 2023, från 2,50 procent vid årets början till 4,00 procent vid årets slut. Osäkert ekonomiskt konjunkturläge och skiftande inflationsförväntningar över tid gör den framtida ränteutvecklingen svårbedömd, även om räntetoppen tycks vara nådd. Obligationsmarknaden kännetecknades av låg aktivitet under året.

COREMS FINANSFUNKTION

Corem verkar inom en kapitalintensiv bransch. För vidareutveckling och utökning av fastighetsbeståndet och verksamheten krävs tillgång till kapital på både kort och lång sikt och till en väl avvägd kostnad och risk. En väldiversifierad kapitalstruktur, flera kapitalkällor och en riskavvägd ränte- och kapitalbindning säkerställer en fortsatt finansiellt sund och framgångsrik utveckling av Corem, samt möjliggör långsiktig avkastning på eget kapital enligt uppsatta mål.

Finansfunktionen är en integrerad del av bolagets kärnverksamhet. Funktionen har till uppgift att förvalta befintlig skuld, ombesörja nyupplåning för investeringar och förvärv, effektivisera cash management och begränsa de finansiella riskerna. Likviditetsprognoser upprättas kontinuerligt för en effektiv finansförvaltning och för att säkerställa att Corem vid var tid kan fullgöra sina betalningsförpliktelser. Finansfrågor, för beslut och information, är en stående punkt på styrelseagendan. För att sprida risken analyserar och utvärderar Corem kontinuerligt sin finansieringsbas och antalet finansieringskällor.

Arbetet regleras och styrs av den finanspolicy som fastställs av styrelsen årligen. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas av Corems styrelse.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Räntebindning	Kapitalbindning			
Förfalloår	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörligt[1]	11 999	–	–	–	–
2024	4 582	14 597	13 522	5 528	1 075
2025	4 490	12 996	12 496	2 700	500
2026	–	4 544	2 594	–	1 950
2027	1 574	341	341	–	–
2028	1 574	716	716	–	–
Senare	9 374	3 924	3 924	–	–
TOTALT	33 593	37 118	33 593	8 228	3 525

1) Av här redovisad rörlig volym täcks 1 682 mkr av räntetak.

KREDITRATING

Corem har en investment grade-rating hos Scope Ratings, som under året bekräftade kreditbetyget BBB- med en revidering av utsikterna från tidigare stabila utsikter till negativa utsikter, på grund av de rådande marknadsförutsättningarna.

KAPITALANSKAFFNING

Att driva fastighetsbolag är kapitalintensivt. Tillgångarna, som till största delen utgörs av värdet på fastigheterna, finansieras med eget kapital och skulder.

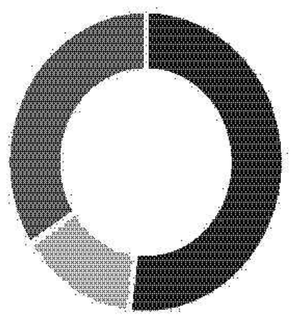
Fördelningen mellan de två delarna beror på olika faktorer så som kostnaden för de olika finansieringsformerna, fastighetsportföljens inriktning, samt aktieägarnas och kreditgivarnas riskaversion. För ett företag av Corems karaktär är det egna kapitalet normalt sett den dyraste finansieringsformen.

Corems tillgångar uppgick vid årsskiftet till 64 850 mkr (90 862), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 58 033 mkr (78 387) eller 89 procent (86).

Eget kapital

Den 31 december 2023 uppgick Corems eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, till 22 003 mkr (31 268). Soliditeten var 34 procent (34). Om det egna kapitalet justeras för bland annat värdet på derivat, återköpta aktier, uppskjuten skatt fastigheter, uppskjuten skatt goodwill samt belastning uppskjuten skatt om 5 procent hänförlig till

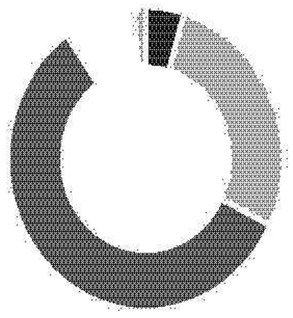
KAPITALANSKAFFNING
mkr



- Räntebärande skulder 33 593[1]
- Övriga skulder 9 498
- Eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare) 22 003
  Eget kapital (hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande) 14

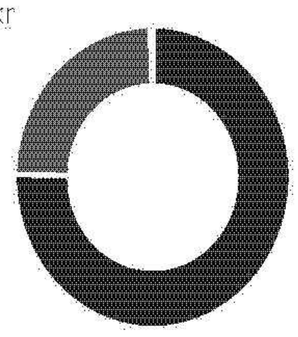
1) Periodiserade låneomkostnader uppgår till 258 mkr, vilket innebär att räntebärande skulder i balansräkningen uppgår till 33 335 mkr.

LÅNEUTRYMME
mkr



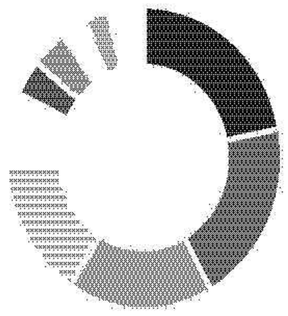
- Rörliga lån som omfattas av räntetak 1 682
- Rörliga lån utan räntetak eller ränteswappar 10 317
- Rörliga lån som omfattas av ränteswappar samt fasträntelån 21 594
  Lyftningsbara outnyttjade krediter 3 031
- Outnyttjade krediter övrigt 494

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER
mkr



- Bankkrediter 25 315
- Icke-säkerställda obligationer 8 228
  Certifikat 50

LÅNGIVARE
%



- Obligation 22
- Swedbank 20
- Nordea 17
- Nykredit 15
  SBAB 4
  Danske Bank 4
- Niam Credit 4
- Private Placement 4
  SEB 3
- PBB 3
  Övrigt 4

skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen justerat för uppskjuten skatt goodwill och nyttjanderättstillgångar, uppgick soliditeten, benämnd justerad soliditet, till 41 procent (39). Se utförlig definition på sidan 172.

Corems mål är att långsiktigt uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent. Över de senaste fem åren har den genomsnittliga avkastningen uppgått till 6 procent. Då resultatet efter skatt inte bara påverkas av rörelsens resultat utan också av värdeförändringar på fastigheter, valutor och derivat, varierar avkastningsnivån mellan olika år.

Corems aktier är noterade på Nasdaq Stockholm och tillhör segmentet Large Cap, mer om Corems aktier finns på sidorna 54–57.

Skulder

Vid årsskiftet uppgick de totala skulderna i balansräkningen till 42 833 mkr (59 551). Räntebärande skulder utgjorde 33 593 mkr. Periodiserade låneomkostnader uppgick till 258 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgick till 33 335 mkr (47 473).

Av de räntebärande skulderna var 91 procent i svenska kronor, 3 procent i danska kronor (DKK) och 6 procent i US-dollar (USD). Räntebärande nettoskuld, räntebärande skuld med avdrag för räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel uppgick till 33 106 mkr (45 439). Måttet räntebärande nettoskuld används för att belysa bolagets finansiella risk.

I och med att räntebärande skulder normalt är en billigare finansieringsform än eget kapital finns det incitament till att ha en relativt hög andel räntebärande skulder, inom givna riskmandat. De räntebärande skulderna utgjorde vid årsskiftet 52 procent (52) av den totala finansieringen.

Belåningsgraden, mätt som räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav, räntebärande tillgångar samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, innehavet i Klövern och andelar i intresseföretag uppgick till 55 procent (57). Belåningsgrad fastigheter, dvs räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång, uppgick till 43 procent (45). Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs huvudsakligen av icke-säkerställda obligationer samt certifikat.

I stort sett samtliga skulder löper med rörlig Stiborränta som bas, vilket i regel ger en möjlighet att förändra kapitalstrukturen utan att behöva betala ränteskillnadsersättning. I syfte att begränsa ränterisken har Corem räntesäkrat, med hjälp av ränteswappar, 63 procent (37) av de räntebärande skulderna, 21 012 mkr (17 790), mot fast ränta. Vanliga fasträntelån uppgår till 1 procent (2), eller 582 mkr (825). Rörliga lån utgör 36 procent (61), eller 11 999 mkr (29 028), av dessa omfattas 1 682 mkr (9 679) av räntetak.

Under året har lån upptagits med 10 661 mkr och amorterats med –24 789 mkr.

Övriga skulder utgjordes i huvudsak av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, skulder avseende leasingskulder, förutbetalda intäkter, derivat och upplupna kostnader. De övriga skulderna uppgick vid årets slut till 9 498 mkr (12 078) och utgjorde 14 procent (13) av Corems totala finansiering.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 5 709 mkr (7 562) och inkluderar främst skillnaden mellan fastigheternas och derivatens verkliga värde, och skattemässiga värde. Skatteskulden realiseras när, och om, derivaten stängs och fastigheterna säljs som styckefastigheter. Säljs däremot bolag, med fastigheter som inkråm, utlöses ingen skatteeffekt.

I Corems fall säljs i stort sett samtliga fastigheter i bolagsform vilket, givet nuvarande skattelagstiftning, med stor sannolikhet innebär att endast en mindre del av den totala uppskjutna skatteskulden kommer att betalas. Skillnaden mellan det skattemässiga värdet och det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 29 316 mkr (40 681) vid årsskiftet.

FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr	
Räntebärande skulder 31 december 2022	47 644
Refinansiering lån i bank och kreditinstitut	10 138
Nyupptagna lån i bank och kreditinstitut	659
Certifikat (netto)	–300
Obligationslån (netto)	–3 190
Amorteringar	–21 299
Valutakursförändringar	-59
Räntebärande skulder 31 december 2023	33 593
Periodiserade upplåningskostnader	–258
Redovisade räntebärande skulder 31 december 2023	33 335

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
Räntebärande skulder	33 335	47 473
Justering periodiserade låneomkostnader	258	171
Räntebärande tillgångar	–48	–122
Långfristiga aktieinnehav	–10	–1 104
Likvida medel	–429	–979
Räntebärande nettoskuld	33 106	45 439

BANKER

Vid årsskiftet uppgick krediter i bank till 25 315 mkr, motsvarande 75 procent av de räntebärande skulderna. Låneportföljen är fördelad på ett flertal kreditinstitut, av vilka de största är Swedbank, Nordea, Nykredit, SBAB, Danske Bank och Niam Credit. Skulder i bank säkerställs i huvudsak med säkerhet i form av pantbrev samt pantsättning av aktier.

Utöver befintliga banklån hade Corem outnyttjade kreditramar och checkkrediter om 3 525 mkr (2 877), varav 3 031 mkr (1 616) var möjliga att omedelbart utnyttja med befintliga säkerheter. Resterande utrymme kan användas om säkerheter tillförs samt till viss del även till att finansiera pågående projekt. Outnyttjat låneutrymme är fördelat mellan tre olika kreditgivare och förfaller till omförhandling 2024–2026.

KAPITALMARKNAD OCH ALTERNATIVA FINANSIERINGSFORMER

För att optimera bolagets kapitalstruktur finns ett behov av att kontinuerligt söka alternativa finansieringsformer, såsom obligationer och certifikat. Fördelen med dessa är att de förenklar och möjliggör projekt och förvärv.

Obligationer och grönt ramverk

Utestående obligationslån uppgick 31 december 2023 till 8 228 mkr. Alla Corems utestående obligationer har en kupong som baseras på en bestämd marginal över 3-månaders Stibor. Under 2023 har obligationslån om 3 190 mkr återbetalats.

Via dotterbolaget Corem Kelly AB upprättades 2020 ett icke-säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 miljarder kronor, inom vilken 4 535 mkr har emitterats. Utöver obligationer emitterade i MTN-programmet fanns utestående icke-säkerställda obligationer om ytterligare 3 693 mkr.

Av Corems utgivna obligationslån per 31 december 2023 var samtliga noterade på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Handel i respektive obligationslån sker dock inte över börsen utan via svenska banker och fondkommissionärer. Somliga av dessa marknadsaktörer ställer på frivillig basis indikativa priser i respektive obligationslån.

Ett stort antal institutioner investerar i Corems olika obligationer. En betydande del har även placerats via bankernas olika Private Banking-verksamheter. Bland placerarna märks banker, pensionsfonder, fackföreningar, fastighetsbolag, privata företag såväl som enskilda investerare.

Corem publicerade under 2023 ett nytt grönt ramverk som ersätter de tidigare gröna ramverken. Det nya gröna ramverket har fått omdömet "medium green" och "good" i en second opinion-granskning av analysföretaget Cicero/Shades of Green. Vid utgången av 2023 var 8 028 mkr emitterade i linje med Corems gröna ramverk.

Under 2023 emitterades fastighetsobligationer till ett värde av cirka 40 miljarder kronor på den svenska marknaden. Majoriteten av den emitterade obligationsvolymen från fastighetsbolagen under 2023 utgjordes av icke-säkerställda obligationer. Säkerställda obligationer emitterades till ett belopp om endast 0,5 miljarder kronor. Den totala emitterade volymen om 40 miljarder kronor var i linje med föregående år, men avsevärt lägre än tidigare år.

Certifikat

Corems program för företagscertifikat har ett rambelopp om 5 000 mkr. På balansdagen var utestående volym 50 mkr (350). Arrangör av Corems företagscertifikat-program är Swedbank och emissionsinstitut är Swedbank, Danske Bank och Nordea.

Certifikatprogram fungerar på samma sätt som obligationer med den skillnaden att löptiden är begränsad till max 364 dagar. Den korta löptiden gör att andelen korta låneförfall ökar i låneportföljen vilket kompenseras av outnyttjade kreditramar och checkkrediter.

Institutionell finansiering
Nordiska institutionella investerare har via icke noterade säkerställda obligationer möjliggjort bilateral finansiering om 130 miljoner USD. Instrumenten löper med en bestämd marginal över den rörliga referensräntan SOFR. Institutionell finansiering bygger på långsiktiga relationer och redovisas således som traditionella banklån.

Hybridobligationer
Den 31 december 2023 uppgick den totala volymen utestående hybridobligationer till 1 300 mkr. Hybridobligationslånet har en evig löptid och redovisas som eget kapital i balansräkningen. Efter en step-up med 2 procentenheter i juni 2023 löper hybridobligationerna med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor +8 procentenheters marginal.

COVENANTS OCH RISKTAGANDE
Corems finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kredit- och obligationsavtal med banker och kreditinstitut finns det ibland fastlagda gränsvärden, så kallade covenanter, för just de tre nyckeltalen. Covenanterna i Corems låneavtal bedöms som marknadsmässiga i enlighet med praxis på svensk lånemarknad. Majoriteten av låneavtalen har finansiella covenanter för soliditet och för räntetäckningsgrad. Kraven för soliditet är vanligtvis på 20–25 procent och för räntetäckningsgrad på 1,25–1,50.

Per den 31 december 2023 uppfyllde Corem covenanterna och bedömer att så kommer att vara fallet även under 2024.

Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar om 30 622 mkr (38 188) lämnats. Därutöver har Corem lämnat säkerheter i form av aktier i dotterbolag, internreverser, samt löften om att upprätthålla sina covenanter. Corem bedömer att dessa är i enlighet med marknadspraxis. Av Corems lån har 75 procent pantbrev i fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet.

GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Vid årets slut uppgick Corems genomsnittliga ränta till 4,4 procent (3,6). Exkluderas effekten för derivat i form av ränteswappar och räntetak samt kostnader för kreditfaciliteter och checkkrediter, uppgick Corems genomsnittliga upplåningsränta till 6,5 procent (4,4). Räntetäckningsgraden uppgick under året till 1,9 ggr (2,5).

OBLIGATIONSÖVERSIKT 2023-12-31[1]

Typ	Emissionstidpunkt	Förfall	Emittent	Utestående volym, mkr	Emissionsspread över 3m Stibor, %
Grön Icke-säkerställd MTN 201[2]	Okt 2020	April 2024	Kelly	1 835	3,25
Grön Icke-säkerställd[3]	Okt 2020	April 2024	Corem	1 343	3,50
Grön Icke-säkerställd	Jan 2022	Okt 2024	Corem	2 350	2,75
Grön Icke-säkerställd MTN 202	Feb 2021	Feb 2025	Kelly	2 500	3,25
Icke-säkerställd MTN 204	Mars 2021	Sep 2025	Kelly	200	3,50
TOTALT				8 228	

1) Avser obligationer emitterade av Corem Property Group AB ("Corem") och dotterbolaget Corem Kelly AB
2) 576 mkr har återköpts efter årets utgång
3) 273 mkr har återköpts efter årets utgång



Fastigheten Glödlampan 16, 17 i Nyköping. Nordlo, som erbjuder IT- och digitaliseringstjänster, är hyresgäster här.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årsskiftet med beaktande av räntederivaten var 2,6 år (1,9). Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,2 år (3,3). Merparten av avtalsvolymens förfall finns i nordiska banker med vilka Corem har långsiktiga relationer.

DERIVAT

Corem använder sig av derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning. Derivatens totala volym var 22 694 mkr (27 469) vid årets utgång, vilket motsvarade 68 procent (58) av de räntebärande skulderna. Tillsammans med fasträntelån på 582 mkr innebär det att andelen räntesäkrad kreditvolym uppgick till 69 procent. Corem använder normalt en kombination av två typer av derivat: ränteswappar och räntetak.

Ränteswap innebär ett avtal mellan två parter om att byta räntebetalningar med varandra. Corem har i samtliga sina swapavtal valt att byta rörlig ränta mot fast ränta. För swapparna erhålls rörlig Stiborränta, företrädesvis med tre månaders löptid, och betalas med fast ränta som varierar mellan –0,4–3,7 procent beroende på löptid. Vid 2023 års slut uppgick ränteswapparnas volym till 21 012 mkr (17 790). Ingen premie betalas för ränteswapparna. Motparter för swapparna är Danske Bank, Nordea och Swedbank.

Innehavet av räntetak uppgick vid årsskiftet till 1 682 mkr (9 679). Räntetaken skyddar mot stigande rörliga räntor genom att ge en ränteintäkt när förvald rörlig marknadsränta i form av Stibor med viss löptid passerar avtalad (strike) nivå. För räntetak betalas en premie till banken som kostnadsförs under takets löptid och höjer Corems genomsnittliga upplåningsränta. Motparter för räntetaken är Nordea, Swedbank och Chatham.

Värdering av derivat

Värdet på räntetak och swappar förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när återstående löptid minskar. Vid löptidens slut är värdet alltid noll. Under 2023 uppgick värdeförändringen för derivat till –1 000 mkr (1 375), varav realiserat 0 mkr (0). Värdet för derivaten uppgick vid årets slut till 303 mkr (1 290).

Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i resultaträkningen. Säkringsredovisning har ej tillämpats.



Fastigheten Stapelbädden 4 i Malmö, miljöcertifierad enligt BREEAM In-Use nivå Very Good.

Aktier

Corems aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Den 31 december 2023 uppgick det totala börsvärdet på Corems stamaktier A, B och D samt preferensaktier till 15,7 mdkr. Antalet aktieägare uppgick till 45 632.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Corem Property Group är noterat på Nasdaq Stockholm med fyra olika aktieslag: stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier.

Den 31 december 2023 uppgick det totala antalet registrerade aktier till 1 137 283 281, varav 93 730 797 stamaktier av serie A, 1 023 591 380 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan en stamaktie av serie B, en stamaktie av serie D och en preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera. Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2023 till 2,3 mdkr. Det totala börsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 15,7 mdkr.

OMVANDLING AV STAMAKTIER AV SERIE A

I Corems bolagsordning finns ett omvandlingsförbehåll vilket innebär att under februari och augusti varje år har ägare till stamaktier av serie A rätt att begära att aktien omvandlas till stamaktie av serie B.

Ingen begäran gällande omvandling av aktier inkom varken under första eller andra omvandlingsperioden 2023.

UTDELNING

Corems utdelningspolicy säger att utdelningen till ägare av stamaktier av serie A och B långsiktigt ska uppgå till minst 35 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier. Styrelsen förslag till årsstämman innebär en utdelning, avseende räkenskapsåret 2023, om 0,10 kr per stamaktie av serie A och B, 20,00 kr per stamaktie av serie D och 20,00 kr per preferensaktie.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 0,9 procent för stamaktier av serie A och 0,9 procent för stamaktier av serie B. Direktavkastningen för stamaktier av serie D uppgår till 11,0 procent och 10,0 procent för preferensaktier, baserat på stängningskurser den 31 december 2023.

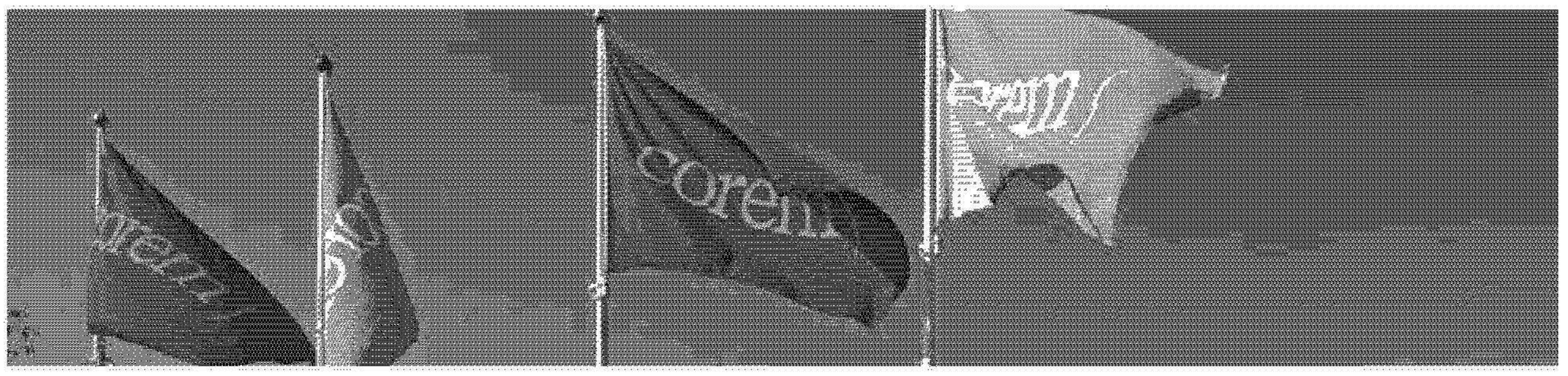
AKTIEÄGARE

Den 31 december 2023 uppgick antalet aktieägare i Corem till 45 632 (47 935). De 15 största ägarna representerade tillsammans 75 procent av det totala antalet registrerade aktier.

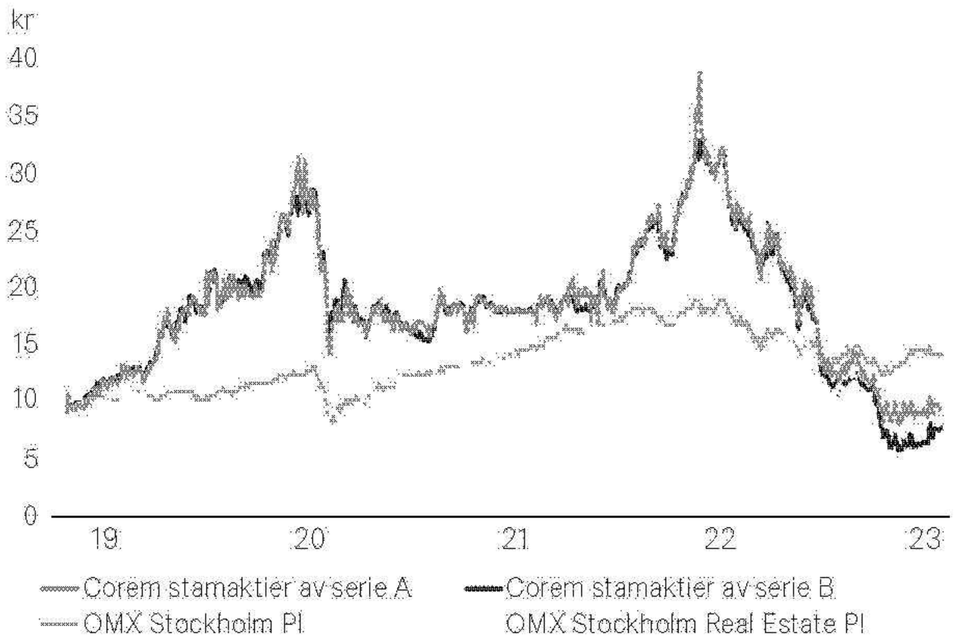
ÅTERKÖP OCH ÖVERLÅTELSE AV AKTIER

Corems styrelse har bemyndigande från årsstämman att återköpa egna aktier upp till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Syftet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde.

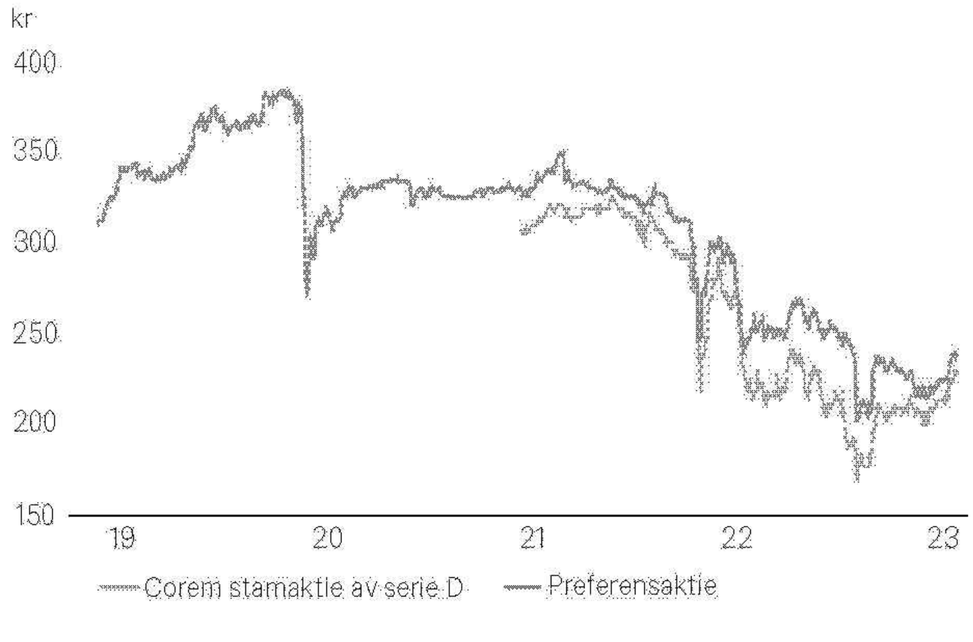
Under 2023 återköpte Corem inga aktier. Den 31 december 2023 uppgick innehavet av egna aktier till 2 913 825 stamaktier av serie A, 35 691 000 stamaktier av serie B samt 42 000 stamaktier av serie D, motsvarande 3,40 procent av totalt antal registrerade aktier. Aktierna är återköpta till en genomsnittlig kurs om 8,80 kr per stamaktie av serie A, 19,06 kr per stamaktie av serie B och 297,85 kr per stamaktie av serie D.



STAMAKTIER AV SERIE A OCH SERIE B



STAMAKTIER AV SERIE D OCH PREFERENSAKTIER



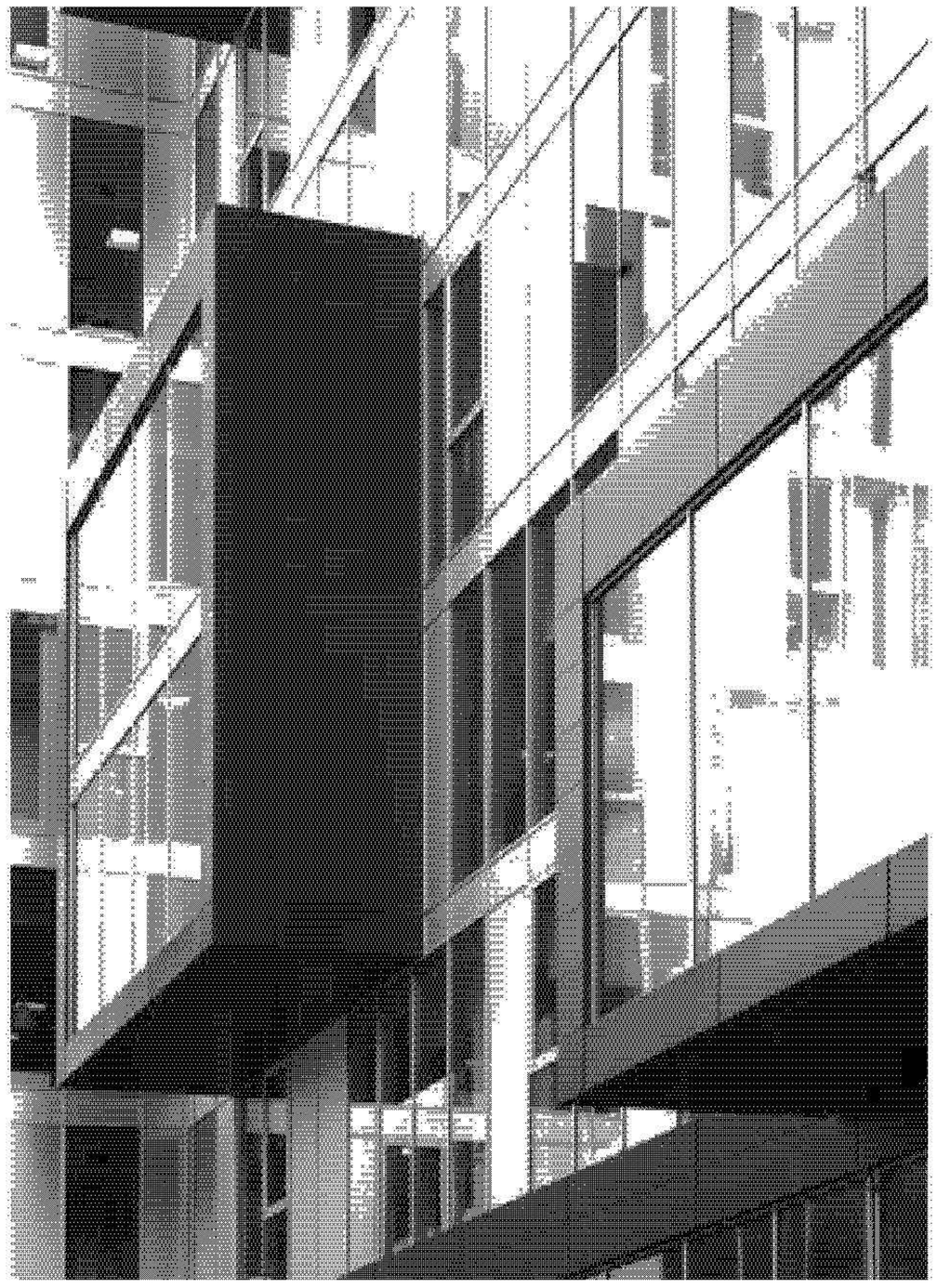
NYCKELTAL, AKTIE

	2023	2022	2021	2020	2019
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,65	1,10	1,16	1,01	0,90
Resultat per stamaktie A och B, kr	–7,88	–2,25	5,52	–0,52	8,35
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	17,57	26,42	29,60	22,22	22,74
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	13,58	22,17	23,94	18,56	19,95
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	289,59	289,59	–	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	312,72	312,72	251,67	251,67
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	10,65	10,45	32,60	18,80	27,00
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	10,62	8,39	32,65	18,80	27,00
Börskurs stamaktie D vid periodens utgång, kr	182,00	170,60	316,00	–	–
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	200,50	211,50	324,00	320,00	392,00
Börsvärde, mdkr	15,7	13,5	42,9	8,2	11,6
Antal registrerade stamaktier A och B vid periodens utgång, tusental	1 117 322	1 117 322	1 117 322	375 739	375 739
Antal utestående stamaktier A och B vid periodens utgång, tusental	1 078 717	1 078 717	1 084 778	343 195	364 270
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	1 078 717	1 081 271	740 815	343 429	364 270
Antal registrerade stamaktier D vid periodens utgång, tusental	7 546	7 546	7 546	–	–
Antal utestående stamaktier D vid periodens utgång, tusental	7 504	7 504	7 546	–	–
Genomsnittligt antal utestående stamaktier D, tusental	7 504	7 512	4 046	–	–
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, tusental	12 415	12 415	12 415	3 600	3 600
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, tusental	12 415	12 415	12 415	3 600	3 600
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	12 415	12 415	8 306	3 600	3 600
Utdelning per stamaktie A och B, kr	0,10[1]	0,40	0,40	0,65	0,60
Utdelning per stamaktie D, kr	20,00[1]	20,00	20,00	20,00	–
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00[1]	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning stamaktier A och B i förhållande till förvaltningsresultat efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier, %	13[1]	34	56	64	58
Direktavkastning stamaktie A, %	0,9[1]	3,8	1,2	3,5	2,2
Direktavkastning stamaktie B, %	0,9[1]	4,8	1,2	3,5	2,2
Direktavkastning stamaktie D, %	11,0[1]	11,7	6,3	–	–
Direktavkastning preferensaktie, %	10,0[1]	9,5	6,2	6,3	5,1

1) Föreslagen utdelning

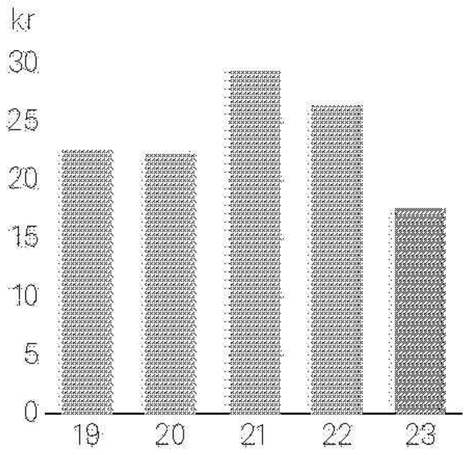
AKTIEFAKTA 31 DECEMBER 2023

Börsvärde	15,7 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	45 632
Stamaktier serie A	
Antal aktier	93 730 797
Stängningskurs	10,65 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktier serie B	
Antal aktier	1 023 591 380
Stängningskurs	10,62 kr
ISIN	SE0010714287
Stamaktier serie D	
Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	182,00 kr
ISIN	SE0015961594
Preferensaktier	
Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	200,50 kr
ISIN	SE0010714311

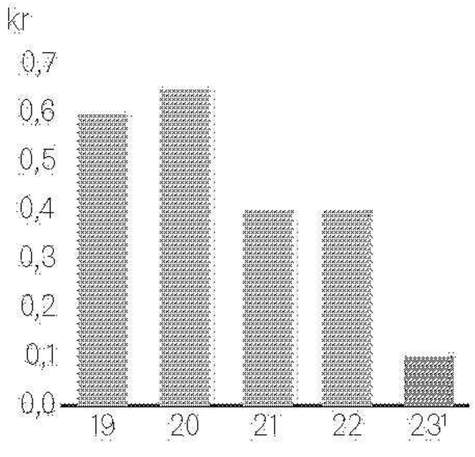


Fastigheten Fairway House i Köpenhamn.

SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE A OCH B

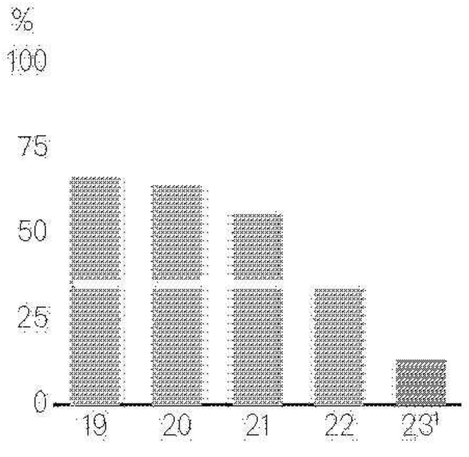


UTDELNING PER STAMAKTIE A OCH B



1) Föreslagen utdelning

UTDELNING STAM A/B



Utdelning stam A/B i förhållande till förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförligt till stam D och pref, %

Mål

1) Baserad på föreslagen utdelning

COREMS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2023

Aktieägare	Stamaktier av serie A, tusental	Stamaktier av serie B, tusental	Stamaktier av serie D, tusental	Preferensaktier, tusental	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag[1]	43 899	460 126	3 274	0	44,61	47,10
Gårdarike[1]	31 313	29 694	25	26	5,37	17,90
Handelsbanken fonder	–	78 204	104	–	6,89	4,09
Länsförsäkringar fondförvaltning	–	42 876	–	–	3,77	2,24
State Street Bank & Trust Co	–	40 197	20	102	3,55	2,10
JP Morgan Chase Bank N.A.	–	26 096	–	227	2,31	1,37
Swedbank Robur fonder	1 593	9 750	–	–	1,00	1,34
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	9 500	–	–	0,90	0,89
CBNY Norges Bank	–	16 528	–	–	1,45	0,86
Avanza Pension	229	11 873	321	1 785	1,25	0,85
AMF TJÄNSTEPENSION AB	–	15 500	–	–	1,36	0,81
Prior & Nilsson	–	14 426	–	–	1,27	0,75
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	665	5 303	–	0	0,52	0,62
SEB Life International	1 110	498	36	22	0,15	0,61
Patrik Tillman privat och via bolag	571	5 723	77	–	0,56	0,60
Övriga aktieägare	10 687	221 607	3 646	10 253	21,65	17,87
TOTALT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER, TUSENTAL	**90 817**	**987 900**	**7 504**	**12 415**	**96,60**	**100,00**
Återköpta aktier[2]	2 914	35 691	42	–	3,40	
TOTALT ANTAL AKTIER, TUSENTAL	**93 731**	**1 023 591**	**7 546**	**12 415**	**100,00**	**100,00**

1) Till följd av rutiner hos Ålandsbanken, Banque Internationale à Luxembourg och Union Bancaire Privée har bankerna registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Coremaktier. Corem bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare.
2) Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

INVESTOR RELATIONS

Corems IR-verksamhet ska genom tydlig informationsgivning, lyhördhet och hög tillgänglighet verka för goda relationer med kapitalmarknadens aktörer, skapa förtroende för bolaget och därmed bidra till kostnadseffektiv finansiering i form av att bolaget får en rättvisande värdering av marknaden. IR-verksamheten och därmed tillhörande informationsgivning ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, EUs Marknadsmissbruksförordning (MAR), Nasdaqs regelverk, Finansinspektionens vägledning för börsbolag, Svensk kod för bolagsstyrning och Corems informationspolicy.

Pressmeddelanden, delårsrapporter och års- och hållbarhetsredovisningar publiceras och kan laddas ned på Corems webbplats. Där finns även möjlighet att prenumerera på pressmeddelanden och rapporter.



Risker och möjligheter

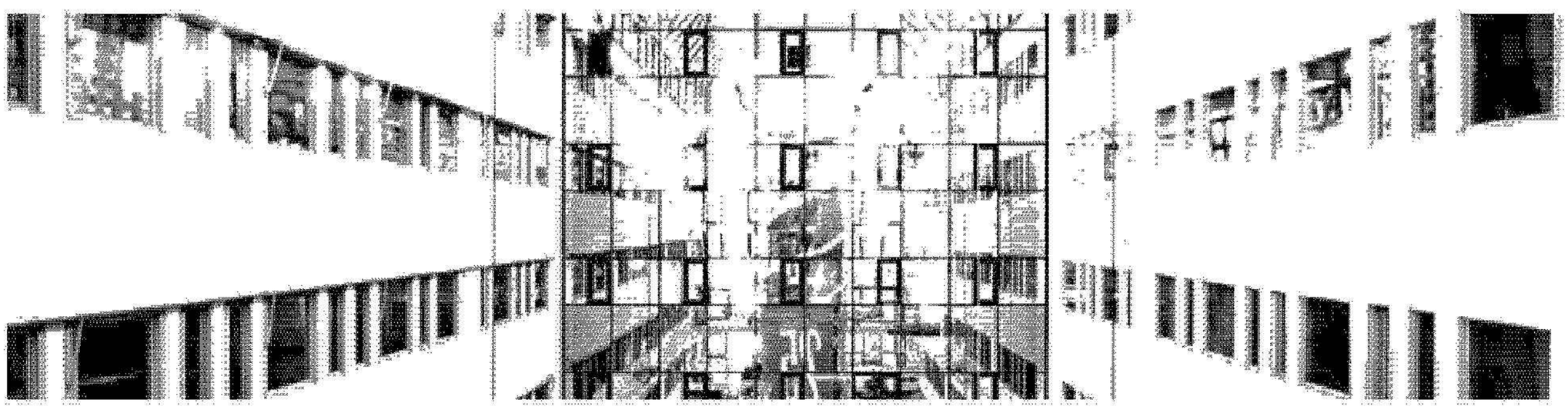
Corems övergripande mål är att över tid ge en hög och stabil avkastning på eget kapital och långsiktigt skapa aktieägarvärde. All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande, risker vilka kan påverka såväl verksamhet och finansiell ställning som resultat. En god riskhantering kan samtidigt skapa möjligheter. Corems process för riskhantering syftar till att skapa en proaktiv och balanserad hantering av risker och möjligheter.

Risker relaterade till Corems verksamhet, liksom bedömd sannolikhet och hantering, identifieras minst årligen i en strukturerad process. Inom bolaget finns riktlinjer, processer och rutiner som syftar till att minimera risker men ändå tillåta god affärstakt. Identifierade risker är av typen marknadsrisker, affärsrisker, finansiella risker och hållbarhetsrisker. Deras bedömda sannolikhet samt aktuell bevakning och hantering visas nedan.

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

MARKNADSRISKER

Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
KONJUNKTUR OCH MAKROEKONOMISKA FAKTORER		En generell konjunkturnedgång kan medföra minskad efterfrågan på lokaler, ökade kostnader och sänkta hyresnivåer i bolagets samtliga marknader. Det har även påverkan på finansmarknaden, tillgången på kapital samt aktiemarknaden. Mer lokala eller segmentsunika förändringar av marknadsförutsättningar bedöms ha låg påverkan.	En fastighetsportfölj med bredd avseende lokaltyp, geografi och hyresgäster bidrar till riskspridning. Fastigheter med lägen och egenskaper som gör dem attraktiva för flertalet kundsegment minskar risken ytterligare i det fall marknaden förändras. Lokal närvaro ger fördjupad kunskap om marknadsförutsättningarna på de orter där Corem verkar. Lokal förvaltning i egen regi prioriteras för att bibehålla nära kontakt med och kunskap om marknaden och hyresgästers situation. Närheten gör att eventuella betalningssvårigheter hos kunder kan fångas upp tidigt.
GEOPOLITISK INSTABILITET		Geopolitisk instabilitet kan ha betydande påverkan på de finansiella marknaderna. Förutom osäkerhet kan det ge ökade priser, försvåra leveranser av eller förorsaka brist på insatsvaror till verksamheten.	Risken hanteras bland annat genom att verka för god finansiell stabilitet i bolaget, goda samarbeten med leverantörer samt väl avvägda avtalslängder. Genom flera olika kapitalkällor, goda relationer med banker och finansieringsinstitut och minskad belåningsgrad minskas risken på finansmarknaden.
SÄRSKILD HÄNDELSE		Pandemier eller andra särskilda händelser kan inträffa hastigt och ha påverkan på samtliga marknader där Corem verkar. Det kan vara till följd av osäkerhet eller mer direkta faktorer. Pandemier kan påverka hyresgäster och deras betalningsförmåga, finansmarknaden, tillgången på kapital samt aktiemarknaden och därmed aktieinnehaven.	En egen förvaltningsorganisation som är nära hyresgästerna är en viktig parameter för att minska riskerna under pandemin. Närheten gör att eventuella betalningssvårigheter hos kunder kan fångas upp tidigt. Att ha goda relationer med banker och finansieringsinstitut och ha tillgång till flera kapitalkällor minskar risken på finansmarknaden. En god finansiell ställning gör att bolaget kan hantera eventuella nedgångar i aktiekurser avseende aktieinnehav.



Globen Shopping, fastigheten Arenan 2, Stockholm

AFFÄRSRISKER

Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER		Corem redovisar fastighetsinnehavet till verkligt värde, vilket ger en direkt påverkan på resultaträkning och finansiell ställning. Fastigheternas värde påverkas av hur väl bolaget lyckas förädla och utveckla fastigheterna, av förvaltnings- och uthyrningsarbetet i form av avtals- och hyresgäststruktur samt av yttre faktorer som konjunkturen och den lokala utbuds- och efterfrågebalansen. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan och av fastighetens läge och unika risk.	Fastigheterna i beståndet värderas varje kvartal. Normalt externvärderas 20–30 procent av fastigheterna per kvartal. Som grundregel externvärderas varje fastighet minst årligen, men undantag kan göras för enstaka fastigheter. För intern värdering har bolaget värderingskompetens i form av auktoriserade värderare. Genom att vara aktiv på transaktionsmarknaden har Corem god lokalkännedom och kunskap om marknaden på de orter där Corem verkar. Detta kompletteras med kontinuerliga analyser av portföljens sammansättning med avseende på fastighetstyp och geografi. Projekt för driftsförbättring och förädling bedrivs kontinuerligt.

KÄNSLIGHETSANALYS – PÅVERKAN PÅ VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER

		Driftöverskott		
		–5%	+/–0	+ 5%
Direktavkastningskrav %	+0,5	–12%	–8%	–3%
	+/–0	–5%	0	+5%
	–0,5	+4%	+9%	+15%

KÄNSLIGHETSANALYS – PÅVERKAN AV VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

	–10%	–5%	0%	5%	10%
Resultatförändring före skatt, mkr	–5 832	–2 916	0	2 916	5 832
Soliditet, %	29	32	34	36	38
Belåningsgrad, %	62	58	55	53	51

HYRESINTÄKTER		Corems resultat påverkas av uthyrningar, ekonomisk uthyrningsgrad samt av eventuellt bortfall av hyresintäkter. Corem är beroende av att hyresgäster betalar sina avtalade hyror i tid. Risk finns även för att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte kan fullgöra sina förpliktelser.	En diversifierad kontraktsbas, med många hyresgäster från flertalet olika branscher, liksom hyresavtal med olika löptider, minskar risken för större påverkan till följd av yttre marknadsfaktorer. Proaktiv dialog med hyresgästerna kombinerat med fastigheter i geografiskt samlade kluster skapar möjlighet att erbjuda alternativa lokallösningar och är ytterligare verktyg att möta förändrade förutsättningar hos kunder.

KÄNSLIGHETSANALYS – PÅVERKAN PÅ RESULTAT FÖRE SKATT

	Förändring +/–	Årlig resultateffekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/–43
Hyresintäkter [1)]	1 procent	+/–37
Corems genomsnittliga ränta	1 procentenhet	–/+336

1) Baseras på kontraktsvärde.

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens resultaträkning 2023 och balansräkning per 31 december 2023. Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens resultat före skatt efter fullt genomslag av var och en av variablerna i tabellen nedan. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

AFFÄRSRISKER, forts.

Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER, TEKNISK STANDARD PÅ FASTIGHETER	▒	Större kostnadsposter inom fastighetsförvaltning utgörs av taxebundna avgifter för framför allt el, vatten och värme samt kostnader för fastighetsskatt och löpande fastighetsskötsel. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal kan de påverka Corems resultat negativt. Även avvikelser i vädret mot vad som kan anses normalt kan påverka utfallet. Fastigheter är förknippade med tekniska risker såsom risk för konstruktionsfel, skador eller föroreningar, vilka kan medföra ökade kostnader och därmed påverka bolagets resultat negativt.	Corem har genom en egen och aktiv förvaltning god kunskap om fastigheterna. Ett strukturerat underhållsarbete inom förvaltningen syftar till att bibehålla och förbättra fastigheternas skick, samt minska risken för plötsliga eller omfattande reparationsbehov. Stort fokus läggs på energibesparingsåtgärder för att ha god kontroll på och minimera taxebundna kostnader samt som en del i hållbarhetsarbetet. Corems centrala teknikfunktion agerar stöd till förvaltningen både avseende behov av utredningar, optimerings- och energibesparingsfrågor och kan genom central upphandling även bidra till att minimera kostnader för taxebundet. Samtliga Corems fastigheter är fullvärdesförsäkrade.
PROJEKTVERKSAMHET		Utvecklings- och nybyggnationsprojekt är förknippade med risker i samtliga faser, och riskerna ökar i takt med projektens komplexitet. Det gäller såväl projektgenomförande som leverantörsrisker (inklusive inflation och förseningar), arbetsplatsolyckor och risken för att uthyrning av lokaler inte går som planerat.	Riskhanteringen sker bland annat genom att Corem har en egen projektorganisation med hög kompetens och upparbetad erfarenhet. Det kombineras med en systematisk projektstyrning och uppföljning. På den amerikanska marknaden säkerställs riskhanteringen genom extern projektledning av Corems samarbetspartner. Därutöver finns tydliga interna regelverk och processer för kvalitetssäkring, en väl genomarbetad uppförandekod för leverantörer samt ett systematiskt arbetsmiljöarbete, vilka syftar till att minimera risk i genomförande, leverantörsrisk och risk för arbetsplatsolyckor. För att minimera ekonomisk risk startas större ombyggnadsprojekt normalt först då det finns en hyresgäst.
TRANSAKTION	▒	Fastighetstransaktioner är en viktig del i Corems affärsmodell och verksamhet, både avseende förvärv och avyttringar. Vid förvärv finns risk att den tekniska standarden är sämre än bedömt, att dolda miljörisker finns eller att fastigheternas uthyrningsgrad ej utvecklas enligt gjord bedömning. Vid bolagsförvärv finns även risk för juridiska åtaganden inom det förvärvade bolaget samt en skattemässig risk.	God kontakt med marknaden och hög marknadskännedom prioriteras för att ge goda förvärvs- och avyttringsmöjligheter. Risker vid transaktioner hanteras genom att ha bred och specialiserad kunskap inom fastighetsverksamhet och att vid varje förvärv genomföra sedvanlig ekonomisk och teknisk due diligence.

FINANSIELLA RISKER

Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
FINANSIERING, REFINANSIERING OCH LIKVIDITET		Med finansieringsrisk avses risk för att nödvändig upplåning ej finns tillgänglig, eller att den endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor. Förändringar på kreditmarknaden gör att förutsättningar för, och tillgång till, krediter snabbt kan skifta. Med likviditetsrisk avses risken att inte kunna fullfölja betalningsåtaganden. I det fall Corem inte kan förlänga eller ta upp nya lån, eller om villkoren är oförmånliga, begränsas möjligheterna såväl att kunna fullfölja befintliga åtaganden som att genomföra framåtsyftande affärer.	Corem har en finanspolicy beslutad av styrelsen med mål för bland annat kapitalbindning och låneförfall. Genom att vara aktiv på kreditmarknaden, ha flera kapitalkällor och flera kreditgivare minskas risken för att inte ha tillgång till nödvändig finansiering. På grund av en ökad volatilitet på obligationsmarknaden, har den exponeringen minskats under 2023. Tillgång till outnyttjade kreditramar innebär att risken begränsas ytterligare. Likviditetsprognoser på kort och lång sikt upprättas löpande och avrapporteras i styrelsen. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital och arbeta framåtriktat.

FINANSIELLA RISKER, forts.

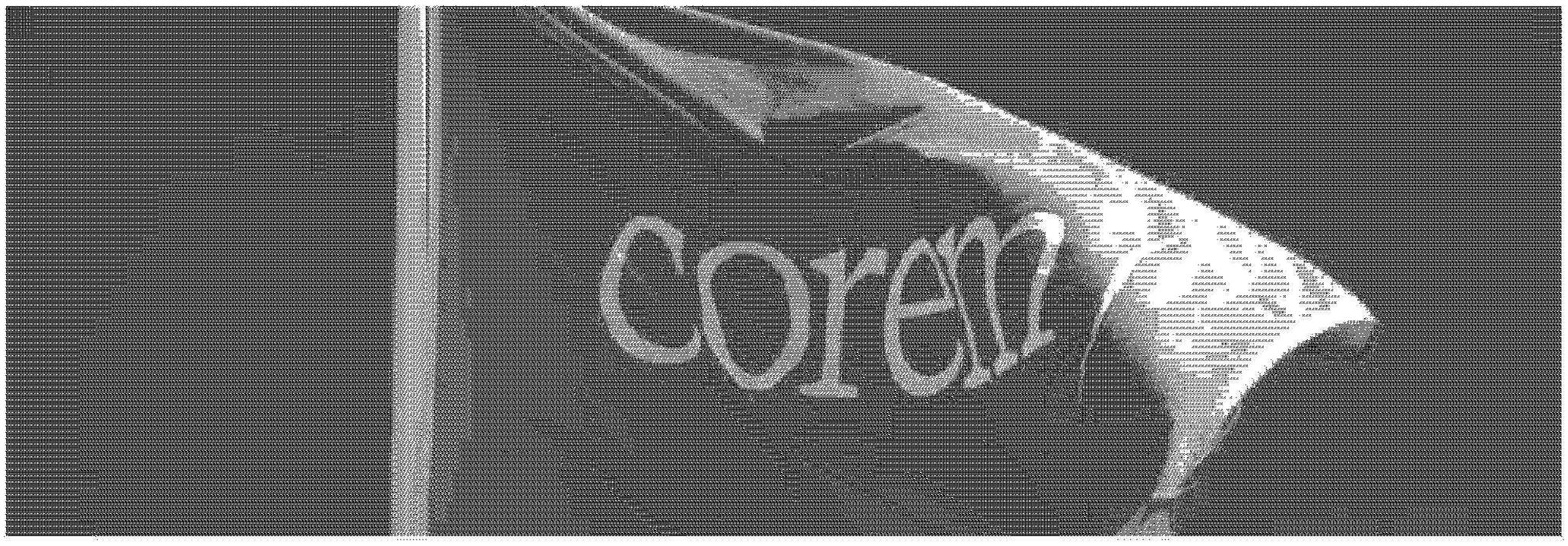
Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
RÄNTOR		Räntekostnader är Corems största kostnadspost och därför väsentlig för bolagets resultat och kassaflöde. Förutsättningarna på räntemarknaden, och i sin tur ränteläget, kan snabbt förändras, vilket påverkar Corems finansieringskostnad. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, liksom oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.	Corems finanspolicy anger mål för ränteriskhantering som beslutas av styrelsen. För att undvika kraftigt stigande räntor i befintliga låneavtal hanteras risken genom balanserad räntebindning inklusive med derivat. För att minska ränterisk i nyupplåning har bolaget flera olika kapitalkällor och med flera olika motparter. Bolaget arbetar aktivt med att sänka finansieringskostnader och reducera risken avseende stigande räntekostnader.
VALUTA		Corems ägande och närvaro på fastighetsmarknaden i Danmark och USA medför en valutarisk. Valutakursförändringar kan medföra såväl positiva som negativa effekter för Corems intjäningsförmåga och finansiella ställning.	Corem reducerar valutarisken i utländska fastighetsinnehav genom finansiering i lokal valuta.
FINANSIELLA ÅTAGANDEN OCH GARANTIER		Finansiering sker främst via bank- och obligationslån där kreditavtalen innehåller finansiella nyckeltalsbestämmelser, såsom för soliditet och räntetäckningsgrad. En del av koncernens kreditavtal innehåller kontrollägarbestämmelser (s.k. change of control). Om koncernen bryter mot finansiella covenanter eller om det bestämmande inflytandet över bolaget ändras, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar.	Corems finanspolicy reglerar finansiell risk. Covenanter följs upp kvartalsvis för att säkerställa att inga av dem bryts eller närmar sig brytpunkter. Corem bedömer att bolagets covenanter är enligt marknadspraxis.

OPERATIVA RISKER

Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
POLITISKA BESLUT, LAGAR OCH REGELVERK		Corems verksamhet påverkas av politiska beslut, lagar och regelverk. Förändringar kan innebära ändrade förutsättningar för verksamheten liksom effekter såsom ökade kostnader, ökade behov av resurser, minskade intäkter, påverkan på finansiering eller framtida investeringsmöjligheter.	Omvärldsbevakning som tidigt fångar upp politiska beslut och föreslagna ändringar i regelverk och lagar är viktigt. Som stöd till interna specialistfunktioner tas extern expertis in för bevakning inom respektive relevant område, för att ha god bevakning inom samtliga regelverk.
SKATT		Förutsättningarna för Corems verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga avgifter. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, utnyttjande av underskottsavdrag eller avdragsrätt för räntekostnader, kan medföra att Corems framtida skattesituation förändras och därigenom även påverka resultatet.	Corem följer löpande politiska beslut i form av förändringar avseende nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatt, skattelagstiftningen eller dess tolkning och försöker anpassa sig därefter i syfte att skapa en effektiv skattesituation. Corem anlitar extern skatteexpertis från flera olika firmor. I flertalet av Corems hyreskontrakt betalar hyresgästen fastighetsskatt.
MILJÖ		Enligt miljöbalken kan fastighetsägaren bli skyldig att bekosta åtgärder på grund av föroreningsskada eller miljöskada. Det kan inträffa i det fall den hyresgäst som bedrivit en verksamhet som bidragit till föroreningen själv inte kan utföra eller bekosta efterbehandlingen.	Vid förvärv genomför Corem sedvanliga miljöundersökningar för att identifiera eventuella miljörisker. Där oklarheter kvarstår begränsar Corem sin exponering genom att motparten får lämna marknadsmässiga garantier. Corem kartlägger kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns inga identifierade miljökrav mot Corem.

OPERATIVA RISKER, forts.

Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
MEDARBETARE		Engagerade medarbetare med rätt kompetens är avgörande för om Corem ska kunna konkurrera på ett framgångsrikt sätt inom fastighetsbranschen. Det finns alltid en risk att kompetenta medarbetare lämnar bolaget och att Corem inte lyckas attrahera och rekrytera ny kompetens.	Corem har etablerade processer som säkerställer långsiktig kompetensförsörjning, inklusive successionsplanering för nyckelpersoner, ett gott ledarskap och en öppenhet för internrekrytering när nya tjänster ska tillsättas. Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda relevanta utvecklingsmöjligheter och att vårda varumärket som attraktiv arbetsgivare.
KRIS ELLER ANNAN SÄRSKILD HÄNDELSE		Kris eller annan särskild händelse kan inträffa hastigt och ha påverkan på bolaget.	Corems krishanteringsorganisation utgör basen i att hantera eventuella kriser som kan uppstå, tillsammans med att tillse att fullvärdiga försäkringsskydd finns. Corems krishanteringsprocess täcker såväl centralt som lokalt, för att effektivt hantera olika typer av händelser. Interna policyer, rutiner och regelverk syftar till att minska risken för uppkomst av händelser relaterade till Corems egen verksamhet.
AFFÄRSETIK, ANSEENDE OCH VARUMÄRKE		Förekomst av osunda affärsmetoder eller aktiviteter som strider mot Corems värderingar riskerar att allvarligt skada Corems anseende och varumärke. Risken finns i alla delar av verksamheten och är till stor del kopplade till individuella medarbetares agerande.	För att begränsa risken finns uppförandekod samt interna policies och riktlinjer som täcker relevanta områden. Utbildning av nyanställda genomförs vad gäller policies och gemensam uppförandekod och utbildning i affärsetik och uppförandekod genomförs regelbundet med samtliga medarbetare. Löpande arbete med att ha en gemensam företagskultur är en annan viktig faktor i att minimera risken. En extern visselblåsarfunktion finns, för att säkerställa att rapportering av eventuella missförhållanden kan göras.
LEVERANTÖRER		Ett stort antal avtal tecknas årligen inom Corems verksamhet. Långa leverantörsled kan vara svåra att kontrollera i detalj, och innebär att risk för att osunda affärsmetoder eller aktiviteter som strider mot Corems värderingar kan förekomma inom verksamheten. I det fall sådana beteenden skulle förekomma kan dessutom förtroendet för Corem skadas, vilket har en påverkan på Corems framtida utveckling.	Corems uppförandekod för leverantörer bifogas i leverantörsavtal, i syfte att tillse att leverantörerna arbetar på ett sätt som är i linje med Corems. För att begränsa risken finns uppförandekod samt interna policies och riktlinjer som täcker relevanta områden. Utbildning av nyanställda genomförs vad gäller policies och gemensam uppförandekod och utbildning i affärsetik och uppförandekod genomförs regelbundet med samtliga medarbetare.
IT OCH INFORMATIONS-SÄKERHET		Bolaget är beroende av IT-system både för driften av fastigheterna och för bolagets administration. Avbrott som driftstopp, virusattacker eller andra störningar kan inträffa och ha negativ inverkan på bolagets verksamhet, dess medarbetare eller hyresgäster. Ytterligare risker är förlust av hemlig information eller att digitalisering, omställning av arbetssätt eller utveckling av verksamhetens system inte kan göras i den takt som krävs för att möta krav.	Bolaget har ett proaktivt arbete kring IT-säkerhet inklusive utbildning av medarbetare, rutiner för back-up, molntjänster och leverantörer. All datautrustning är modern och har aktuella virusskydd, brandväggar etc. Bolaget har intern och extern kompetens inom IT. Specifika rutiner finns angående lagring av information, lösenordsskydd samt intrångsskydd. Informationsbehovet från intressenter, såsom informationsbehov från kunder och rapporteringskrav från andra externa intressenter, analyseras i samband med affärsplanearbetet.



HÅLLBARHETSRISKER

Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
KLIMATFÖRÄNDRINGAR		Fastigheter påverkas av ett förändrat klimat i fall av höjda temperaturer, extrema väderförhållanden och översvämningar. Investeringar beaktar därför möjliga konsekvenser av klimatförändringar. Ett förändrat klimat ställer krav på ett proaktivt arbetssätt för att minimera oförutsedda kostnader och investeringar vilka kan bli följd av ett förändrat klimat.	• Långsiktiga klimatmål och handlingsplaner. • Riskinventering av bestånd med klimatscenarios och åtgärdsplaner. • Riskanalyser vid nyproduktion och förvärv. • Uppföljning och transparent redovisning av miljödata.
NEGATIV MILJÖPÅVERKAN		Miljöpåverkan uppstår till följd av ökad energiförbrukning, användning av farliga material och kemikalier, samt ökad konsumtion. Fastigheter med stor miljöpåverkan bedöms få successivt minskad efterfråga från kunder liksom bli svårare att refinansiera. Långsiktiga risker är därmed fallande intäkter, ökade driftskostnader, ökade finansieringskostnader och sjunkande fastighetsvärde. Ett aktivt och ambitiöst miljöarbete bedöms leda till minskade operativa kostnader och förbättra förutsättningar avseende framtida finansiering.	För att säkerställa framdrift är miljö- och klimatarbetet helt integrerat i verksamheten och affärsstrategin. • Hållbarhetspolicy och miljömål. • Långsiktig energistrategi. • Miljökrav i upphandling av entreprenader, material och tjänster. • Uppförandekod för leverantörer med miljökrav. • Miljöcertifiering av byggnader. • Investeringar i egenproduktion av förnybar energi.
KORRUPTION OCH BROTT MOT MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER		Corem är ett fastighetsbolag med stort externt intresse och ett högt antal samarbetspartners och kunder. Risk finns för för brott mot mänskliga rättigheter, korruption eller annat oetiskt agerande internt, hos medarbetare, eller externt, från associerade leverantörer och samarbetspartners, vilket kan skada förtroendet för Corem och därmed innebära ekonomisk skada och skadat varumärke.	För att motverka riskerna ställs höga krav på att medarbetare och leverantörer ska uppfylla uppförandekoden. • Styrande dokument med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter. • Uppförandekod för medarbetare och leverantörer. • Utbildning och kompetenshöjande aktiviteter som involverar samtliga medarbetare. • Granskning och revisioner av leverantörer. • Visselblåsarfunktion
FYSISK OCH PSYKOSOCIAL ARBETSMILJÖ		Engagerade och kompetenta medarbetare är avgörande för att långsiktigt kunna konkurrera på ett framgångsrikt sätt. Byggarbetsplatser och ensamarbete i förvaltningen är särskilt förknippade med arbetsmiljörisker. Det finns även en riskv för att medarbetares engagemang och prestation påverkas om bolaget inte säkerställer en sund och hälsosam arbetsmiljö.	• Arbetssätt och processer som säkerställer kompetensförsörjning och utveckling av personalen. • Policyer, riktlinjer och rutiner för kvalitetssäkring och systematiskt arbetsmiljöarbete. • Organisation med skyddskommitté och skyddsombud. • Säkerhetskultur och värderingar som skapar en trygg arbetsplats. • Hälsofrämjande åtgärder. • Visselblåsarfunktion. • Vid beställning av entreprenader kravställa arbetsmiljö och riskhantering i dialog med entreprenörer.

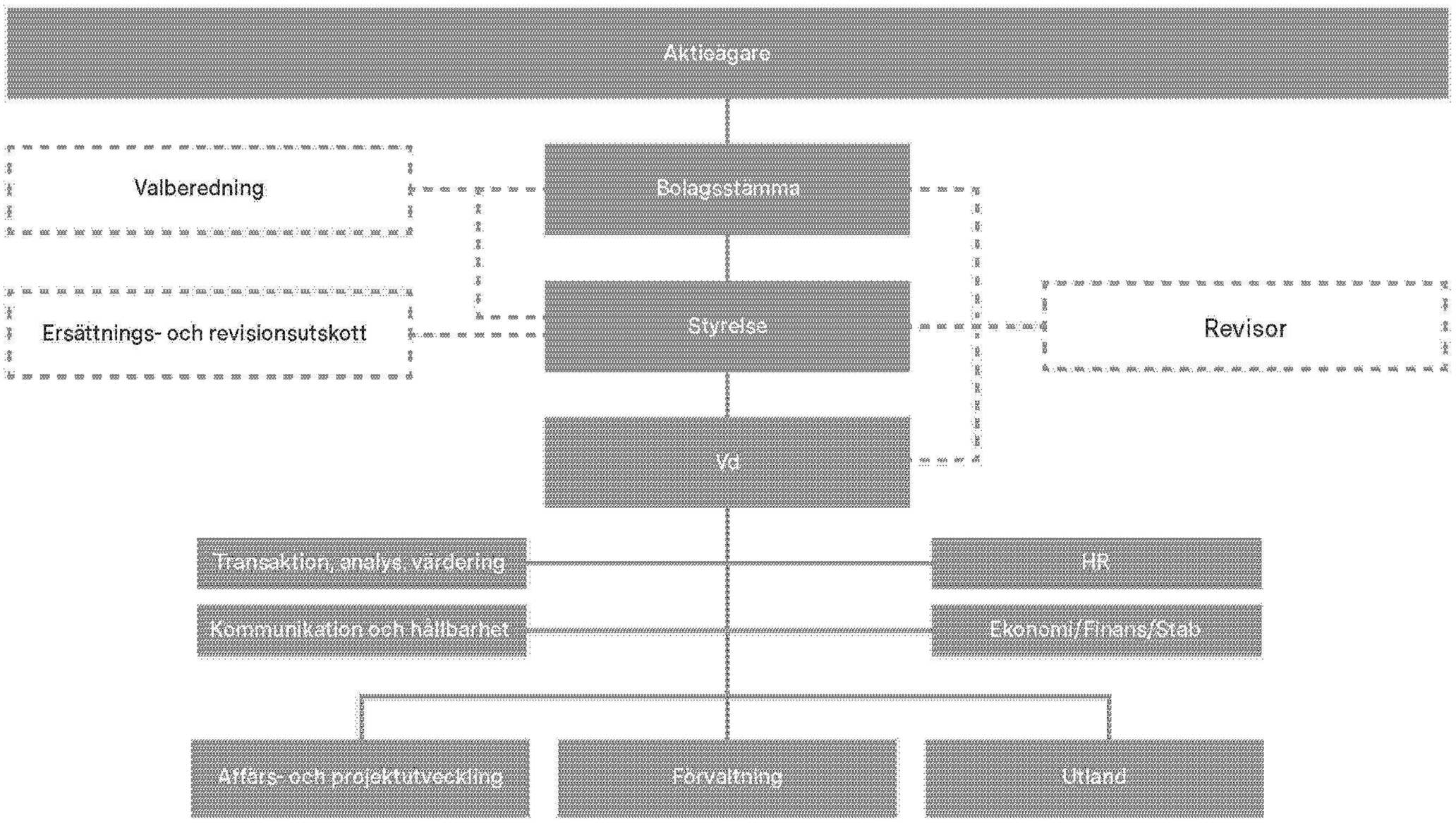


Fastigheten Fors 11 i Nyköping. Här finns FirstOffice, Corems koncept för kontorshotell.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport

Corem Property Group AB (publ) (”Corem”) är ett svenskt publikt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. Genom bolagsstämman och styrelsen styr ägarna bolaget och säkerställer att vd och operativ ledning arbetar för att skapa värde samt att risker i verksamheten hanteras.



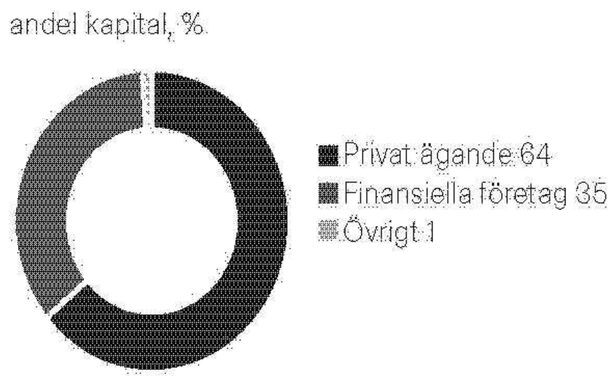
Bolagsstyrningsrapporten lämnas som en särskild rapport i tillägg till årsredovisningen, i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554 6 kap. 6 §) och den svenska koden för bolagsstyrning. Rapporten har granskats av Corems revisor i enlighet med årsredovisningslagen och en särskild rapport från revisor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

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

Koden, som förvaltas av Kollegiet för svensk bolagsstyrning, www.bolagsstyrning.se, bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. Corem har under 2023 följt Koden och anser att inga avvikelser finns att rapportera.



Interiör från Kista Gate, Stockholm.



AKTIEÄGARE OCH AKTIER

Corem är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap med fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D samt preferensaktier. Stamaktier av serie A har en röst per aktie medan stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier har en tiondels röst vardera.

Bolagsordning

Bolagsordningen föreskriver i huvudsak följande. Bolagets företagsnamn är Corem Property Group AB och bolaget är ett svenskt publikt (publ) bolag med sitt registrerade säte i Stockholm. Huvudkontoret är beläget i Stockholm. Corems verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Aktier kan utges i stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier. Ett omvandlingsförbehåll finns, där stamaktier av serie A under två perioder per år kan omvandlas till stamaktier av serie B. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Ändringar i Corems bolagsordning sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bland annat aktiekapital, inlösenförbehåll för preferensaktier, vinstutdelning, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet på bolagets webbplats www.corem.se.

Ägare

Vid årets slut hade Corem 45 632 aktieägare (47 935). De fyra största ägarna var Rutger Arnhult via bolag med 44,61 procent (36,96) av kapitalet och 47,10 procent (38,71) av de utestående rösterna, Gårdarike AB med 5,37 procent (12,84) av kapitalet och 17,90 procent (26,17) av de utestående rösterna, Handelsbanken fonder med 6,89 procent (5,08) av kapitalet och 4,09 procent (3,01) av de utestående rösterna och Länsförsäkringar fondförvaltning med 3,77 procent (4,20) av kapitalet och 2,24 procent (2,50) av de utestående rösterna.

Aktier

Under februari och augusti månad varje år har ägare till stamaktier av serie A rätt att begära att aktien omvandlas till stamaktie av serie B. Ingen begäran gällande omvandling av aktier inkom varken under första eller andra omvandlingsperioden 2023.

Den 31 december 2023 uppgick det totala antalet aktier i Corem totalt till 1 137 283 281 aktier, varav 93 730 797 stamaktier av serie A, 1 023 591 380 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier. Kvotvärdet är 2,00 kr för samtliga aktier. Stängningskursen var per balansdagen 10,65 kr (10,45) per stamaktie av serie A, 10,62 kr (8,39) per stamaktie av serie B, 182,00 kr (170,60) per stamaktie av serie D och 200,50 kr (211,50) per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 15,7 mdkr (13,5).

Corem återköpte inga egna aktier under året. Per 31 december 2023 ägde Corem 2 913 825 stamaktier av serie A, 35 691 000 stamaktier av serie B samt 42 000 återköpta stamaktier av serie D. Aktierna var återköpta till en genomsnittlig kurs om 8,80 kr per stam aktie av serie A, 19,06 kr per stamaktie av serie B och 297,85 kr per stamaktie av serie D.

Det finns inte några teckningsoptioner eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget. För ytterligare information om aktieslag, aktieägare och aktieutveckling över tid se sidorna 54–57 samt Corems webbplats, www.corem.se.



Time Building, fastigheten Borgarfjord 4 i Kista, erbjuder moderna kontor, inspirerande loungeyta och restaurang med uteservering. Fastigheten är certifierad enligt BREEAM In-Use, nivå Very good.

BOLAGSSTÄMMA

Årsstämma

Corems ordinarie årsstämma 2023 ägde rum den 28 april 2023 i Stockholm. Stämman genomfördes genom en kombination av poströstning och fysiskt deltagande. Deltagarna representerade 65,5 procent (68,6) av de utestående rösterna. Till stämmans ordförande valdes Patrik Essehorn.

Vid stämman omvaldes styrelseordförande Patrik Essehorn samt styrelseledamöterna Christian Roos, Christina Tillman, Fredrik Rapp, Katarina Klingspor och Magnus Uggla, samt nyval av Rutger Arnhult. Bolagets revisor Ernst & Young AB omvaldes, med Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor.

Beslut på årsstämma

Protokollet från årsstämman återfinns på Corems webbplats www.corem.se. Utöver obligatoriska ärenden enligt bolagsordningen beslutade stämman i huvudsak även följande:

- Utdelning av 0,40 kr per stamaktie av serie A respektive serie B, samt utdelning om 20,00 kr per stamaktie av serie D och 20,00 kr per preferensaktie
- Antalet styrelseledamöter utökas från sex till sju ledamöter
- Fastställande av arvode till styrelse och revisor.
- Fastställande av ersättningsrapport
- Beslut om förnyat bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier
- Beslut om förnyat bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta bolagets egna aktier

VALBEREDNING

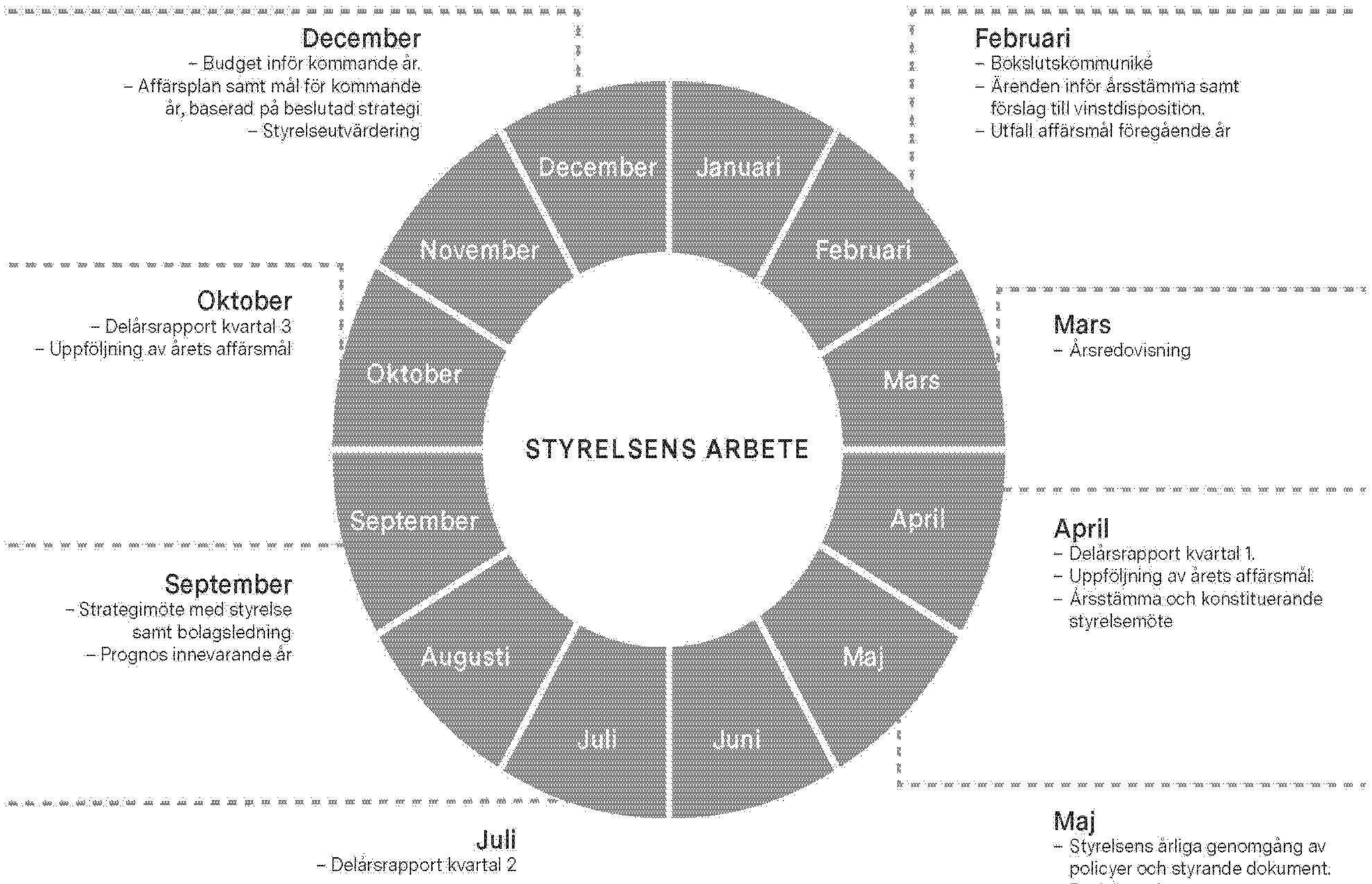
Valberedningen består av fem ledamöter, varav en ledamot ska vara styrelsens ordförande. Styrelsens ordförande ska kontakta de fyra till röstetalet största aktieägarna i bolaget per den sista dagen för handel i augusti månad, året före årsstämman. I det fall en tillfrågad aktieägare ej önskar utse en ledamot till valberedningen ska den nästföljande största aktieägaren tillfrågas till dess att valberedningen består av fyra ledamöter. Valberedningen ska inom sig utse ordförande, som inte får vara ledamot av bolagets styrelse.

Valberedningens uppgifter

Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

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

Det är även valberedningens uppgift att i sitt arbete beakta de frågor som framgår av Koden. I sitt arbete ska valberedningen beakta att mångfald och en jämn könsfördelning ska råda i styrelsen i enlighet med rekommendationer från Koden samt i enlighet med Corems hållbarhetspolicy och dess avsnitt om mångfald i styrelsen.



Vid varje styrelsemöte behandlas även marknadsläge/omvärld, transaktioner och projekt, hållbarhet, ekonomisk uppföljning och finansiell ställning.

Valberedning inför årsstämma 2024

Valberedningen inför årsstämma 2024 består av Mia Arnhult (M2 Asset Management-koncernen), Jakob Mörndal (Gårdarike), Frank Larsson (Handelsbanken Fonder), Johannes Wingborg (Länsförsäkringar fondförvaltning) samt styrelsens ordförande Patrik Essehorn.

Valberedningens ledamöter har övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Corems valberedning. Valberedningens sammansättning offentliggjordes på Corems webbplats den 12 oktober 2023.

Valberedningen representerar 71,2 procent av utestående röster per den 31 december 2023. Ingen ersättning utgår till valberedningens ledamöter. Mia Arnhult är valberedningens ordförande.

Valberedningens arbete har bestått av att ta del av den genomförda styrelseutvärderingen samt analysera vilka behov av erfarenheter och kompetenser som föreligger för att säkerställa ett effektivt styrelsearbete utifrån bolagets strategi, ställning och omvärld. Inför årsstämman 2024 har valberedningen haft tre protokollförda möten och därutöver haft kontakter per telefon och e-post. De största ägarnas riktlinjer för urvalet till nominering är att föreslagna personer ska ha kunskaper och erfarenheter som är relevanta för Corem och bolagets framtida utveckling. Valberedningen har vidare beaktat att mångfald och en jämn könsfördelning ska råda i styrelsen. Vid utgången av 2023 var två styrelseledamöter kvinnor och fem män. De regler som gäller för oberoende styrelseledamöter enligt Koden har iakttagits. Valberedningen har också tagit del av och beaktat revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.

REVISORER

Revisorerna ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorerna utses av årsstämman för en mandattid om normalt ett år.

I samband med årsstämman 2023 beslutades att antalet revisorer i bolaget fortsatt ska uppgå till en. Det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB omvaldes som bolagets revisorer, och meddelade Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor. Revisor har under perioden mellan årsstämmorna 2023 och 2024 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen.

För information om ersättning till revisorer, se not 5.

STYRELSE

Styrelsens sammansättning

Corems styrelse består av sju ledamöter som valdes vid årsstämman 2023. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter.

Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen har följande sammansättning: Patrik Essehorn (ordförande), Rutger Arnhult, Katarina Klingspor, Fredrik Rapp, Christian Roos, Christina Tillman och Magnus Uggla. Övrig information om styrelsens ledamöter finns på sidan 76.

Mångfaldspolicy för styrelsens sammansättning

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

Styrelsens oberoende

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

Styrelsens bedömning, som delas av valberedningen, rörande ledamöternas beroendeställning är att Corem uppfyller dessa krav. Respektive ledamots bedömda beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägarna framgår av nedanstående tabell ”Styrelsens sammansättning”. Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav per 31 december 2023 till 524 308 609 aktier, varav 45 231 802 stamaktier av serie A, 475 724 639 stamaktier av serie B, 3 351 868 stamaktier av serie D samt 300 preferensaktier. Innehaven motsvarar 46,10 procent (1,32) av kapitalet och 48,61 procent (1,37) av rösterna, beräknat på totalt antal aktier.

Styrelsens arbete

Styrelsen utses av bolagsstämman och förvaltar Corem för ägarnas räkning genom att fastställa affärsplan, mål och strategi, utvärdera den operativa ledningen samt säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma bolagets ekonomiska situation samt att bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Corems hållbarhetsmål är integrerade med övriga affärs- och verksamhetsmål vilket innebär att de utgör del i det årliga arbetet med affärsplanering, riskanalys och strategi. Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska även utse vd, granska att vd fullgör sina åtaganden, samt fastställa lön och annan ersättning till denne och övriga ledande befattningshavare. Det är vidare styrelsens ansvar att säkerställa att rätt information ges till Corems intressenter, att Corem följer lagar och regler samt att bolaget tar fram och implementerar interna policyer och riktlinjer.

Styrelsen i Corem har för sitt arbete fastställt en arbetsordning samt en instruktion för vd där styrelsens respektive vd:s åtaganden samt arbetsfördelning mellan dem regleras. Instruktionen för vd uppställer bland annat begränsningar avseende vilka avtal som vd kan ingå.

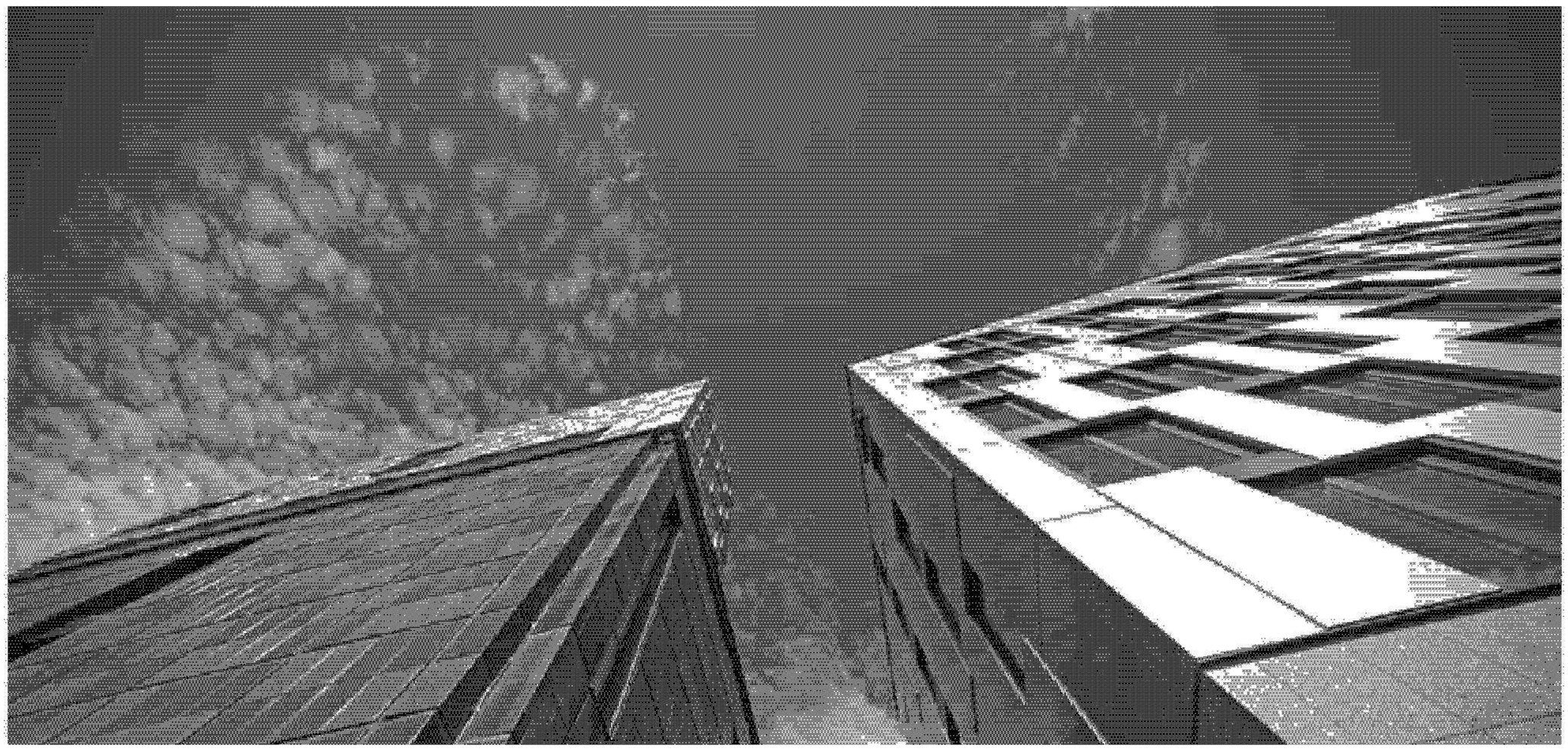
Ersättningsutskott och revisionsutskott

Enligt beslut fattat av Corems styrelse utför styrelsen själv de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättningsutskott respektive ett revisionsutskott. 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 revisorer-

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ledamot	Invald	Befattning	Född	Nationalitet	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare	Totalt antal möten	Närvaro
Patrik Essehorn	2008	Ordförande	1967	Svensk	Nej	Nej	40	40
Rutger Arnhult[1)]	2023	Ledamot	1967	Svensk	Nej	Nej	24	24
Katarina Klingspor	2020	Ledamot	1963	Svensk	Ja	Ja	40	40
Fredrik Rapp	2018	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	40	39
Christina Tillman	2010	Ledamot	1968	Svensk	Ja	Nej	40	40
Magnus Uggla	2020	Ledamot	1952	Svensk	Ja	Ja	40	40
Christian Roos	2022	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	40	40
Revisorer								3

1) Ledamot sedan 28 april 2023



Uppsala Gate, fastigheterna Kungsängen 10:1 och 10:2. Här finns moderna kontor och hotell alldeles invid Resecentrum i Uppsala. Fastigheterna är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver respektive Miljöbyggnad Guld.

nas granskning. Styrelsen träffar fortlöpande bolagets revisor för att informeras om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera synen på bolagets risker. Styrelsen fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som bolaget får upphandla av bolagets revisor. Styrelsen utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen.

Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor kring ersättningar och andra anställningsvillkor till vd och ledande befattningshavare för beslut av styrelsen, samt utvärdera tillämpningen av de riktlinjer som årsstämman fattat beslut om.

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

Styrelsens arbete under året

Styrelsen har under året haft sammanträden vid 40 tillfällen (38), varav 1 var konstituerande (1). Vid varje styrelsemöte behandlas marknadsläget, fastighetstransaktioner och större investeringar, strategiska initiativ, ekonomisk uppföljning, hållbarhet och det finansiella läget. Vidare ges rapport av större händelser och frågor i förvaltnings- och projektverksamheten, uthyrningsläge samt läget på kredit- och finansmarknaden. Frågor avseende arbetsmiljö och eventuella incidenter samt avvikelser mot satta policyer behandlas löpande. Uppföljning mot satta affärsmål görs kvartalsvis. Vid varje styrelsemöte hålls en session utan företagsledningens närvaro.

Årsbokslut och frågor inför årsstämma, inklusive förslag till vinstdisposition, behandlas i februari, medan delårsbokslut behandlas i april, juli och oktober.

Bland de ärenden som behandlats under året kan nämnas avyttring av delar i innehavet i bostadsbolaget Klövern, fastighetstransaktioner som genomförts och avtalats under året, analys avseende aktuellt och förväntat finansieringsläge, pågående och planerade fastighetsprojekt, organisation och resursbehov, finansiella placeringar i noterade fastighetsbolag, samt uppföljning av beslutade affärsmål.

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt och en årlig systematisk och strukturerad utvärdering genomförs skriftligen vilken har sammanställts och presenterats till valberedningen. Utfallet 2023 visar på en fungerande beslutsprocess med gott och konstruktivt styrelseklimat. Efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt.

Styrelsens ansvar för den finansiella rapporteringen

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom instruktion för vd, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen och genom informationspolicyn, samt genom att behandla rapport från revisionsutskottet i form av upprättade protokoll samt observationer, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder. Styrelsen säkerställer vidare kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom att ingående behandla delårsrapporter, bokslutsrapport och årsredovisning. De finansiella mål som styrelsen fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budget och kvartalsrapporter.

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

BOLAGSLEDNING

Vd, tillika koncernchef, leder verksamheten enligt den svenska aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, gällande regler för aktiemarknadsbolag inklusive Koden, bolagsordningen samt inom de ramar styrelsen lagt fast bland annat i instruktion för vd.

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

Vd leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga i ledningen. Koncernledningen bestod per den 31 december 2023 av sju anställda personer inklusive vd:

- Vd, Rutger Arnhult
- Vice vd, Eva Landén
- Affärsutvecklingschef, Håkan Engstam
- CFO, Anna-Karin Hag (t o m mars 2024)
- Tf finanschef, Anders Karlsson
- Transaktionschef, Peeter Kinnunen
- Fastighetschef, Anna Lidhagen Ohlsén

Corems bolagsledningsmöten följer en förbestämd agenda över punkter som ska behandlas på varje bolagsledningsmöte och berör frågor av både strategisk och operativ karaktär såsom transaktions-, uthyrnings-, organisations- och hållbarhetsfrågor samt uppföljning av finansiering och ekonomi. Till stöd för ledningens beslutsfattande finns utskott som inkluderar specialister från olika delar i bolaget, som exempelvis investeringskommitté och hållbarhetsråd. Ytterligare information om bolagsledningen finns på sidan 77.

KONCERNEN

Organisation

Corem hade per den 31 december 2023 totalt 290 anställda inom koncernen (333). Av de anställda var 48 procent kvinnor (46).

Legal struktur

Koncernen bestod per den 31 december 2023 av 321 aktie-, kommandit- och handelsbolag (403), där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen.

ERSÄTTNINGAR

Ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Nedanstående principer för ersättning till ledande befattningshavare i Corem fastställdes vid årsstämma 2023 att gälla som längst intill årsstämma 2027. Styrelsen och vd har under räkenskapsåret 2023 följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställts.

Corems principer och riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare är att bolaget ska erbjuda marknadsmässiga villkor som gör att bolaget kan rekrytera, utveckla och behålla ledande befattningshavare. Corem inhämtar och utvärderar kontinuerligt information om marknadsmässiga ersättningsnivåer för relevanta branscher och marknader.

Ersättning består av fast kontantlön, eventuell rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och övriga förmåner. Samtliga ledande befattningshavare har en fast kontantlön som ska grundas på marknadsmässiga förutsättningar och fastställas med hänsyn tagen till arbetsuppgifternas betydelse och befattningshavarens erfarenhet, kompetens, ansvarsområde och prestation. Fast kontantlön revideras som huvudregel årligen. Ledande befattningshavare erhåller inte arvode för styrelseuppdrag i bolaget eller dess dotterbolag. De rörliga kontanta ersättningarna ska vara kopplade till förutbestämda mätbara kriterier, som ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, vilka fastställs årligen av ersättningsutskottet. 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. Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare i koncern-

ledningen beslutas, efter principer fastställda av Corems årsstämma, av styrelsen.

Ersättning, förmåner samt övriga anställningsvillkor till Corems vd och koncernledning framgår i not 4. Ersättningsrapport avläggs årligen, vilken presenteras på stämman och granskas av bolagets revisorer.

Ersättning till styrelse

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut fattat på årsstämma. För 2023 uppgick arvodet till 560 000 kr (550 000) till styrelsens ordförande och 305 000 kr (300 000) till de övriga ledamöterna. Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden eller övriga styrelseledamöter erhåller förmåner efter det att uppdraget har avslutats. Konsultarvoden till styrelseledamöter har ej utgått. Corem har under året köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

Ersättning till vd

Under året har vd och vice vd uppburit fast och rörlig lön. Eva Landén var vd till och med 15 juni 2023 och Rutger Arnhult var vd från och med 16 juni 2023. Eva Landén var vice vd från och med 16 juni 2023, vilket var en nyinrättad tjänst.

Vd har ett pensionsavtal med pensionsålder från 65 år. Vd har rätt till pensionsförmåner och avsättning sker med 25 procent av kontant utbetald bruttolön, sjukförsäkring, tjänstebil samt del i Corems vinstandelsstiftelse. Vd har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om sex månader och ett avgångsvederlag om sex månader.

Ersättning till övriga ledande befattningshavare

Principen för ersättning till övriga ledande befattningshavare bygger på fast och rörlig lön. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre månaders grundlöner. Rörlig kontantersättning utbetalas i form av kontant ej pensionsgrundande lön. Ersättningsutskottet ansvarar för att bereda frågan om utfall av rörlig kontantersättning för styrelsens därpå följande beslut.

Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande tre ordinarie månadslöner samt ej utges mer än en gång per år per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen efter beredning av ersättningsutskottet.

Ledande befattningshavare ska erhålla pensionsförmåner i form av ålderspension och premiebefrielse, som ska vara premiebestämda, samt sjukförsäkring, som ska vara förmånsbestämd. Ledande befattningshavares pensionsförmåner får inte överstiga 35 procent av den fasta årliga kontantlönen, inklusive semesterersättning. Pensionsåldern är 65 år respektive 67 år.

Övriga förmåner för ledande befattningshavare, får bland annat innefatta sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner får sammanlagt inte överstiga tio procent av den totala fasta årliga kontantlönen.

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga femton månader. Vid uppsägning från bolagets sida får fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontanta lönen för två år. Vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida ska uppsägningstiden vara högst nio månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Ersättningar i form av aktierelaterade ersättningsprogram, optioner eller andra finansiella instrument finns ej. Ersättningar och förmåner följer de principer som beslutades av årsstämman 2023.

Vinstandelsstiftelse

I syfte att stärka samtlig personals delaktighet i bolagets verksamhet och resultatutveckling har Corem i enlighet med årsstämmans beslut 2011 inrättat en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda.

Avsättning kan göras med maximalt ett prisbasbelopp per anställd och får ej överstiga 1 procent av föreslagen utdelning till stamaktieägarna. Avsatt belopp för 2023 uppgick till 0 mkr (0).

INTERN KONTROLL

Styrelsens rapport om intern kontroll

Corem hanterar löpande risker som kan påverka verksamheten och förmågan att nå uppsatta mål. För att begränsa riskernas påverkan krävs proaktivitet, god intern styrning och kontroll. Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Koden. Den följande beskrivningen har upprättats i enlighet med Koden och utgör styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Corem har definierat intern kontroll som en process, vilken påverkas av styrelsen, revisionsutskottet, ersättningsutskottet, vd, koncernledningen och övriga medarbetare.

Processen har utformats för att ge en rimlig försäkran om att Corems mål vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar uppnås.

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

Kontrollmiljö

Processen för intern kontroll baseras på kontrollmiljö och kontrollåtgärder, som skapar disciplin och struktur för de övriga komponenterna i processen; riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Kontrollmiljön säkerställer effektiviteten i bolaget och

utgör basen för den interna kontrollen. Den formella beslutsordningen utgår ifrån ansvarsfördelning mellan styrelse och vd och omfattar arbetsordning samt vd-instruktion.

Väsentliga processer utöver den finansiella rapporteringen, som exempelvis redovisningsinstruktioner, hållbarhetsfaktorer, projekt- och hyresadministration, utvärderas och utvecklas löpande utefter ändringar i lagar, rekommendationer, risker och rutiner.

Policydokument

Revidering av policyer görs löpande och fastställs av styrelsen en gång per år. Bolagets styrelse har under året antagit följande policyer: Finanspolicy, Utdelningspolicy, Närståendepolicy, Policy för godkännande av icke-revisionstjänster, Krishanteringspolicy, Arbetsmiljöpolicy, Policy för personuppgiftsbehandling, Informationspolicy, Insiderpolicy och Hållbarhetspolicy inklusive Uppförandekod, vilken summerar värderingar och hur verksamheten ska bedrivas.

Viktiga instrument för att säkerställa god intern kontroll är attestinstruktion, ekonomihandbok med rutinbeskrivningar, personalhandbok och liknande samt interna riktlinjer som beslutas på vd-nivå. Styrelsen för en fortlöpande dialog med bolagets revisorer och ledning för att försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.

Riskbedömning

Riskhantering finns inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att identifiera, värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Corem är utsatta för hanteras proaktivt och i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer. Risker relaterade till Corems verksamhet identifieras i en strukturerad process, årligen eller vid behov, av koncernledningen. Riskerna utvärderas avseende bedömd sannolikhet och konsekvens samt hantering, och informeras och diskuteras sedan i Corems styrelse.

Identifierade risker finns inom områdena marknadsrisker, affärsrisker, finansiella risker, operativa risker och hållbarhetsrisker. Utförlig information om Corems riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risker och möjligheter på sidorna 58–63. Klimatrelaterade risker beskrivs även i TCFD-rapporten på sidan 131.

Bolaget investerar i fastigheter vilka uppfyller koncernens krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle.

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

POLICY	SYFTE
Finanspolicy	Specificerar övergripande finansiella mål samt riktlinjer för hur den finansiella verksamheten ska bedrivas, så att långsiktiga och stabila finanser liksom god avkastning till aktieägare säkerställs. Policyn innehåller även fördelning av ansvar.
Utdelningspolicy	Definierar hur stor andel av årets förvaltningsresultat, efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier, som ska delas ut till bolagets ägare av stamaktier av serie A och B.
Närståendepolicy	Med närstående bolag avses bolag där ett närstående ägande finns. Policyn innehåller riktlinjer avseende upphandling och tillhandahållande av tjänster till och från närstående bolag, för att säkerställa att affärer med närstående bolag alltid görs till marknadsmässiga villkor.
Krishanteringspolicy	Innehåller riktlinjer för hur bolaget ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.
Arbetsmiljöpolicy	Beskriver övergripande ramar och metoder för Corems systematiska arbetsmiljöarbete, liksom ansvarsområden avseende arbetsmiljö.
Policy för personuppgiftsbehandling	Beskriver hur personuppgifter hanteras och lagras i enlighet med gällande lagar och regelverk. Information finns även tillgänglig på Corems webbplats, www.corem.se. Grundregel inom Corem är att endast spara sådana personuppgifter som är väsentliga för att uppfylla verksamhetens åtaganden eller uppfylla andra lagkrav.
Informationspolicy	Innehåller riktlinjer och kommunikationsvägar avseende såväl extern som intern kommunikation. Policyn säkerställer att snabb, korrekt och relevant information om bolaget tillhandahålls bolagets intressenter. Transparens och tillförlitlighet ska prägla Corems informationsgivning.
Insiderpolicy	Regler rörande sekretess och handel med värdepapper för personer med insiderinformation. Policyn säkerställer korrekt och etisk hantering gentemot aktie- och kapitalmarknaden.
Hållbarhetspolicy och uppförandekod	Beskriver hur verksamheten ska bedrivas med avseende på social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet liksom jämställdhet och antikorruption. Hållbarhetspolicyn innefattar personalpolicy, miljöpolicy samt etiska regler. Verksamheten ska präglas av ansvarsfullhet, god etik och hög professionalism i alla samarbeten. Diskriminering eller kränkande särbehandling får ej förekomma, och Corem ska vara en sund, säker och attraktiv arbetsplats. Corem ska vidare ha ett aktivt miljöarbete som minimerar negativ miljöpåverkan från verksamheten.
Policy för godkännande av icke-revisionstjänster	Innehåller riktlinjer avseende upphandling av så kallade icke-revisionstjänster för att säkerställa att oberoende, opartiskhet och självständighet hos Corems externa revisorer vidhålls.

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

Extern information består till exempel av lagstadgad rapportering till myndigheter och rapportering av finansiell information. Bolaget ska leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare samt andra intressenter. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutsrapport och årsredovisning för hela verksamhetsår. Corem använder webbplatsen www.corem.se för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs löpande genom pressmeddelanden. För att säkerställa att den externa informationsgivningen blir korrekt och fullständig finns en informationspolicy vilken beskriver hur såväl extern som intern informationsgivning ska ske.

Intern information förmedlas genom regelbundna möten, bolagskonferens samt via bolagets intranät. Intranätets huvudsakliga syfte är att fungera som en plattform genom vilken aktuell och relevant information görs tillgänglig för medarbetare.

Kontrollaktiviteter
Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen syftar till att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter, årsredovisningar och bokslutskommunikéer och att den externa finansiella rapporteringen är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag. De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och leder till ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. De omfattar till exempel kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper. Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå.

Uppföljning och analys av utfall sker mot budget, prognos och föregående år. Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Rapporteringen från revisorerna ska ske minst två gånger per år. Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

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

Corem har en decentraliserad och transparent organisation. Finansverksamheten, ekonomi- och hyresadministration samt extern och intern information utgår från huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balansräkningar görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av ansvariga för Corems regioner, bolagsledning och styrelse. CFO har under året deltagit i styrelsemöten, liksom övriga tjänstemän i koncernen som regelbundet deltar i styrelsemöten såsom föredragande av särskilda frågor.

Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner, tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisor, säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av bolagets revisor och avrapporteras till styrelsen.

Visselblåsarfunktion
Corem har en visselblåsarfunktion för att säkerställa den korrekta tillämpningen av Uppförandekoden. Visselblåsarfunktionen är till för alla anställda, inhyrd personal och konsulter. För att säkerställa anonymitet och korrekt hantering av informationen administreras funktionen av en extern part.

Styrelse



PATRIK ESSEHORN

Ledamot sedan 2008,
ordförande sedan 2010

Född 1967

Utbildning: Jur kand.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i Klövern AB. Delägare, vd och styrelseordförande i Walthon Advokater AB. Vd och styrelseledamot i EssehornNorrman Advokat AB. Styrelseledamot i Patrik Essehorn Advokat AB.

Beroende i förhållande till Bolaget. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 11 500, stamaktie B: 118 500



RUTGER ARNHULT

Ledamot sedan 2023

Född 1967

Utbildning: Civilekonom

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i M2 Asset Management AB (publ) samt styrelseledamot i Kamelia Samhällsfastigheter AB.

Beroende i förhållande till Bolaget. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 43 898 730, stamaktie B: 460 125 621, stamaktie D: 3 274 125



KATARINA KLINGSPOR

Ledamot sedan 2020

Född 1963

Utbildning: Master of BA, studier i nationalekonomi och juridik

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i ReOcean AB och Svenska Viltmatakademin samt styrelseledamot i Biby Förvaltnings AB.

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

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie B: 30 000, preferensaktie: 150.



FREDRIK RAPP

Ledamot sedan 2018

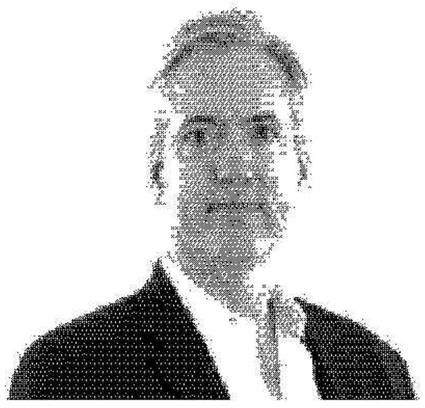
Född 1972

Utbildning: Civilekonom

Övriga styrelseuppdrag:
Vd för Pomona-gruppen AB. Styrelseordförande i Xano Industri AB, Argynnis industrier AB samt Svenska Handbollförbundet. Styrelseledamot i Itab Shop Concept AB, Ages Industri AB, Pomonagruppen AB inklusive dotter/intressebolag, Segulah AB samt i Sveriges Olympiska kommitté.

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

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 749 999, stamaktie B: 9 499 990



CHRISTIAN ROOS

Styrelseledamot sedan 2022

Född 1972

Utbildning: Magisterexamen ekonomi

Övriga styrelseuppdrag:
Brompton Point Partner AB

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Corem:*
Inget innehav



CHRISTINA TILLMAN

Ledamot sedan 2010

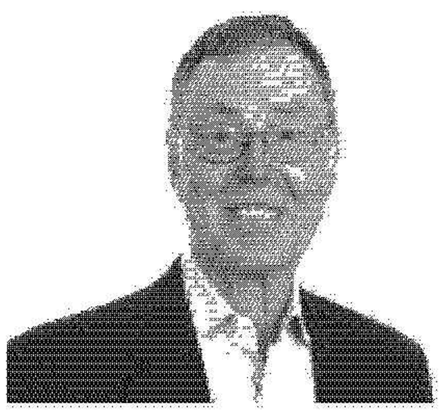
Född 1968

Utbildning: Civilekonom

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande för NF11 Holding AB. Styrelseledamot i Volati AB (publ), Grimaldi Industri AB, Cycleurope AB, MBRS Group AB (publ) och Footway Group AB (publ). Suppleant i styrelsen för Kattvik Financial Services AB, Stocksund Financial Management AB och Stocksund Financial Services AB. Tf vd för Hunter Sales i Stockholm AB.

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

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 571 441, stamaktie B: 5 749 208, stamaktie D: 77 743, preferensaktie: 150



MAGNUS UGGLA

Ledamot sedan 2020

Född 1952

Utbildning: Civilingenjör, Civilekonom

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande för Junibacken. Styrelseledamot i Resolutionsdelegationen vid Riksgäldskontoret samt ledamot i Advisory Board för Ashoka Sverige

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

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 132, Stamaktie B: 201 320

*Aktieinnehav per 2023-12-31.

Bolagsledning



RUTGER ARNHULT

Vd sedan 2023

Född 1967

Anställd sedan 2023

Utbildning: Civilekonom

Tidigare anställning:
Vd och styrelseordförande i Castellum Aktiebolag (publ) 2021–2022, vd och styrelseledamot i Klövern AB (publ) 2012–2021.

Styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i M2 Asset Management AB (publ) samt styrelseledamot i Kamelia Samhällsfastigheter AB.

Beroende i förhållande till Bolaget. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 43 898 730, stamaktie B: 460 125 621, stamaktie D: 3 274 125



EVA LANDÉN

Vice vd sedan 2023

Född 1965

Anställd sedan 2008

Utbildning: Civilekonom

Tidigare anställning:
Vd på Corem 2012-2023, CFO och vice vd på Corem 2008–2011, CFO på Bonnier Cityfastigheter 2000–2008. Auktoriserad revisor hos PwC 1988–2000.

Styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Specialfastigheter Sverige AB (publ)

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 6 120, stamaktie B: 73 070, stamaktie D: 279



HÅKAN ENGSTAM

Affärsutvecklingschef

Född 1963

Anställd sedan 2022

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare anställning:
Vd på Tilia Fastigheter AB 2019–2022, transaktionschef och vice vd på Corem 2007–2019, projektledare på Lundberg & Partners (idag Colliers) 2001–2007, analytiker och fondförvaltare på Swedbank Robur Kapitalförvaltning 1998–2001, WASA Kapitalförvaltning 1991–1998.

Styrelseuppdrag: Inga externa

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 9 272, stamaktie B: 74 527, preferensaktie: 650



ANDERS KARLSSON

Tf finanschef

Född 1978

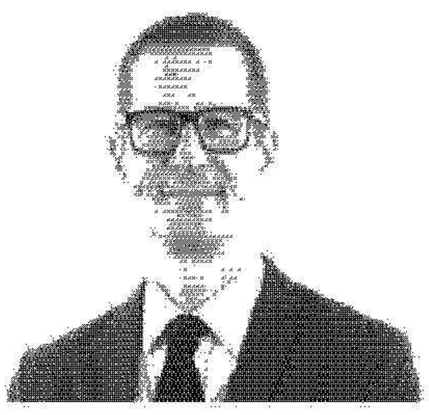
Anställd sedan 2021

Utbildning: Universitetsstudier industriell ekonomi

Tidigare anställning:
Finansansvarig på Corem 2022, bitr. finanschef på Klövern AB (publ) 2020–2021, finanscontroller på Klövern AB (publ) 2006–2020.

Styrelseuppdrag: Inga externa

Aktieinnehav i Corem:*
Inget innehav



PEETER KINNUNEN

Transaktionschef

Född 1973

Anställd sedan 2021

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare anställning:
Transaktionschef på Klövern AB (publ) 2012–2021, COO Vanir Asset Management AB 2010–2012, chef Transaktion & Analys Kungsleden AB 2007–2010.

Styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Kista Limitless AB

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 6 279, stamaktie B: 221 594, stamaktie D: 2 727



ANNA LIDHAGEN OHLSÉN

Fastighetschef

Född 1973

Anställd sedan 2016

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare anställning:
Marknadsområdeschef Östra City på Hufvudstaden 2015–2016, förvaltningschef för Region Stockholm på Corem 2013–2015.

Styrelseuppdrag: Inga externa

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie B: 15 514

Anna-Karin Hag, CFO, tillhörde bolagsledningen t o m mars 2024.

*Aktieinnehav per 2023-12-31.



Fastigheten Gamlestaden 39:13 i Slakthusområdet, Göteborg. Fastigheten planeras att certifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very good.

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2023	2022
Intäkter	2, 3	4 244	4 491
Fastighetskostnader	3, 4, 6	–1 362	–1 558
Driftsöverskott		2 882	2 933
Central administration	4, 5, 6	–179	–187
Finansnetto	7	–1 464	–1 071
Förvaltningsresultat		1 239	1 675
Resultatandelar i intresseföretag	12	–1 076	–862
Värdeförändringar fastigheter	11	–8 476	–2 934
Värdeförändringar finansiella tillgångar	13	87	–1 105
Värdeförändringar derivat	8	–1 000	1 375
Nedskrivning goodwill	10	–589	–635
Resultat före skatt		–9 815	–2 486
Skatt	9	1 816	548
ÅRETS RESULTAT		–7 999	–1 938
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		–7 970	–1 948
Innehav utan bestämmande inflytande		–29	10
Årets resultat		–7 999	–1 938

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2023	2022
Årets resultat		–7 999	–1 938
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		–60	942
Omräkningsdifferens omklassificerade till resultaträkningen		–268	–
Övrigt totalresultat efter skatt		–328	942
ÅRETS TOTALRESULTAT		–8 327	–996
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		–8 297	–1 016
Innehav utan bestämmande inflytande		–29	20
Årets totalresultat		–8 327	–996
Data per aktie (före och efter utspädning)			
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, st		1 078 717 352	1 081 271 443
Resultat per stamaktie A och B före och efter utspädning, kr [1]	21	–7,88	–2,25
Utdelning per stamaktie A och B, för 2023 föreslagen utdelning och för 2022 beslutad utdelning, kr		0,10	0,40
Utdelning per stamaktie D och preferensaktie, för 2023 föreslagen utdelning och för 2022 beslutad utdelning, kr		20,00	20,00

1) Resultatmått per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn taget till stamaktierna av serie D:s och preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	10	1 785	2 374
Förvaltningsfastigheter	11	58 033	78 387
Nyttjanderättstillgångar	26	1 375	1 623
Maskiner och inventarier	14	68	82
Andelar i intresseföretag	12	0	3 415
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	13,22	1 351	5
Derivat	22,23	562	1 312
Övriga anläggningstillgångar	15	76	150
Summa anläggningstillgångar		**63 250**	**87 348**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	16	290	206
Kortfristiga placeringar	13	–	1 099
Kundfordringar	17,22	47	103
Övriga fordringar	18,22	299	513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19,22	535	614
Likvida medel	22,23	429	979
Summa omsättningstillgångar		**1 600**	**3 514**
SUMMA TILLGÅNGAR		**64 850**	**90 862**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	2 275	2 275
Övrigt tillskjutet kapital		20 616	20 616
Omräkningsreserver mm		898	1 226
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		–1 786	7 151
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**22 003**	**31 268**
Innehav utan bestämmande inflytande		**14**	**43**
Summa eget kapital		**22 017**	**31 311**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22,23	19 505	32 745
Leasingskulder	26	1 375	1 623
Uppskjuten skatteskuld	9	5 709	7 562
Derivat	22,23	259	22
Övriga skulder	22	41	43
Summa långfristiga skulder		**26 889**	**41 995**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22,23	13 830	14 728
Leverantörsskulder	22	174	328
Aktuella skatteskulder	22	–	6
Övriga skulder	22,24	506	1 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22,25	1 434	1 453
Summa kortfristiga skulder		**15 944**	**17 556**
Summa skulder		**42 833**	**59 551**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**64 850**	**90 862**

För information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		2 882	2 933
Central administration		–179	–187
Avskrivningar mm		23	26
Erhållen ränta, utdelningar mm		34	59
Erlagd ränta mm		–1 351	–1 057
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal		–78	–63
Betald inkomstskatt		–13	–13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	31	1 318	1 698
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av omsättningsfastigheter		–84	–143
Förändring av kortfristiga fordringar		264	138
Förändring av kortfristiga skulder		–780	539
Kassaflöde från den löpande verksamheten		718	2 232
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		–1 993	–2 903
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–	–80
Avyttring av förvaltningsfastigheter		13 248	2 273
Avyttring av aktieinnehav		1 190	22
Förändring av andelar i intressebolag		1 383	0
Erhållna likvida medel, delavyttring koncernbolag		–	8
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande		–	–575
Förändring övriga anläggningstillgångar		4	–39
Kassaflöde från investeringsverksamheten		13 832	–1 294
Finansieringsverksamheten	32		
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		–830	–627
Hybridobligation, ränta		–138	–87
Återköp egna aktier		–	–121
Upptagna lån		10 661	14 077
Amorterade lån		–24 789	–13 825
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		–15 096	–583
Årets kassaflöde		–546	355
Likvida medel vid årets början		979	571
Kursdifferens i likvida medel		–4	53
Likvida medel vid årets slut		429	979

Koncernens förändringar i eget kapital

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver mm	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2022	2 275	20 616	284	10 167	33 342	596	33 938
Totalresultat januari–december 2022	–	–	942	–1 958	–1 016	20	–996
Summa totalresultat	–	–	942	–1 958	–1 016	20	–996
Transaktioner med aktieägare							
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–16	–16	–573	–589
Hybridobligation	–	–	–	–87	–87	–	–87
Återköp av egna aktier	–	–	–	–121	–121	–	–121
Utdelning till stamaktieägare, stam A och stam B, 0,40 kr per aktie	–	–	–	–432	–432	–	–432
Utdelning till stamaktieägare, stam D, 20,00 kr per aktie	–	–	–	–150	–150	–	–150
Utdelning till preferensaktieägare, 20,00 kr per aktie	–	–	–	–252	–252	–	–252
Summa transaktioner med aktieägare	–	–	–	–1 058	–1 058	–573	–1 631
Utgående eget kapital 31 december 2022	2 275	20 616	1 226	7 151	31 268	43	31 311
Ingående eget kapital 1 januari 2023	2 275	20 616	1 226	7 151	31 268	43	31 311
Totalresultat januari–december 2023	–	–	–328	–7 969	–8 297	–29	–8 327
Summa totalresultat	–	–	–328	–7 969	–8 297	–29	–8 327
Transaktioner med aktieägare							
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	0	0	0	0
Hybridobligation	–	–	–	–138	–138	–	–138
Utdelning till stamaktieägare, stam A och stam B, 0,40 kr per aktie	–	–	–	–432	–432	–	–432
Utdelning till stamaktieägare, stam D, 20,00 kr per aktie	–	–	–	–150	–150	–	–150
Utdelning till preferensaktieägare, 20,00 kr per aktie	–	–	–	–248	–248	–	–248
Summa transaktioner med aktieägare	–	–	–	–968	–968	0	–968
Utgående eget kapital 31 december 2023	2 275	20 616	898	–1 786	22 003	14	22 017

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2,28	537	559
Kostnad sålda tjänster	28	–358	–372
Bruttoresultat		**179**	**187**
Central administration	4,5,6	–179	–187
Rörelseresultat		**0**	**0**
Resultat från andelar i koncernföretag	29	–69	781
Resultat från andelar i kortfristiga placeringar	7	0	–426
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	292	200
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	–497	–466
Resultat efter finansiella poster		**–274**	**89**
Koncernbidrag, lämnade/erhållna		–2	117
Resultat före skatt		**–276**	**206**
Skatt	9	–	–6
ÅRETS RESULTAT		–276	200

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2023	2022
Årets resultat		–276	200
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		–276	200

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		6	4
Summa immateriella anläggningstillgångar		**6**	**4**
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	14	5	8
Summa materiella anläggningstillgångar		**5**	**8**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29	21 456	22 686
Fordringar på koncernföretag	28, 30	7 059	7 554
Summa finansiella anläggningstillgångar		**28 515**	**30 240**
Summa anläggningstillgångar		**28 526**	**30 252**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga placeringar	13	–	1 190
Fordringar på koncernföretag	28	133	–
Övriga fordringar	18	10	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	21	42
Summa kortfristiga fordringar		**164**	**1 237**
Kassa och bank		134	54
Summa omsättningstillgångar		**298**	**1 291**
SUMMA TILLGÅNGAR		28 824	31 543
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	2 275	2 275
Summa bundet eget kapital		**2 275**	**2 275**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		20 624	20 624
Balanserat resultat		–764	–134
Årets resultat		–276	200
Summa fritt eget kapital		**19 584**	**20 690**
Summa eget kapital		**21 859**	**22 965**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	2 223	4 070
Skulder till koncernföretag	28	391	–
Summa långfristiga skulder		**2 614**	**4 070**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	3 720	3 911
Skulder till koncernföretag	28	2	–
Leverantörsskulder		17	21
Övriga skulder	24	456	453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	156	123
Summa kortfristiga skulder		**4 351**	**4 508**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 824	31 543

För information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	31	–276	206
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde	31	1 249	703
Betald skatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**973**	**909**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		16	–35
Förändring av rörelseskulder		27	94
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 016**	**968**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		–2	–6
Investeringar i dotterföretag		–	–505
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		1 190	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 188**	**–511**
Finansieringsverksamheten	32		
Förändring lån koncernföretag		755	–3 648
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		–830	–615
Återköp av egna aktier		–	–121
Kortfristiga placeringar		–	22
Upptagna lån		2 024	4 397
Amorterade lån		–4 073	–467
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–2 124**	**–431**
Årets kassaflöde		**80**	**26**
Likvida medel vid årets början		54	28
Likvida medel vid årets slut		**134**	**54**

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2022	2 275	20 624	818	23 717
Årets totalresultat	–	–	200	200
Summa totalresultat	–	–	200	200
Transaktioner med aktieägare				
Återköp av egna aktier	–	–	–121	–121
Utdelning till stamaktieägare A och B	–	–	–432	–432
Utdelning till stamaktieägare D	–	–	–150	–150
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–248	–248
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–951	–951
Utgående eget kapital 31 december 2022	2 275	20 624	66	22 965
Ingående eget kapital 1 januari 2023	2 275	20 624	818	23 717
Årets totalresultat	–	–	–276	–276
Summa totalresultat	–	–	–276	–276
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning till stamaktieägare A och B	–	–	–432	–432
Utdelning till stamaktieägare D	–	–	–150	–150
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–248	–248
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–830	–830
Utgående eget kapital 31 december 2023	2 275	20 624	–1 040	21 859

Noter

Belopp i mkr om inte annat anges.

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Corem Property Group AB (publ), organisationsnummer 556463-9440, är ett svenskregistrerat publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige, som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Affärsidén grundas i att skapa affärer samt utveckla lokaler och stadsmiljöer på ett hållbart och kundnära sätt. Moderbolagets aktier är sedan den 24 juni 2009 noterade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Riddargatan 13C, 114 51 Stockholm. Koncernredovisningen består av moderbolaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Räkenskapsåret 2023 innefattar 1 januari 2023 till 31 december 2023. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 26 mars 2024. Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 23 april 2024.

KONCERNREDOVISNINGS UPPRÄTTANDE

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

Förutsättningar vid upprättande av 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..

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Koncernens dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Utländsk valuta

Koncernens utlandsverksamheters balansräkningar omräknas från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. Omräkningsdifferenser som redovisas i övrigt totalresultat inom Rapport över totalresultat och de ackumulerade differenserna redovisas i omräkningsreserven i eget kapital.

Koncernen har räntebärande lån i utländsk valuta som vid första redovisningstillfället redovisas till transaktionsdagens valutakurs och omräknas på balansdagen till balansdagskurs. I det fall där lån i utländsk valuta har använts till investeringar i utlandet redovisas orealiserad valutaeffekt i övrigt totalresultatet.

I samband med avyttring av utlandsverksamhet omförs ackumulerade omräkningsdifferenser och redovisas som del av realisationsresultatet.

Resultaträkningens uppställningsform

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftsöverskott, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat. Orealiserade värdeförändringar på derivat samt övriga värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet. I moderbolaget används Rapportformen för funktionsindelning med bruttoresultat och rörelseresultat.

Kassaflödesanalys

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

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRS IC som trätt i kraft 2023

Ändring i IAS 1 Upplysning om väsentliga redovisningsprinciper tillämpas från och med den 1 januari 2023. Ändringarna har inneburit minskade upplysningskrav avseende koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper med ett större fokus på avvikande principer och förklaringar av mer komplex redovisning.

Under 2023 har IASB godkänt flera så kallade Agendabeslut från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC). För övriga agendabeslut från IFRS IC gör Corem bedömningen att dessa inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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

Uppdatering av IAS 1 avseende klassificering av skulder mellan långfristiga respektive kortsiktiga. Ändringen förtydligar att endast kovenanter som är uppfyllda före eller på balansdagen ska påverka klassificeringen av en skuld om den är kort- eller långfristig. Det införs även upplysningskrav avseende långfristigt låneavtal som klassificeras kortfristigt. Uppdateringen träder i kraft 1 januari 2024.

Av EU övriga godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS IC bedöms inga för närvarande inte påverka Corems resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Bedömningar och antaganden baseras på historisk erfarenhet och 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

Vid värdering av förvaltningsfastigheter görs antaganden och bedömningar av bland annat framtida kassaflöden och fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Osäkerhet i dessa uppskattningar och bedömningar kan innebära en justering av det redovisade värdet på förvaltningsfastigheterna justeras under nästkommande räkenskapsår. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. För vidare information om antaganden, bedömningar och känslighetsanalys framgår av not 11.

Goodwill

Goodwill som hänför sig till förväntade synergier vid rörelseförvärv värderas genom beräkning av nyttjandevärdet med diskonterade kassaflöden. I samband med denna värdering gör Corem bedömningar av framtida kassaflöden och avkastningskrav. För vidare information om antaganden, bedömningar och känslighetsanalys framgår av not 10.

Värdering av innehavet i Klövern AB

Innehavet i Klövern AB värderas till verkligt värde enligt diskonterade kassaflöden. I samband med värderingen gör Corem bedömningar av framtida kassaflöden, avkastningskrav och värdeutveckling av byggrätter. För vidare information om antaganden, bedömningar och känslighetsanalys framgår av not 13.

Klassificering av förvärv

Corem förvärvar i huvudsak fastigheter, antingen direkt via fastighetsförvärv eller indirekt via aktier i bolag. Vid bolagsförvärv görs en individuell bedömning om det är ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastigheter och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som tillgångsförvärv. Corems förvärv år 2021 av Corem Kelly AB (namnändrat från Klövern AB) har klassificerats som ett rörelseförvärv.

NOT 1 **FORTS.**

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

Redovisning av hybridobligation
Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett eget kapital och inte som en skuld. Ränta på hybridobligationen redovisas direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt
Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Bedömningen är att Corem kan utnyttja underskott inom en relativ närtid.

INTÄKTER OCH KOSTNADER
Hyresintäkter
Corem i egenskap som ägare av förvaltningsfastigheter är leasegivare i förhållande till hyresgästerna. Hyresavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras hyresavtalen som operationella leasingavtal.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt. Ersättningar för de åtaganden som Corem åtar sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med till exempel värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran eftersom hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande och redovisas därför som leasing.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på frånträdesdagen. Under året har samtliga försäljningar redovisats på frånträdesdagen. Koncernen har ett pågående bostadsutvecklingsprojekt som redovisas som omsättningstillgång och kommer att realiseras enligt färdigställandemetoden.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella kostnader består av räntekostnader, periodiserade emissions- och transaktionskostnader vid upptagning av lån samt kostnader för ränte derivat. Värdeförändringar på finansiella instrument som värderas till verkligt värde ingår inte i finansiella intäkter eller kostnader utan särredovisas i egen post och särredovisas mellan realiserad och orealiserad i not. Ränteintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker.

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

Skatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

I aktuell skatt ingår även kapitalskatt beräknat på eget kapital i de amerikanska dotterbolagen.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader som har uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av nominella 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. Se mer information i not 9.

REDOVISNING AV SEGMENT
Koncernen är organiserad i och styrs utifrån geografiska områden enligt not 3. Hyresintäkter och fastighetskostnader är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment. Övriga intäkts- och kostnadsposter har ej fördelats på segmenten. Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Högsta verkställande beslutsfattare (HVB) är vd. Det sker ingen löpande försäljning mellan segmenten och eventuella enstaka transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

TILLGÅNGAR OCH SKULDER
Förvaltningsfastigheter
Corem klassificerar samtliga fastigheter som förvaltningsfastigheter och värderas till verkligt värde i balansräkningen enligt IFRS värdehierarki nivå 3. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastighet när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Se mer information om värderingsmetod i not 11.

Byggrätter redovisas vid planbesked. Byggrätter värderas genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Värdeförändringar på fastigheterna, såväl orealiserade som realiserade redovisas i resultaträkningen.

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. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Omsättningsfastigheter
Omsättningsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 2 varulager, vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Goodwill
Koncernens goodwill uppstod i samband med tidigare rörelseförvärv och bestod av uppskjuten skatt för skillnaden mellan nominell skatt och beräknad kalkylmässig skatt som tillämpades i förvärvet samt förväntade synergier.

Nedskrivning av goodwill som är hänförd till uppskjuten skatt skrivs ned i samband med försäljningar av fastigheter som ingick i det ursprungliga förvärvet och vid orealiserade värdeförändringar. Goodwill hänförd till synergier nedskrivningsprövas genom beräkning av nyttjandevärden med diskonterade kassaflöden.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde består av noterade och onoterade innehav. Noterade innehav värderas till aktuell börskurs enligt IFRS värdehierarki nivå 1. Onoterade innehav, såsom innehavet i Klövern AB värderas till verkligt värde på balansdagen enligt IFRS värdehierarki nivå 3. Verkligt värde bestäms genom beräkning av nyttjandevärdet med diskonterade kassaflöden.

Nyttjanderättstillgång och leasingskuld
Redovisad nyttjanderättstillgång och leasingskuld i balansräkningen är huvudsakligen hänförlig till tomträtter. Tomträtter betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därför inte att skrivas av utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Leasingskuld som är hänförda till tomträtter redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Förutom tomträtter ingår arrenden, lokaler, fordon och kontorsutrustning i mindre omfattning i nyttjandetillgången respektive leasingskulden.

NOT 1 **FORTS.**

Finansiella instrument
Finansiella instrument omfattar finansiella tillgångar värderade till verkligt värde, kundfordringar, räntebärande skulder, derivat, leverantörsskulder och övriga fordringar och skulder som innebär framtida kassaflöde.

Klassificering och värdering av finansiella instrument
Klassificering av skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.
Instrumenten klassificeras till:
- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde med undantag av finansiella placeringar och derivat. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader.

Egetkapitalinstrument som innehas för handel och egetkapitalinstrument där koncernen valt att inte redovisa verkliga värdeförändringar via övrigt totalresultat klassificeras som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen. I denna kategori ingår koncernens finansiella placeringar. En vinst eller förlust på en finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen redovisas netto i resultaträkningen per likviddagen i den period vinsten eller förlusten uppkommer.

Kundfordringarna är upptagna initialt till nominellt belopp, vilket motsvarar verkligt värde vid den tidpunkten och redovisas med hänsyn tagen till konstaterade och befarade kundförluster. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Vid uthyrning görs alltid en kreditbedömning av hyresgästen.

Finansiella skulder
Finansiella skulder, med undantag för derivat, redovisas till upplupet anskaffningsvärde och värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat
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. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt IFRS värdehierarki nivå 2, se även not 22.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster.
Vid varje kvartal utvärderar koncernen om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt nedskrivning redovisas i resultatet.

Corem utvärderar sina kundfordringar varje kvartal och gör individuella bedömningar av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. För kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar tillämpas den förenklade modellen. Modellen baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer och där en förlustreserv redovisas för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. För osäkra kundfordringar görs reserveringar och vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Fordran skrivs bort när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Det beaktar också eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

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

ÖVRIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Övriga anläggningstillgångar
Avskrivningstider för maskiner och inventarier uppgår till beräknade nyttjande perioder om 3–10 år och 5 år för immateriella tillgångar.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Tillgodohavanden som är spärrade på bankkonto, på grund av att avtal ingåtts med tredje part om att inte använda insatta medel annat än för visst ändamål, anses utgöra likvida medel. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

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. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för Resultat- och Balansräkning följer årsredovisningslagen.

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

Moderföretagets fordringar på dotterföretag är efterställda externa långivares fordringar. Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde på dotterföretagens fastigheter vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

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

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

Vid bedömning av nettoförsäljningsvärdet av dotterföretagsaktierna beaktas substansvärdet 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 i not 11.

NOT 1 FORTS.

Aktieägartillskott
Aktieägartillskott bokförs i eget kapital hos mottagaren och som aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet.

Leasing
Moderbolaget har valt att tillämpa undantaget för leasetagare i RFR 2 och leasebetalningar kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande men det föreligger osäkerhet om händelsen inträffar och när i framtiden den inträffar samt att den inte är redovisad i balansräkningen som en skuld eller avsättning.

NOT 2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter uthyrning av lokaler	4 204	4 442	–	–
Övriga intäkter	40	49	–	–
Koncerninterna tjänster	–	–	537	559
Summa	4 244	4 491	537	559

Löptider för Corems hyresavtal per 31 december 2023 framgår av not 26.

NOT 3 SEGMENT

Med syfte att säkerställa att rapporteringen stämmer överens med hur den presenteras internt har Corem identifierat vd som högsta verkställande beslutsfattaren (HVB). Funktionen HVB fördelar resurser och utvärderar resultatet. Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i geografiska regioner: Region Stockholm, Region Stockholm Logistik, Region Öst, Region Väst samt verksamheterna i utlandet som är indelad mellan Köpenhamn och New York.

Därutöver visas aggregerade siffror där fastighetsportföljen även är uppdelad mellan förvaltningsbestånd respektive förädlingsbestånd.

Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till vd och styrelse.

Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftsöverskottet är centralt styrnings– och rapporteringsbegrepp. Det sker ingen löpande försäljning mellan segment och därför framgår i tabellen nedan ingen försäljning mellan segmenten. Eventuella övriga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor. Föregående år, i tabellen nedan, har justerats efter omklassificering av fastigheter mellan regionerna. För ytterligare information se not 11.

Resultaträkningsposter och investeringar per geografiskt område

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Region Stockholm	1 805	1 752	–660	–731	1 145	1 021	63	58	503	947
Region Stockholm Logistik	417	633	–116	–187	301	446	72	70	146	372
Region Öst	852	896	–258	–302	594	594	70	66	297	477
Region Väst	774	855	–257	–288	517	567	67	66	178	394
Utland – Köpenhamn	287	298	–36	–24	251	274	87	92	28	23
Utland – New York	109	57	–35	–26	74	31	68	54	841	690
Summa	4 244	4 491	–1 362	–1 558	2 882	2 933	68	65	1 993	2 903
Förvaltningsbestånd	3 967	4 264	–1 223	–1 420	2 744	2 844	69	67	791	1 587
Förädlingsbestånd	277	227	–139	–138	138	89	50	39	1 202	1 316
Summa	4 244	4 491	–1 362	–1 558	2 882	2 933	68	65	1 993	2 903

Nyckeltal per geografiskt område

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec
Region Stockholm	95	108	27 414	30 333	2 110	2 034	83	86	959	1 010
Region Stockholm Logistik	34	93	3 380	8 944	279	656	91	96	180	473
Region Öst	90	118	10 128	11 931	865	929	91	91	650	767
Region Väst	99	125	9 440	12 150	820	948	88	89	571	780
Utland – Köpenhamn	5	10	2 138	7 942	118	301	82	95	56	158
Utland – New York[1]	3	4	5 533	7 087	130	72	100	100	12	7
Summa	326	458	58 033	78 387	4 322	4 940	87	89	2 428	3 195
Förvaltningsbestånd	294	419	48 939	66 732	3 923	4 595	87	91	2 234	2 985
Förädlingsbestånd	32	39	9 094	11 655	399	345	81	70	194	210
Summa	326	458	58 033	78 387	4 322	4 940	87	89	2 428	3 195

1) Hyresvärde, Ekonomisk uthyrningsgrad och Uthyrningsbar area avser aktiva hyresavtal.

NOT 4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medeltalet anställda

	2023	Andel män, %	2022	Andel män, %
Moderbolaget – Sverige	305	53	341	54
Summa moderbolaget	305	53	341	54
Dotterföretag – Sverige	–	–	11	45
Dotterföretag – Danmark	4	75	4	75
Summa dotterföretag	4	75	15	53
Summa koncernen	309	53	356	54

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023		2022	
Mkr	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	196	100	219	104
varav pensionskostnad[1]	–	25	–	26
Dotterföretag	–	–	7	3
varav pensionskostnad[1]	–	–	–	0
Utlandet	4	1	4	1
varav pensionskostnad[1]	–	0	–	0
Summa koncernen	200	101	230	107
varav pensionskostnad[1]	–	25	–	27

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

Könsfördelningen bland ledande befattningshavare

	2023	varav kvinnor	2022	varav kvinnor
Styrelseledamöter	7	2	6	2
Vd och ledande befattningshavare	7	3	6	3

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

	2023		2022	
Mkr	Styrelse, vd och vice vd	Övriga anställda	Styrelse och vd	Övriga anställda
Moderbolaget	8	189	6	213
varav tantiem o.d[1]	1	2	0	0
Dotterföretag	–	–	–	7
varav tantiem o.d[1]	–	–	–	–
Utlandet	–	4	–	4
varav tantiem o.d[1]	–	–	–	–
Summa koncernen	8	193	6	224
varav tantiem o.d[1]	1	2	0	0

1) Av de totala kostnaderna för tantiem om 2,4 mkr (0,5) avser 0,7 mkr (0,2) bolagets vd och vice vd.

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

Styrelse

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Vid årsstämman den 28 april 2023 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 560 000 kr till styrelsens ordförande och 305 000 kr vardera till de övriga ledamöterna.

Vd

Ersättning och förmåner till vd beslutas av bolagets styrelse efter principer fastställda av stämman. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast och rörlig lön. Maximal årlig bonus kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre ordinarie månadslöner. Vd har rätt till tjänstebil och sjukvårdsförsäkring samt del i Corems vinstandelsstiftelse. Vd har rätt till pensionsförmåner och avsättning sker med 25 procent av kontant utbetald bruttolön. Pensionsåldern för vd är 65 år. Vd har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om sex månader och ett avgångsvederlag om sex 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 månaders grundlöner. Bonusen är inte pensionsgrundande. Pensionsförmåner får ej överstiga 35 procent av den fasta årliga kontantlönen, inklusive semesterersättning. Pensionsåldern för andra ledande befattningshavare är 65 år respektive 67 år.

NOT 4 FORTS.

Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden, övriga styrelseledamöter, vd, andra ledande befattningshavare eller andra anställda erhåller förmåner efter det att uppdraget avslutats. Ersättning i form av aktierelaterade ersättningsprogram, optioner eller andra finansiella instrument finns ej. Ersättningar och förmåner följer de principer som beslutades av årsstämman 2023.

Styrelse och ledande befattningshavares förmåner

Tkr	2023				2022			
	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrik Essehorn	557	–	175	732	473	–	148	621
Rutger Arnhult[1]	38	–	12	50	–	–	–	–
Christina Tillman	303	–	95	398	260	–	82	342
Fredrik Rapp	303	–	95	398	260	–	82	342
Magnus Uggla	303	–	31	334	260	–	26	286
Katarina Klingspor	303	–	95	398	260	–	82	342
Christian Roos	303	–	95	398	200	–	63	263
Vice vd/vd Eva Landén[2]	4 450	861	1 607	6 918	3 979	1 058	1 507	6 544
Vd Rutger Arnhult	1 989	573	764	3 326	–	–	–	–
Andra ledande befattningshavare (5 (5)), varav rörlig ersättning utgör 1,7 mkr (0,3)	11 068	2 624	4 114	17 806	8 044	1 995	3 011	13 050
Summa	19 617	4 058	7 083	30 758	13 736	3 053	5 001	21 790

1) Styrelsearvode till och med 15 juni 2023
2) Vd till och med 15 juni 2023

Vinstandelsstiftelse

Corem har i enlighet med beslut på årsstämman i maj 2011 inrättat en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda som har minst halvtidsanställning och som är närvarande till mer än 25 procent av tjänstgöringstiden under året. Avsättning kan göras med maximalt ett prisbasbelopp per anställd och får ej överstiga 1 procent av föreslagen utdelning till stamaktieägarna. För 2023 utgick en avsättning om 0 mkr (0).

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	6,0	6,5	1,4	1,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,4	0,5	0,4	0,5
Summa	6,4	7,0	1,8	1,9

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

Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som ska utmynna i en rapport, intyg eller liknande. Här ingår exempelvis granskning av delårsrapport och fusioner.

NOT 6 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Fastighetskostnader[1]		
Driftskostnader	795	909
Reparationer och underhåll	113	173
Fastighetsskatt	213	220
Personalkostnader	219	234
Övriga fastighetskostnader	22	22
Summa fastighetskostnader	1 362	1 558
Central administration[2]	179	187

1) Fastighetskostnaderna avser kostnader för koncernens fastigheter som genererar intäkter.
2) Central administration består av kostnader för moderbolagets administration och kostnader för bolagets notering på Nasdaq Stockholm. Därutöver ingår kostnader för revision, upprättande av årsredovisning, koncernledning, IT med mera.

NOT 7 FINANSNETTO

Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Finansiella intäkter[2]				
Ränteintäkter	24	7	–	–
Valutakursdifferenser, finansiella poster	–	25	–	–
Utdelningar noterade aktier	–	67	–	–
Ränteintäkter koncernföretag	–	–	292	200
Summa	24	99	292	200
Finansiella kostnader[2]				
Räntekostnader lån[1]	–1 399	–1 108	–472	–313
Valutakursdifferenser, finansiella poster	–11	–	14	–153
Räntekostnader koncernföretag	–	–	–39	–
Summa	–1 410	–1 108	–497	–466
Räntekostnader leasingskuld	–78	–62	–	–
Summa	–1 488	–1 170	–497	–466
Summa finansnetto	–1 464	–1 071	–205	–266

1) Under året har 484 mkr (291) i ränteutgifter aktiverats som investeringar i fastighetsportföljen. Räntor som härör från derivat värderade till verkligt värde i resultatet uppgick till 577 mkr (28). För derivat värderade till verkligt värde, se not 8.
2) Enligt effektivräntemetoden.

Resultat från andelar i kortfristiga placeringar

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Utdelningar noterade aktier	–	67
Realiserat resultat från försäljning av noterade aktier	0	–11
Nedskrivning av innehav i noterade aktier	–	–482
Summa	0	–426

NOT 8 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, DERIVAT

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Derivatinstrument:		
Orealiserade värdeförändringar på räntederivat	–1 000	1 375
Summa	–1 000	1 375

NOT 9 SKATT

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld redovisas på skattepliktig temporär skillnad mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde. Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till 29,0 mdkr (37,9) och den temporära skillnaden uppgår till 29,3 mdkr (40,7). Med reducering av förvärvade temporära skillnader uppgår skattepliktig temporär skillnad till 28,0 mdkr (36,8).

Corem har ackumulerade skattemässiga underskott om 740 mkr (1 540). Dessa förluster är inte tidsbegränsade och kan nyttjas genom att kvittas mot framtida skattemässiga vinster. Uppskjuten skattefordran för underskotten uppgår till 152 mkr (317) i koncernens balansräkning och till 0 mkr (0) i moderbolagets balansräkning. Corem har skattemässiga kapitalförluster om cirka 5,2 mdkr som omfattas av den sk aktiefällan (48 kap. 26 § inkomstskattelagen). Uppskjuten skattefordran redovisas inte på dessa förlustavdrag.

Corem påverkas av de ränteavdragsbegränsningsregler som trädde i kraft den 1 januari 2019 och som i korthet innebär begränsning i avdragsrätt för negativa räntenetton överstigande 30 procent av skattemässigt EBITDA. Med anledning av att koncernen inte medges fullt avdrag för ränteutgifter förbrukas koncernens underskottsavdrag i snabbare takt än tidigare.

Genom möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterbolag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns.

NOT 9 FORTS.

Redovisad i resultatet

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	–49	–49	–	–
Summa aktuell skatt	–49	–49	–	–
Uppskjuten skatt				
Under året utnyttjat/ aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	–	–	0	–6
Värdeförändringar finansiella placeringar och derivat	207	–177	–	–
Löpande förvaltningsresultat	–126	–34	–	–
Värdeförändringar och temporära skillnader fastigheter	2 064	1 209	–	–
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	–280	–356	–	–
Omvärdering underskottsavdrag mm	0	–45	–	–
Summa uppskjuten skatt	1 865	597	0	–6
Summa redovisad skatt	1 816	548	0	–6

Avstämning av effektiv skatt

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Resultat före skatt	–9 815	–2 486
Skatt enligt svensk gällande skattesats, 20,6%	2 022	512
Utländska skattesatser	17	–2
Skatt i utländska bolag	–22	–25
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	–66	–53
Resultatandelar i intresseföretag	–222	–178
Omvärdering underskottsvdrag	–26	–32
Värdeförändringar fastigheter	85	443
Resultat från finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	19	–122
Övriga justeringar	9	5
Redovisad effektiv skatt	1 816	548
Skattesats enligt resultaträkningen, %	*18,5*	*22,0*

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Resultat före skatt	–276	206
Skatt enligt svensk gällande skattesats	57	–42
Ej skattepliktiga utdelningar	239	161
Ej avdragsgilla nedskrivningar mm	–253	–102
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	–43	–23
Redovisad effektiv skatt	0	–6

Redovisad i balansräkningen uppskjutna skattefordringar / skatteskulder

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Underskottsavdrag	152	317
Finansiella tillgångar	4	6
Skattefordringar	156	323
Skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde avseende fastigheter	–5 770	–7 615
Derivat	–62	–266
Periodiseringsfonder etc	–33	–4
Skatteskulder	–5 865	–7 885
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen	–5 709	–7 562

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Underskottsavdrag	–	–
Skattefordringar	0	6

NOT 10 GOODWILL

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Ingående balans	2 374	3 059
Avyttring av varumärke	–	–50
Nedskrivning	–589	–635
Utgående balans	1 785	2 374

Redovisad goodwill hänför sig till förvärvet av Corem Kelly AB (tidigare det börsnoterade bolaget Klövern AB) som slutfördes 2021. Goodwill består av uppskjuten skatt och förväntade synergier kopplade till samgåendet. Den del av goodwill som är hänförlig till uppskjuten skatt är relaterad till skillnaden mellan nominell skatt och beräknad kalkylmässig skatt som tillämpades i förvärvet. Av den utgående balansen består 1 098 mkr av goodwill kopplad till uppskjuten skatt och 687 mkr av goodwill kopplad till synergier.

Under 2023 har nedskrivning av goodwill skett med 589 mkr (635). Nedskrivningen avser goodwill som är hänförlig till uppskjuten skatt där nedskrivning sker på grund av negativa orealiserade värdeförändringar och avyttringar av fastigheter.

Nedskrivningsprövning

Goodwill avseende synergier nedskrivningsprövas genom beräkning av nyttjandevärdet och metoden som används är diskonterade kassaflöden. Beräkningen för 2023 har inte föranlett någon nedskrivning och baseras på:

- Prognos av kassaflöden under period av 10 år varav första året består av budget och resterande år med en bedömd framtida utvecklingstakt av kassaflöden.
- En sammanvägd diskonteringsränta före skatt för eget kapital och lånat kapital motsvarande 6,9 procent.
- Förväntad långsiktig inflation.

Känslighetsanalys

Om tillväxtökningen av framtida kassaföden blir 1 procentenhet lägre påverkar det nyttjandevärdet negativt med 65 procent men inte lägre än redovisat värde av goodwill och därmed inget nedskrivningsbehov. Om den sammanvägda diskonteringsräntan ökar med 0,5 procentenheter påverkar det nyttjandevärdet negativt med 84 procent men inte lägre än redovisat värde av goodwill och därmed inget nedskrivningsbehov.

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Värde per 1 januari	78 387	83 084
Förvärv	–	80
Ny-, till- och ombyggnation	1 993	2 903
Avyttringar	–14 010	–2 329
Avyttring till intressebolag Klövern AB	–	–4 374
Värdeförändringar, orealiserade	–8 306	–2 565
Valutaomräkning	–31	1 588
Värde per 31 december	58 033	78 387

Per den 31 december 2023 uppgick det samlade marknadsvärdet för Corems förvaltningsfastigheter till 58 033 mkr (78 387). Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick till –8 476 mkr (–2 934), varav orealiserade värdeförändringar –8 306 mkr (–2 565) och realiserade värdeförändringar –170 mkr (–369). De orealiserade värdeförändringarna förklaras främst av förändrade bedömda avkastningskrav.

Väsentliga åtaganden

Corem har följande väsentliga åtaganden gällande förvärv och avyttring av förvaltningsfastigheter: Den 21 decemeber 2023 tecknade Corem avtal om avyttring av fastigheten Orgelpipan 4 i Stockholm. Frånträde skedde under början av 2024.

Corem har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt. Det rör sig om projekt med varierande storlek. Vid årsskiftet fanns totalt fem projekt med en investering överstigande 50 mkr vardera. Projekten avser om- och nybyggnation samt hyresgästanpassning, där den återstående investeringen beräknas till 677 mkr. Kvarvarande totala investeringar för samtliga pågående projekt vid årets utgång uppgick till 1 001 mkr (1 544).

Värderingsmetod

Corems fastighetsbestånd värderas kvartalsvis av intern värderingskompetens i form av auktoriserad värderare med lång erfarenhet. Till stöd för den interna värderingen inhämtar Corem kontinuerlig marknadsinformation från externa värderingsinstitut.

Som grundregel externvärderas varje fastighet minst en gång per år, men undantag kan göras för enstaka fastigheter. Under 2023 har fastigheter motsvarande 86 procent av det samlade värdet externvärderats. Externa värderingar har under 2023 utförts av Cushman & Wakefield, Savills, Newsec, CBRE (Danmark) och Newmark (USA). Som underlag har värderarna erhållit information om gällande och nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och underhållsplaner.

Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts, vid behov anpassad för fastigheter med längre hyresavtal. Antaganden avseende framtida kassaflöden görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader för likartade fastigheter i jämförelse med de aktuella fastigheterna
- Investerings- och underhållsplaner

I det bedömda avkastningskravet tas hänsyn till olika risker med värderingsobjektet. Kontroller görs med kommunen, Länsstyrelsens EBH-karta samt översvämningsportalen för att fånga upp eventuellt förhöjda risker. Vid besiktningstillfället ges även möjlighet att vidare undersöka förhållanden som till exempel kan innebära förhöjd risk för översvämning. Förändringar under perioden i indata som inte är observerbara på marknaden och som tillämpas vid värdebedömningarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda och planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Detaljplanelagda och bedömda byggrätter värderas löpande utifrån ortsprismetoden med hänsyn till geografiskt läge och lokalslag. Det samlade värdet av byggrätter utgör cirka 1 procent av det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet vid årsskiftet.

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

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (VPS) som ingår i "Red Book" och utfärdats av RICS samt det ramverk som upprättats av International Valuation Standard Council (IVSC).

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2023	2022
Inflationsantagande 2024 (2023), %	2,0	4,0
Inflationsantagande 2025 och framåt (2024 och framåt), %	2,0	2,0
Kalkylperiod, år	Normalt 10	Normalt 10
Långsiktig vakans, %	Normalt 5–10	Normalt 5–10
Viktad kalkylränta, %	7,8	7,4
Viktat direktavkastningskrav, %	5,8	5,2

Generellt har stigande räntor en negativ påverkan på avkastningskravet och vice versa. En ökad inflation har en positiv påverkan på hyresnivå då de flesta hyresavtalen är inflationskopplade. På sikt kan en högre hyresnivå påverka rörligheten hos hyresgäster och därmed ge en ökad vakansgrad vilket i sin tur kan leda till negativ värdeförändring. Kostnadsökningar som inte täcks av indexjusteringar i hyresavtalen påverkar det driftöverskottet negativt.

Framtida kassaflöde

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde i värderingen består av hyresinbetalningar med avdrag för driftkostnader, underhållskostnader och investeringar.

Hyresinbetalningar under kalkylperioden utgörs av hyran enligt gällande hyresavtal fram till avtalsperiodens slut. Efter avtalsperioden slut används en bedömd marknadshyra. En huvudsaklig majoritet av hyresavtalen är indexreglerade till konsumentprisindex och resterande del har en fast uppräkning eller separat överenskommelse för hyresuppräkning.

Driftkostnaderna baseras på historiska utfall och budgetsiffror. Utvecklingen av driftkostnaderna räknas normalt upp i enlighet med inflationsantaganden.

Den långsiktiga vakansen ligger normalt på 5–10 procent av hyresvärdena med vissa variationer för respektive fastighetskategori.

NOT 11 FORTS.

Väsentlig indata för fastighetsvärdering

	Kontor	Logistik	Handel	Övrigt
Genomsnittlig hyra per kvm, kr	2 392	1 147	1 557	1 916
Driftkostnader per kvm, kr	–596	–315	–461	–554
Långsiktig vakans, %	5–10	5–10	5–10	5–10

Kalkylränta och avkastningskrav
Den bedömda kalkylräntan är ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital och baseras på den nominella räntan för 5-åriga statsobligationer med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 6,1–12,3 procent med ett viktat genomsnitt om 7,8 procent per 31 december 2023. Bedömningen har påverkats av att Corem har gjort flertalet försäljningstransaktioner under året. Kalkylräntan används för diskontering av framtida driftnetton under kalkylperioden samt restvärdet vid kalkylperiodens slut.

Kalkylränta

	Kontor		Logistik		Handel		Övrigt		Totalt	
Stad	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %
Stockholm	6,1–10,2	7,4	7,5–11,0	8,1	8,3–8,5	8,4	7,0–11,0	8,2	6,1–11,0	7,5
Göteborg	6,2–9,1	8,3	8,1–9,7	8,5	– [1]	– [1]	7,1–12,3	9,0	6,2–12,3	8,4
Västerås	7,7–10,0	8,5	8,5–9,3	9,0	8,2–9,2	8,3	7,7–11,0	7,8	7,7–11,0	8,3
Linköping	7,5–9,0	8,3	8,4–10,5	8,9	– [1]	– [1]	– [1]	– [1]	7,5–10,5	8,4
Malmö	7,9–10,2	8,7	8,1–9,3	8,7	8,1–8,9	8,7	– [1]	– [1]	7,9–10,2	8,7
Övriga Sverige	7,6–10,2	8,4	8,1–11,6	8,8	8,1–9,8	9,1	7,4–10,0	8,0	7,4–11,6	8,4
Köpenhamn	6,5–8,8	6,8	–	–	–	–	–	–	6,5–8,8	6,8
New York	7,0–7,0	7,0	–	–	–	–	–	–	7,0–7,0	7,0
Summa	6,1–10,2	7,6	7,5–11,6	8,6	8,1–9,8	8,6	7,0–12,3	8,1	6,1–12,3	7,8

1) Avser två eller färre fastigheter

Restvärdet räknas fram genom att det prognostiserade driftnettot för första året efter kalkylperiodens slut evighetskapitaliseras med ett för fastigheten individuellt direktavkastningskrav. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgick till 5,8 procent per 31 december 2023 (5,2).

Direktavkastningskrav, %

	Kontor		Logistik		Handel		Övrigt		Totalt	
Stad	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %	Intervall, %	Vägt genomsnitt, %
Stockholm	4,1–8,2	5,3	5,4–8,5	6,1	6,3–6,5	6,4	5,0–8,5	6,2	4,1–8,5	5,5
Göteborg	4,1–7,0	6,2	5,9–7,3	6,3	– [1]	– [1]	5,0–10,0	6,9	4,1–10,0	6,3
Västerås	5,7–8,0	6,4	5,5–7,3	6,6	6,2–7,2	6,3	5,7–9,0	5,8	5,5–9,0	6,2
Linköping	5,5–7,0	6,3	6,4–8,5	6,9	– [1]	– [1]	– [1]	– [1]	5,5–8,5	6,4
Malmö	5,8–8,0	6,6	5,9–7,2	6,6	6,0–6,7	6,4	– [1]	– [1]	5,8–8,0	6,6
Övriga Sverige	5,4–8,0	6,3	5,8–9,0	6,5	6,1–7,8	6,9	5,1–7,8	6,0	5,1–9,0	6,3
Köpenhamn	4,5–6,8	4,8	–	–	–	–	–	–	4,5–6,8	4,8
New York	5,0–5,5	5,2	–	–	–	–	–	–	5,0–5,5	5,2
Summa	4,1–8,2	5,6	5,4–9,0	6,4	6,0–7,8	6,4	5,0–10,0	6,1	4,1–10,0	5,8

1) Avser två eller färre fastigheter

Direktavkastningskraven är den bedömda avkastningen som marknaden förväntar sig för fastigheter med bland annat liknande egenskaper, teknisk standard, geografiskt läge eller avtalssituation.

NOT 11 FORTS.

Känslighetsanalys värdering
Värdepåverkan vid förändrat driftnetto och/eller direktavkastningskrav, mkr. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/–	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr	Resultateffekt fastighetsvärderingar, %
Direktavkastningskrav	0,5 procentenheter	–4 534/+5 389	–7,8/+9,3
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/–2 091	+/–3,6
Driftkostnader	25 kr/kvm	–/+1 045	–/+1,8
Vakansgrad	1,0 procentenheter	–/+744	–/+1,3

Förvaltningsfastigheter – påverkan på årets resultat

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Intäkter	4 244	4 491
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	–1 362	–1 558
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som ej genererat hyresintäkter under perioden	0	0
Värdeförändringar fastigheter	–8 476	–2 934

Skattemässigt restvärde
Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2023 till 29,0 mdkr (37,9).

Taxeringsvärden[1]

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Taxeringsvärden byggnader	15 565	18 053
Taxeringsvärden mark	6 419	7 571
Summa taxeringsvärde	21 984	25 624

1) Avser enbart de svenska fastigheterna.

Nyckeltal per geografiskt område

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec
Region Stockholm	95	108	27 414	30 333	2 110	2 034	83	86	959	1 010
Region Stockholm Logistik	34	93	3 380	8 944	279	656	91	96	180	473
Region Öst	90	118	10 128	11 931	865	929	91	91	650	767
Region Väst	99	125	9 440	12 150	820	948	88	89	571	780
Utland – Köpenhamn	5	10	2 138	7 942	118	301	82	95	56	158
Utland – New York[1]	3	4	5 533	7 087	130	72	100	100	12	7
Summa	326	458	58 033	78 387	4 322	4 940	87	89	2 428	3 195
Förvaltningsbestånd	294	419	48 939	66 732	3 923	4 595	87	91	2 234	2 985
Förädlingsbestånd	32	39	9 094	11 655	399	345	81	70	194	210
Summa	326	458	58 033	78 387	4 322	4 940	87	89	2 428	3 195

1) Hyresvärde, Ekonomisk uthyrningsgrad och Uthyrningsbar area avser aktiva hyresavtal.

NOT 12 ANDELAR I INTRESSEBOLAG

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Värde vid årets början	3 415	472
Förvärv	–	4 248
Avyttring	–1 262	–442
Utdelning	–121	–1
Omklassificering[1]	–957	–
Resultatandel	–1 076	–862
Värde vid årets utgång	0	3 415

1) Innehavet i Klövern AB har under året omklassificerats till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Nedanstående företag ägs i sådan omfattning att de utgör intresseföretag och redovisas därmed enligt kapitalandelsmetoden.

Företag, orgn och säte	Ägarandel,%	Redovisat värde 2023	Redovisat värde 2022
Gladan Holding II AB, 559064-9918. Stockholm	25,0	0	0
Klövern AB, 556733-4379, Stockholm	–	–	3 385
Servistore AB, 556621-9688, Linköping	–	–	24
Fagerö Holding AB, 559042-7521, Stockholm	–	–	7
		0	3 415

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag (100 procent)

2023	Gladan Holding II AB
Nettoomsättning	–
Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%)	0
Summa totalresultat	0
Omsättningstillgångar	0
Anläggningstillgångar	0
Kortfristiga skulder	0
Långfristiga skulder	–
Nettotillgångar	0

2022	Gladan Holding II AB	Servistore AB	Fagerö Holding AB	Klövern AB	Summa
Nettoomsättning	–	30	–	120	150
Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%)	0	1	0	–1 735	–1 735
Summa totalresultat	0	1	0	–1 735	–1 735
Omsättningstillgångar	0	6	10	208	225
Anläggningstillgångar	0	13	–	9 337	9 349
Kortfristiga skulder	0	–8	0	–848	–856
Långfristiga skulder	–	–5	–	–881	–886
Nettotillgångar	1	6	10	7 816	7 831

NOT 13 FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE OCH KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Onoterade innehav	1 340	–
Noterade innehav	11	5
Summa	1 351	5

Kortfristiga placeringar

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Innehav i noterade bolag – Castellum	–	1 099
Summa	–	1 099

KONCERNEN

Onoterade innehav

Innehav i onoterade andelar består av Klövern AB. Under året har Corem delavyttrat innehavet i Klövern AB till Nrep. Efter genomförd transaktion och nyemission från Nrep om 1 mdkr kommer Corems ägarandel att uppgå till 17 procent. Innehavet har omklassificerats från andelar i intressebolag till finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.

Värdering

Innehavet i Klövern AB värderas till verkligt värde per balansdagen. Värderingen görs genom beräkning av diskonterade kassaflöden. Beräkningen baseras på:

- Prognos av kassaflöden under period av 12 år baserat på bedömda framtida utveckling av projektportföljen och finansieringskostnader.
- En diskonteringsränta för eget kapital motsvarande 10 procent.
- Förväntad långsiktig inflation.

Känslighetsanalys

Om diskonteringsräntan ökar med 1 procentenhet skulle nyttjandevärdet minska med 201 mkr. Om diskonteringsräntan minskar med 1 procentenhet skulle nyttjandevärdet öka med 268 mkr.

Noterade innehav

Corem äger 639 425 aktier i Everysport Media Group som är noterat på Spotlight Stock Market. Den 31 december 2023 uppgick marknadsvärdet till 11 mkr (5). I januari 2023 sålde Corem sitt innehav i Castellum till ett värde om 1 190 mkr. Försäljningen innebar en positiv resultateffekt med 90 mkr.

MODERBOLAGET

Under året avyttrades innehavet i Castellum till ett värde om 1 190 mkr.

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	187	149	17	6
Förvärv	8	34	2	11
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	–	4	–3	–
Utgående anskaffningsvärde	195	187	16	17
Avskrivningar				
Ingående balans	–105	–81	–9	–6
Årets avskrivningar	–22	–24	–3	–3
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	–	–	1	–
Utgående avskrivningar	–127	–105	–11	–9
Bokfört värde	68	82	5	8

NOT 15 ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Revers hänförlig till tidigare fastighetsförsäljningar	36	45
Fordran fastighetsutveckling	16	16
Aktier, onoterade innehav	0	60
Övriga poster	24	29
Summa	76	150

NOT 16 OMSÄTTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
Mkr	2023	2022
Vid årets början	206	63
Årets investeringar	84	143
Värde vid årets utgång	290	206

NOT 17 KUNDFORDRINGAR

Den sedvanliga kredittiden för kundfordringar är 30 dagar. Hyror faktureras i förskott vilket innebär att hyresfordringar som är ej betalda vid ingången av hyrestiden är upptagna som kundfordran. Corem utvärderar sina kundfordringar varje kvartal och gör individuella bedömningar av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. Vid uthyrning görs alltid en kreditbedömning av hyresgästen.

Åldersfördelade kundfordringar

	Koncernen	
Dagar	2023	2022
0–29	33	61
30–89	8	11
90–	19	53
Förväntade kreditförluster	–13	–22
Summa	47	103

NOT 18 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Momsfordringar	15	80	–	–
Fordran sålda fastigheter	58	122	3	–
Depositioner	153	131	–	–
Spärrade medel	–	48	–	–
Övriga poster	73	132	7	5
Summa	299	513	10	5

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Periodiserade fastighetskostnader	99	121	–	–
Periodiserade projektkostnader	12	3	–	–
Periodiserade hyresrabatter	220	221	–	–
Pågående fastighetsförvärv	60	101	–	–
Upplupna intäkter	42	85	4	21
Fordran hyresgäster	19	37	–	–
Förutbetalda försäkringar	55	1	–	–
Övriga poster	28	45	17	21
Summa	535	614	21	42

NOT 20 EGET KAPITAL

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

Återköp av egna aktier
Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget. Återköp av aktier ger ökad möjlighet att anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan, bland annat möjlighet att kunna överlåta aktier, exempelvis som likvid i samband med eventuella fastighetsinvesteringar. Under 2023 har inga aktier återköpts.

Utdelning
Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2023 aktieägarna på årsstämman den 23 april 2024 att besluta om utdelning med 0,10 kr (0,40) per stamaktie av serie A och stamaktie serie B samt 20,00 kr (20,00) per stamaktie av serie D och preferensaktie. Utdelningen avseende stamaktier av serie A och B föreslås utbetalas vid fyra tillfällen, varav två utbetalningar om 0,02 kronor och två utbetalningar om 0,03 kronor, medan utdelningen avseende stamaktie av serie D och preferensaktie föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kronor. Avstämningsdagar för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med förväntad utbetalning tre bankdagar därefter.

Till årsstämmans förfogande står 19 585 018 340 kr. Styrelsens förslag innebär att vinstmedlen disponeras så att 248 305 900 kr utdelas till preferensaktieägare, motsvarande 20,00 kr per preferensaktie, 150 076 180 kr utdelas till stamaktieägare av serie D, samt 107 871 735 kr, motsvarande 0,10 kr per stamaktie av serie A och B, och 19 078 764 525 kr balanseras i ny räkning.

Förändring av eget kapital
Specifikation över förändring av eget kapital återfinns i Koncernens förändringar i eget kapital på sidan 83 respektive Moderbolagets förändringar i eget kapital på sidan 87.

NOT 20 FORTS.

		Antal						
Antal aktier	År	Stamaktier A	Stamaktier B	Stamaktier D	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	Kvot-värde, kr	Aktie-kapital, kr
Vid årets början	2007	435 144 653	–	–	–	435 144 653	0,03	13 054 340
Nedsättning av aktiekapital	2007	–	–	–	–	435 144 653	0,0015	652 717
Apport-, kvittnings- och nyemissioner	2007	1 294 442 103	–	–	–	1 729 586 756	0,15	194 819 032
Sammanläggningar	2007	–1 703 610 885	–	–	–	25 975 871	7,5	194 819 032
Apportemission	2008	1 630 435	–	–	–	27 606 306	7,5	207 047 295
Apport- och nyemission	2009	3 492 614	–	–	–	31 098 920	7,5	233 241 900
Fond-, apport- och nyemissioner	2010	6 849 373	–	–	3 193 208	41 141 501	7,5	308 561 258
Aktiesplit 2:1	2011	37 948 293	–	–	3 193 208	82 283 002	3,75	308 561 258
Apport- och nyemission	2013	–	–	–	224 903	82 507 905	3,75	309 404 644
Apport- och nyemission	2016	–	–	–	588 681	83 096 586	3,75	311 612 197
Minskning aktiekapital och indragning av aktier	2017	–7 580 431	–	–	–	75 516 155	3,75	283 185 581
Fondemission, återställning aktiekapital	2017	–	–	–	–	75 516 155	4,15	313 392 043
Riktad nyemission	2017	5	–	–	–	75 516 160	4,15	313 392 064
Minskning aktiekapital	2017	–	–	–	–	75 516 160	1,00	75 516 160
Fondemission, B-aktie	2017	–	683 161 600	–	–	758 677 760	1,00	758 677 760
Omvänd split 1:2	2018	–34 158 080	–341 580 800	–	–3 600 000	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A – B, 2018	2018	–519 078	519 078	–	–	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A – B, 2019	2019	–635 959	635 959	–	–	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A – B, 2020	2020	–492 819	492 819	–	–	379 338 880	2,00	758 677 760
Apport- och nyemissioner	2021	62 193 109	679 390 188	5 618 698	10 535 930	1 137 076 805	2,00	2 274 153 610
Kvittnings- och nyemission	2021	–	–	1 927 111	–1 720 635	1 137 283 281	2,00	2 274 566 562
Omvandling A – B, 2021	2021	–860 724	860 724	–	–	1 137 283 281	2,00	2 274 566 562
Omvandling A – B, 2022	2022	–111 812	111 812	–	–	1 137 283 281	2,00	2 274 566 562
Vid årets slut	2023	93 730 797	1 023 591 380	7 545 809	12 415 295	1 137 283 281	2,00	2 274 566 562

		Antal				
Återköp och avyttringar av egna aktier	År	Stamaktier A	Stamaktier B	Stamaktier D	Preferensaktier	Totalt antal
Återköp av egna aktier, efter split 2:1	2009	308 400	–	–	–	308 400
Fondemission, därav utgörande egna aktier, efter split 2:1	2010	–	–	–	30 840	339 240
Återköp av egna aktier[1]	2011	918 633	–	–	16 313	1 274 186
Återköp av egna aktier[1]	2012	235 438	–	–	9 300	1 518 924
Avyttring av egna aktier[2]	2012	–99 083	–	–	–56 453	1 363 388
Återköp av egna aktier[1]	2013	87 400	–	–	–	1 450 788
Avyttring av egna aktier[2]	2013	–1 387 388	–	–	–	63 400
Återköp av egna aktier[1]	2014	2 421 525	–	–	–	2 484 925
Återköp av egna aktier[1]	2015	20 200	–	–	–	2 505 125
Återköp av egna aktier[1]	2016	5 075 306	–	–	–	7 580 431
Indragning av återköpta aktier	2017	–7 580 431	–	–	–	0
Återköp av egna aktier[1]	2017	1 702 650	17 026 500	–	–	18 729 150
Omvänd split 1:2	2018	–851 325	–8 513 250	–	–	9 364 575
Återköp av egna aktier[1]	2018	2 062 500	42 300	–	–	11 469 375
Återköp av egna aktier[1]	2020	–	21 075 000	–	–	32 544 375
Återköp av egna aktier[1]	2022	–	6 060 450	42 000	–	38 646 825
Antal återköpta egna aktier vid årets slut	2023	2 913 825	35 691 000	42 000	–	38 646 825
Summa antal utestående aktier vid årets slut	2023	90 816 972	987 900 380	7 503 809	12 415 295	1 098 636 456

1) 2013 återköptes stamaktier till ett snittpris om 3,58 kr, 2014 till ett snittpris om 4,63 kr, 2015 stamaktier till ett snittpris om 5,28 kr, 2016 stamaktier till ett snittpris om 5,94 kr, 2017 till ett snittpris om 8,57 kr, 2018 till ett snittpris om 8,89 kr, 2020 till ett snittpris om 23,64 kr och 2022 stamaktier B till ett snittpris om 17,94 kr samt stamaktier D till ett snittpris om 297,85 kr. Snittpriser har justerats för sammanläggning av aktier 1:2 som gjorts under januari 2018.
2) Samtliga avyttringar av egna aktier är relaterade till fastighetsförvärv.

NOT 21 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie A/B –7,88 kr (–2,25) har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare –7 970 mkr (–1 948) med avdrag för utdelning till ägare av stamaktier av serie D och preferensaktier samt ränta hänförlig till hybridobligationer och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier A/B uppgående till 1 078 717 352 under 2023 (1 081 271 443). Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

NOT 22 FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Kategorisering av finansiella instrument

	Koncernen			
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Finansiella tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 351	5	–	–
Övriga anläggningstillgångar	–	60	36	45
Kundfordringar	–	–	47	103
Derivat	562	1 312	–	–
Kortfristiga placeringar	–	1 099	–	–
Övriga fordringar	–	–	448	959
Likvida medel	–	–	429	979
Summa	1 913	2 476	960	2 086
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder	–	–	33 593	47 644
Derivat	259	22	–	–
Leverantörsskulder	–	–	174	328
Övriga skulder	–	–	547	1 090
Upplupna kostnader	–	–	425	461
Summa	259	22	34 739	49 523

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

Värdering av finansiella instrument

Värdering enligt nivå 1
Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Corem använder i förekommande fall den aktuella köpkursen. Dessa instrument återfinns i nivå 1. De investeringar som återfunnits i nivå 1 har framförallt utgjorts av aktier noterade på nordiska börser och som är klassificerade som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde samt i Kortfristiga placeringar.

Värdering enligt nivå 2
Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av olika värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde värderingen av ett instrument är observerbara, återfinns instrumentet i nivå 2. För Corems del utgörs detta av Corems innehav av derivat och räntebärande skulder för vilka upplysning om verkligt värde har lämnats.

Värdering enligt nivå 3
I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. För Corems del utgörs detta av aktieinnehav i onoterade bolag.

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

Klassificering av finansiella instrument enligt värdehierarkin

	Koncernen					
	Noterade priser på aktiva marknader, nivå 1		Andra observerbara indata, nivå 2		Ej observerbara indata, nivå 3	
Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Tillgångar värderade till verkligt värde:						
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	11	5	–	–	1 340	–
Övriga anläggningstillgångar	–	–	–	–	–	60
Derivat	–	–	562	1 312	–	–
Kortfristiga placeringar	–	1 099	–	–	–	–
Skulder värderade till verkligt värde:						
Derivat	–	–	259	22	–	–
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas						
Skulder till kreditinstitut	–	–	24 780	36 352	–	–
Obligationslån	–	–	8 214	11 148	–	–
Företagscertifikat	–	–	50	350	–	–

NOT 23 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY

	Koncernen			
	2023		2022	
Mkr	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	25 057	24 780	35 705	36 352
Obligationer	8 228	8 214	11 418	11 148
Certifikat	50	50	350	350
Summa räntebärande skulder	33 335	33 044	47 473	47 850

Återköpta obligationer
I beloppen för obligationer i tabellen ovan har återköpta obligationer kvittats med 473 mkr (983).

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

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

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

Corems riskexponering ska vara begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners. Ytterligare information finns i avsnittet Finansiering på sidorna 47–53 samt i avsnittet Risker och möjligheter på sidorna 58–64.

Målen i finanspolicyn är att:
- långsiktigt uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent.
- räntetäckningsgraden långsiktigt ska vara minst 2,0.
- belåningsgraden ska uppgå till en nivå som möjliggör Investment Grade.
- räntebärande skulders genomsnittliga kreditbindning ska uppgå till minst 1,5 år.
- räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning ska uppgå till minst 1,5 år.
- räntebärande skulder ska till minst 50 procent vara räntesäkrade.
- externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.

Finansiella mål	Mål	Utfall
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	≥10	6[1]
Räntetäckningsgrad	≥2,0	1,9
Kapitalbindning, år	≥1,5	2,2
Räntebindning, år	≥1,5	2,6
Räntesäkrade skulder, %	≥50	69
Externfinansiering i lokal valuta	Ja	Ja

1) Genomsnittlig avkastning över de senaste fem åren.

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

Finansierings- och refinansieringsrisk
Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till ofördelaktiga villkor. Genom att ha tillgång till många kreditgivare och kreditkällor begränsas finansierings- och refinansieringsrisken. Refinansieringsrisken begränsas vidare genom att ha låneförfallen spridda över flera år och vid olika tillfällen under året, se Räntebindningstabell på s. 48. Genom tillgång till outnyttjade kreditramar begränsas risken ytterligare. Koncernens totala avtalsvolym uppgick den 31 december 2023 till 37 118 mkr (50 521), inklusive outnyttjade krediter om 3 525 mkr (2 877). Koncernens genomsnittliga kapitalbindning uppgick till 2,2 år (3,3).

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. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande 24 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 2023 till 429 mkr (979). I likvida medel ingår spärrade medel om 133 mkr i enlighet med IFRS IC:s förtydligande om medel som endast får användas för ett visst ändamål enligt avtal med tredje part.

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

Hanteringen av koncernens ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Corem använder sig av finansiella instrument i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Corem innehar derivat i form av ränteswappar och räntetak. Vid årsskiftet hade Corem 28 (15) swapavtal om 21 012 mkr (17 790), och 6 (9) räntetak om 1 682 mkr (9 679). Förfallen på derivaten är mellan 2024 och 2031.

Per 31 december 2023 var 69 procent (59) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Bolagets genomsnittliga räntebindning uppgick till 2,6 år (1,9), med beaktande av derivat. Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2023 var 4,4 procent (3,6). En ökning av marknadsräntor med en procentenhet vid årsskiftet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,3 procentenheter, vilket motsvarar cirka 104 mkr i årliga räntekostnader.

Upplåning, förfallostruktur och räntor
Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 33 593 mkr (47 644). Räntebärande nettoskuld, där avdrag görs för räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel uppgick till 33 106 mkr (45 439). Värdet på derivatportföljen uppgick till 303 mkr (1 290). Värdeförändringar derivat i årets resultat uppgick till –1 000 mkr (1 375). Ränteswapparna har värderats av Swedbank, Nordea och Danske Bank genom att framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde. Ytterligare information om swapavtal finns i avsnittet Finansiering på sidorna 47–53. Räntetaken har värderats av Swedbank, Nordea och Chatham utifrån rådande räntekurva och volatilitet för respektive löptid.

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

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

Säkerheten kompletteras med miniminivå för räntetäckningsgrad och soliditet samt maximinivå för belåningsgrad.

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

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

NOT 23 FORTS.

Ränte- och kapitalbindning per 31 december 2023

	Räntebindning			Kapitalbindning	
Förfall, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörligt	11 999	6,6	36	–	–
2024	4 582	2,2	13	14 597	39
2025	4 490	3,0	13	12 996	35
2026	–	–	–	4 544	12
2027	1 574	4,7	5	341	1
2028	1 574	4,6	5	716	2
>2028	9 374	3,5	28	3 924	11
Summa	33 593	4,4	100	37 118	100

Framtida likviditetsflöden

Framtida likviditetsflöden hänförliga till krediter och derivat framgår av tabellen nedan. Vid beräkningen av likviditetsflöden för krediter samt för det rörliga benet i derivaten har Stiborräntan per senaste räntesättningsdagen använts. Med ovanstående antaganden uppgick totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 36 115 mkr (51 639) över återstående löptider.

Likviditetsflöden per 31 december 2023

	Krediter					
År	IB	Amortering	UB	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2024	33 593	–13 713	19 880	–1 664	558	–14 819
2025	19 880	–12 419	7 461	–767	284	–12 902
2026	7 461	–2 549	4 912	–361	199	–2 711
2027	4 912	–364	4 548	–253	192	–425
>2027	4 548	–4 548	–	–1 032	322	–5 258
Summa		–33 593		–4 077	1 555	–36 115

Likviditetsflöden per 31 december 2022

	Krediter					
År	IB	Amortering	UB	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2023	47 644	–17 114	30 530	–1 726	552	–18 288
2024	30 530	–11 543	18 987	–1 004	486	–12 061
2025	18 987	–9 908	9 079	–498	158	–10 248
2026	9 079	–1 428	7 651	–267	73	–1 622
>2026	7 651	–7 651	–	–1 962	193	–9 420
Summa	–47 644		–5 457	1 462		–51 639

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Corems resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Valutarisken begränsas genom att utländska fastigheter finansieras i lokal valuta i så stor utsträckning som möjligt.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Kreditrisken begränsas genom att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Risken att koncernens hyresgäster inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålles för kundfordringar utgör en kundkreditrisk. Koncernens hyresgäster kreditkontrolleras varvid information om deras finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. Koncernen har upprättat en kreditpolicy för hur kundkrediterna ska hanteras. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig hyresgäst.

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

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Skuld till ägare av stamaktier serie D och preferensaktier	415	415	415	415
Deposition i samband med fastighetstransaktion	–	535	–	–
Skuld till tidigare fastighetsägare	–	32	–	–
Personalens källskatt och sociala avgifter	10	13	10	17
Övriga skulder	81	46	31	21
Summa	506	1 041	456	453

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyror	872	992	–	–
Förutbetalda intäkter	137	–	–	–
Upplupna driftskostnader	160	213	–	–
Upplupna räntekostnader	207	191	100	57
Upplupna personalkostnader	40	46	39	44
Övriga poster	18	11	16	22
Summa	1 434	1 453	155	123

NOT 26 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR / LEASINGSKULDER

Nyttjanderättstillgångar Mkr	Tomträttsavtal	Arrende	Fordon	Hyresavtal	Total
2023					
Ingående värde	1 385	219	16	3	1 623
Tillkommande aktiveringar	88	11	–	–	99
Valutaförändring	–24	–	–	–	–24
Avyttringar	–323	–	–	–	–323
Utgående värde	1 126	230	16	3	1 375

NOT 26 FORTS.

Nyttjanderättstillgångar Mkr	Tomträtts-avtal	Arrende	Fordon	Hyres-avtal	Total
2022					
Ingående värde	761	226	10	3	1 000
Tillkommande aktiveringar	646	10	6	–	662
Avyttringar	–22	–17	–	–	–39
Utgående värde	1 385	219	16	3	1 623

Leasingskulder	2023	2022
Redovisat värde per 1 januari	1 623	1 000
Tillkommande avtal	99	662
Avslutade avtal	–323	–39
Valutaförändring	–24	–
Redovisat värde per 31 december	1 375	1 623

Förfallostruktur leasingskulder[1]	2023	2022
Inom år 1	218	279
Mellan år 2 och 5	397	440
Senare än 5 år	760	904
Summa	1 375	1 623

1) Avseende tomträtter avser förfallotidpunkten tidpunkt för omförhandling av tomträttsavtalen.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Tabell nedan visar framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt:

Löptider för Corems hyresavtal per 31 december

Mkr	2023	2022
Förfaller inom ett år	782	947
Förfaller mellan ett och fem år	5 916	6 080
Förfaller senare än fem år	6 712	10 631

NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2023	2022	2023	2022
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	30 622	38 188	–	–
Pantsatta aktier i noterade företag	–	1 099	–	1 190
Summa ställda säkerheter	30 622	39 287	–	1 190
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	–	–	19 810	19 411
Övriga eventualförpliktelser	60	18	–	–
Summa eventualförpliktelser	60	18	19 810	19 411

NOT 27 FORTS.

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

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

Moderbolaget har ingått avtal om proprieborgen till förmån för dotterföretag.

NOT 28 NÄRSTÅENDE

Närstående relationer

Koncernen

Koncernen står under inflytande från Rutger Arnhult genom bolag som innehar 44,61 procent (36,96) av kapitalet och 47,10 procent (38,71) av de utestående rösterna i moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Näst största aktieägare per 31 december 2023 är Gårdarike AB med 5,37 procent av kapitalet och 17,90 procent av de utestående 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 29.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

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

Transaktioner med Wästbygg uppgick under perioden till 44 mkr (57). Wästbygg utgör intressebolag till M2-Gruppen, som kontrolleras av Rutger Arnhult. Corem har vidare ett avtal om förhyrning av M2-Gruppen, med ett årligt kontraktsvärde om 1 mkr t o m 2023.

Därutöver har Coremkoncernen under året köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare, till ett belopp om 17 mkr (13).

Moderbolaget

Fordringar mot dotterföretag, netto, uppgick per 31 december 2023 till 6 799 mkr (7 554). Fakturering till dotterbolag uppgick till 533 mkr (556) och hyreskostnader, aviserade från dotterbolag, uppgick till 26 mkr (25).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 46,10 procent (1,32) av kapitalet och 48,61 procent (1,37) av rösterna i företaget, beräknat på totalt antal aktier.

För ytterligare information se sidorna 76–77. 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 29 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	22 686	22 188
Förvärv	–	498
Nedskrivningar	–1 230	–
Summa	21 456	22 686

NOT 29 FORTS.

Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Utdelningar från dotterföretag	1 161	781
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	–1 230	–
Summa	–69	781

I koncernen finns det 321 dotterföretag (403) varav 276 (344) svenska aktiebolag, 28 (38) svenska kommandit- och handelsbolag och 17 (21) utländska bolag. Dessa fördelas på moderbolagets direktägda dotterföretag och indirektägda dotterföretag enligt nedan.

Moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

					Bokfört värde, mkr	
Direktägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %	2023-12-31	2022-12-31
Corem AB	556731-4231	Stockholm	1 000	100	532	532
Meroc Kapitalförvaltning AB	556855-7598	Stockholm	100 000	100	0	0
Corem Kelly AB (publ)	556482-5833	Stockholm	1 138 697 289	100	20 924	22 154
Corem Projekt 1 AB[1]	559352-7590	Stockholm	25 000	100	–	0
Summa					21 456	22 686

1) Corem Projekt 1 AB är per 2023-12-31 ett indirektägt dotterbolag

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
1241 Broadway LLC	82-4082652	New York	–	100
24-Padel AB	559208-5400	Nyköping	50 000	100
Big Pink AB	556177-1295	Nyköping	1 000	100
BRA Göteborgsvägen 18 AB	556964-6697	Mölndal	40 000	80
Carolus Retail AB	556966-1985	Stockholm	50 000	100
Clover Park Development LLC	83-4691578	New York	–	100
Clover Park Holdco LLC	84-4402539	New York	–	100
Clover Park JV LLC	88-0935606	New York	–	100
Clover Park LLC	84-4368854	New York	–	100
Clover Park Mezz LLC	88-1086726	New York	–	100
Clover Park Sub LLC	84-4383095	New York	–	100
Clover US LLC	82-4082454	New York	–	100
Corem Adam AB	556594-9699	Nyköping	1 000	100
Corem Agora AB	559004-3641	Stockholm	31 146 713	100
Corem Agora Ett AB	559013-4978	Stockholm	50 000	100
Corem Agora Fem AB	556722-3564	Stockholm	100 000	100
Corem Agora Fyra AB	559013-5058	Stockholm	50 000	100
Corem Agora Sweden AB	559031-9495	Stockholm	50 000	100
Corem Agora Tre AB	559013-4994	Stockholm	50 000	100
Corem Agora Två AB	559013-4986	Stockholm	50 000	100
Corem Alfons AB	559370-1146	Nyköping	50 000	100
Corem Alfred AB	556922-4255	Nyköping	50 000	100
Corem Arenan AB	556645-6272	Nyköping	1 000	100
Corem Armaturen AB	559097-5297	Nyköping	500	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Backa Holding AB	556802-4268	Stockholm	100 000	100
Corem Backa KB	916624-2165	Stockholm	–	100
Corem Backadal AB	556708-9585	Stockholm	1 000	100
Corem Barkenlund AB	556554-8772	Nyköping	1 000	100
Corem Belone KB	916563-3273	Nyköping	–	100
Corem Betongen AB	559073-2862	Nyköping	50 000	100
Corem Birgitta KB	969708-7212	Nyköping	–	100
Corem Blåfjäll AB	556730-3200	Nyköping	1 000	100
Corem Blåkobbe AB	559096-6205	Nyköping	50 000	100
Corem Bobby AB	556594-9780	Nyköping	1 000	100
Corem Bodil KB	969704-6440	Nyköping	–	100
Corem Bolero AB	556180-4419	Nyköping	1 000	100
Corem Borg AB	556740-2853	Nyköping	1 000 000	100
Corem Borgfyra AB	556633-0147	Nyköping	1 000	100
Corem Bredden AB	556699-5550	Stockholm	1 000	100
Corem Budkaveln AB	556723-7770	Stockholm	1 000	100
Corem Bukettnejlikan AB	556876-6918	Nyköping	500	100
Corem Bulltofta AB	556633-3265	Nyköping	1 000	100
Corem Candy AB	556482-7854	Stockholm	6 000	100
Corem Clemens AB	556794-6107	Nyköping	1 000	100
Corem Cleo AB	556761-8979	Nyköping	1 000	100
Corem CPH AB	559042-7562	Nyköping	50 000	100
Corem Dagberget AB	556628-6893	Stockholm	1 000	100
Corem Dagny AB	556632-8950	Nyköping	1 000	100
Corem Dagskiftet AB	556650-5466	Stockholm	1 000	100
Corem Dahlian AB	556119-2476	Stockholm	10 000	100
Corem Dante AB	556594-9830	Nyköping	1 000	100
Corem Delmon AB	559101-2124	Nyköping	50 000	100
Corem Denmark ApS	36464763	Frederiksberg	52 000	100
Corem Derbyvägen AB	556813-3473	Nyköping	500	100
Corem Diket KB	969708-7196	Nyköping	–	100
Corem Disa AB	556708-7340	Nyköping	1 000	100
Corem Donovan AB	559124-8892	Nyköping	50 000	100
Corem Dragon AB	556712-9829	Nyköping	100 000	100
Corem Edvin AB	556832-3579	Nyköping	50 000	100
Corem Eenora AB	556708-7209	Nyköping	1 000	100
Corem Efraim AB	556594-9855	Nyköping	1 000	100
Corem Elektra 27 AB	556660-3139	Stockholm	1 000	100
Corem Elin AB	556242-0942	Nyköping	320 500	100
Corem Ella AB	556708-4776	Nyköping	1 000	100
Corem Ellipsvägen AB	556690-9510	Nyköping	1 000	100
Corem Elly AB	556043-1180	Nyköping	5 250	100
Corem Emil AB	556524-4265	Nyköping	4 000	100
Corem Erik AB	556064-8841	Nyköping	160 400	100
Corem Erikslund AB	556786-1413	Nyköping	1 000	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Ett AB	556610-3106	Nyköping	1 000	100
Corem Evelina AB	556589-0380	Nyköping	1 000	100
Corem Expo HB	916839-2489	Nyköping	–	100
Corem Fairway K/S	35521399	Frederiksberg	125 000	100
Corem Fastigheter AB	556736-1687	Stockholm	100 000	100
Corem Flygbron AB	556247-1119	Stockholm	30 000	100
Corem Flygledaren AB	559073-2888	Nyköping	50 000	100
Corem Flygstaben AB	556703-0522	Nyköping	1 000	100
Corem Fornminnet AB	556822-4991	Stockholm	500	100
Corem Freja AB	559252-1396	Stockholm	50 000	100
Corem Frippe AB	556634-5657	Nyköping	1 000	100
Corem Fryshuset AB	556761-8730	Nyköping	1 000	100
Corem Fullersta AB	556642-7380	Nyköping	20 000	100
Corem Fässberg AB	556982-0672	Nyköping	500	100
Corem Gabriella AB	556983-7544	Nyköping	50 000	100
Corem Gamlestaden AB	556674-5674	Nyköping	1 000	100
Corem Gammel Kongevej ApS	38106139	Frederiksberg	100 000	100
Corem Gerhard AB	556634-5723	Nyköping	1 000	100
Corem Glen AB	556046-1203	Nyköping	1 000	100
Corem Glädjen KB	916616-7347	Stockholm	–	100
Corem Gonda AB	556738-8813	Nyköping	1 000	100
Corem Grankotten KB	916837-7472	Nyköping	–	100
Corem Grävstekeln AB	559226-2587	Nyköping	50 000	100
Corem Gånggriften AB	556709-9139	Stockholm	1 000	100
Corem Göteborg Holding AB	556736-6819	Stockholm	100 000	100
Corem Halmstad AB	556674-9668	Nyköping	1 000	100
Corem Hammarby-Smedby AB	556690-4370	Stockholm	1 000	100
Corem Hamnen AB	556796-2815	Stockholm	100 000	100
Corem Hanna AB	559003-2453	Nyköping	50 000	100
Corem Harven AB	559291-0904	Nyköping	25 000	100
Corem Helmut AB	556634-5731	Nyköping	1 000	100
Corem Helsingborg KB	969700-5859	Stockholm	–	100
Corem Herman AB	559171-8787	Nyköping	50 000	100
Corem Hilma AB	559300-0523	Nyköping	50 000	100
Corem Holding 1 AB	556878-0240	Stockholm	500	100
Corem Holding 2 AB	556985-9035	Stockholm	500	100
Corem Holger AB	556230-7404	Nyköping	1 000	100
Corem Hortensia KB	969674-6370	Nyköping	–	100
Corem Hubert AB	559369-8870	Nyköping	50 000	100
Corem Humle AB	556707-0759	Nyköping	100 000	100
Corem Hårddisken AB	556853-3870	Nyköping	50 000	100
Corem Hällsätra AB	556660-6058	Stockholm	1 000	100
Corem Industrilokaler AB	556446-0193	Stockholm	3 000	100
Corem Ingmar AB	556634-6598	Nyköping	100 000	100
Corem Isabella KB	969695-0196	Nyköping	–	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Isak AB	559342-0515	Nyköping	50 000	100
Corem Jakob AB	559073-2813	Nyköping	50 000	100
Corem Jesper AB	559101-2165	Nyköping	50 000	100
Corem Johan AB	559101-2116	Nyköping	50 000	100
Corem Jonas AB	556944-2204	Nyköping	50 000	100
Corem Jonna AB	559101-2108	Nyköping	50 000	100
Corem Jordbro Holding AB	559164-0841	Stockholm	50 000	100
Corem Julia AB	556943-5034	Nyköping	50 000	100
Corem Järnvägen AB	556941-6372	Nyköping	1 000	100
Corem Kabingatan AB	559073-2805	Nyköping	50 000	100
Corem Kalmarsund AB	556966-2462	Nyköping	500	100
Corem Karin KB	916523-3348	Nyköping	–	100
Corem Karita AB	556708-3893	Nyköping	1 000	100
Corem Karl AB	556708-7985	Nyköping	1 000	100
Corem Kindbo KB	916845-4594	Stockholm	–	100
Corem Kirseberg AB	559073-2896	Nyköping	50 000	100
Corem Knarrarnäs 3 KB	916635-8912	Nyköping	–	100
Corem Knarrarnäsgatan AB	556761-8912	Nyköping	1 000	100
Corem Komp Adam AB	556643-6647	Nyköping	1 000	100
Corem Komp Bobby AB	556678-9938	Nyköping	100 000	100
Corem Komp Ett AB	556613-4085	Nyköping	1 000	100
Corem Komp Ström AB	556688-5256	Nyköping	1 000	100
Corem Komplementar ApS	39452707	Frederiksberg	50 000	100
Corem Koncept AB	556738-5512	Nyköping	1 000	100
Corem Kranlinan AB	556786-1421	Nyköping	1 000	100
Corem Kristina AB	556708-7373	Nyköping	1 000	100
Corem Kryptongasen KB	916832-6529	Stockholm	–	100
Corem Kungsbackavägen KB	916444-0654	Nyköping	–	100
Corem Kungshörnet AB	556967-6108	Nyköping	500	100
Corem Kungsängen 29:1 AB	556928-7567	Nyköping	500	100
Corem Lars AB	556727-7636	Nyköping	1 000	100
Corem Lastkajen AB	556704-2931	Stockholm	1 000	100
Corem Laura AB	556727-7685	Nyköping	1 000	100
Corem Leif AB	556706-9769	Nyköping	100 000	100
Corem Leopold AB	556923-4239	Nyköping	50 000	100
Corem Lillsätra AB	556812-4183	Stockholm	50 000	100
Corem Linda AB	556727-7628	Nyköping	1 000	100
Corem Linn AB	556730-1584	Nyköping	1 000	100
Corem Linus AB	556896-7409	Nyköping	50 000	100
Corem Lisbeth AB	556728-6520	Nyköping	1 000	100
Corem Livia AB	556791-0343	Nyköping	20 000	100
Corem Ljungarum AB	556796-2807	Stockholm	100 000	100
Corem Logistic Holding AB	556789-7110	Stockholm	5 000	100
Corem Love 2 AB	556797-0651	Nyköping	100 000	100
Corem Love 8 AB	556832-7927	Nyköping	50 000	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Love Holding AB	556797-0602	Nyköping	100 000	100
Corem Lovisa AB	559068-5334	Nyköping	50 000	100
Corem Ludvig AB	556706-8670	Nyköping	50 000 000	100
Corem Luftbron AB	556269-2367	Stockholm	500 000	100
Corem Lydia AB	556748-5262	Nyköping	100 000	100
Corem Magasinet AB	556737-6198	Nyköping	1 000	100
Corem Majorna 220:4 AB	556109-3567	Nyköping	10 000	100
Corem Malmö AB	556699-9172	Stockholm	1 000	100
Corem Mari AB	556944-2196	Nyköping	50 000	100
Corem Matilda AB	559208-5392	Nyköping	50 000	100
Corem Meeting AB	559208-5426	Nyköping	50 000	100
Corem Mellbyvägen AB	556755-4281	Nyköping	1 000	100
Corem Mjärdevi AB	556950-8558	Nyköping	50 000	100
Corem Morgan AB	556438-3452	Nyköping	1 000	100
Corem Motorspinnaren AB	556764-3332	Stockholm	1 000	100
Corem Murman 11 AB	559018-0872	Nyköping	50 000	100
Corem Murman 7 AB	559018-0856	Nyköping	50 000	100
Corem Murman 8 AB	559018-0906	Nyköping	50 000	100
Corem Mälardalen Holding AB	556736-6876	Stockholm	100 000	100
Corem Märsta AB	556498-1545	Stockholm	31 000	100
Corem Mölndal AB	556755-8308	Nyköping	100 000	100
Corem Mölndal Violen AB	556944-7658	Nyköping	500	100
Corem Mölnlycke Holding AB	559088-4325	Stockholm	50 000	100
Corem Neongasen AB	556230-1514	Stockholm	1 000	100
Corem Neptunus AB	556708-7399	Nyköping	1 000	100
Corem New York AB	559101-2090	Nyköping	50 000	100
Corem Niklas AB	556531-5206	Nyköping	11 000	100
Corem Nord AB	556072-3024	Nyköping	250 000	100
Corem Nordstaden AB	556748-5213	Nyköping	100 000	100
Corem Norr AB	556609-3281	Stockholm	100 000	100
Corem Norr Holding AB	556619-6761	Stockholm	74 594	100
Corem Nyckeln AB	556876-2305	Nyköping	1 000	100
Corem Olle AB	556686-0440	Nyköping	10 000	100
Corem Oscar AB	556645-7627	Nyköping	1 000	100
Corem Parkering AB	559208-5442	Nyköping	50 000	100
Corem Partille AB	556878-2477	Nyköping	500	100
Corem Paula AB	556554-8988	Nyköping	100	100
Corem Penny AB	556705-0371	Nyköping	1 000	100
Corem Polly AB	556353-5631	Nyköping	1 000	100
Corem Pontus AB	556703-5539	Nyköping	1 000	100
Corem Porcelænshaven ApS	32344593	Frederiksberg	1 000	100
Corem Posthornet KB	969677-2582	Nyköping	–	100
Corem Pottegården AB	559096-7740	Nyköping	500	100
Corem Projekt 1 AB	559352-7590	Stockholm	25 000	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Projekt 3 AB	559354-2557	Stockholm	25 000	100
Corem Projekt 4 AB	559446-9362	Stockholm	25 000	100
Corem Projekt 12 AB	559354-2565	Stockholm	25 000	100
Corem Projekt 13 AB	559446-9370	Stockholm	25 000	100
Corem Projekt 14 AB	559446-9370	Stockholm	25 000	100
Corem Projekt 15 AB	559446-9180	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 16 AB	559446-9198	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 17 AB	559446-9206	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 18 AB	559446-9214	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 19 AB	559446-9222	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 20 AB	559446-9230	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 21 AB	559446-9255	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 22 AB	559446-9263	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 23 AB	559446-9271	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 24 AB	559446-9289	Nyköping	50 000	100
Corem Projektutveckling AB	556636-3411	Nyköping	1 000	100
Corem Property Danmark A/S	12504993	Köpenhamn	500	100
Corem Proptech Ventures AB	559148-3283	Nyköping	50 000	100
Corem Pylades AB	556789-2913	Stockholm	1 000	100
Corem Pyramid AB	556690-9551	Nyköping	1 000	100
Corem Rakel AB	559370-1203	Nyköping	50 000	100
Corem Ralf AB	559370-1153	Nyköping	50 000	100
Corem Roland AB	559003-2479	Nyköping	50 000	100
Corem Rose AB	556609-2143	Nyköping	21 000	100
Corem Rosita AB	559370-1195	Nyköping	50 000	100
Corem Roskildevej K/S	35056637	Frederiksberg	71 300	100
Corem Rosmarinen HB	969652-5121	Nyköping	–	100
Corem Roy AB	559042-7554	Nyköping	50 000	100
Corem Rune AB	556394-2746	Nyköping	50 000	100
Corem Rönn AB	556835-9888	Nyköping	1 000	100
Corem Sandhagen 8 AB	559277-7592	Nyköping	25 000	100
Corem Segevång AB	559018-0922	Nyköping	50 000	100
Corem Signe AB	559171-8779	Nyköping	50 000	100
Corem Silvermalten AB	556909-5937	Nyköping	50 000	100
Corem Singeln AB	556980-2035	Stockholm	500	100
Corem Skevrodret AB	559073-2797	Nyköping	50 000	100
Corem Skärgårdsgatan AB	559062-6239	Nyköping	50 000	100
Corem Småland Holding AB	556736-6892	Stockholm	100 000	100
Corem Sofia AB	556807-0493	Nyköping	500	100
Corem Solna Gate AB	556691-9287	Nyköping	1 000	100
Corem Stadion AB	556643-3545	Nyköping	1 000	100
Corem Stapelbädden AB	556655-4266	Nyköping	1 000	100
Corem Stella AB	559370-1187	Nyköping	50 000	100
Corem Stenbärsgatan AB	559073-2789	Nyköping	50 000	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Stensätra 17 AB	556701-5184	Stockholm	1 000	100
Corem Stjärnan HB	916693-3474	Nyköping	–	100
Corem Stockholm City AB	556806-1435	Nyköping	50 000	100
Corem Stockholm Holding AB	556736-6264	Stockholm	100 000	100
Corem Storsätra AB	556699-8620	Stockholm	1 000	100
Corem Strand AB	556442-0098	Nyköping	80 000	100
Corem Ström AB	556603-1067	Nyköping	104 000	100
Corem Stålet AB	556796-2823	Nyköping	100 000	100
Corem Svea Holding AB	556754-1098	Stockholm	1 000	100
Corem Svedjenävan 4 AB	556822-1005	Nyköping	500	100
Corem Svävaren KB	969698-7552	Stockholm	–	100
Corem Sävenäs AB	556987-7052	Nyköping	500	100
Corem Tage AB	559171-8761	Nyköping	50 000	100
Corem Timmer AB	556706-9652	Nyköping	1 000	100
Corem Tore AB	559370-1138	Nyköping	50 000	100
Corem Torp KB	916560-5222	Nyköping	–	100
Corem Torpavallsgatan AB	559003-9441	Nyköping	10 000	100
Corem Traktorn AB	556877-6172	Nyköping	50 000	100
Corem Trollflöjten KB	969611-7762	Nyköping	–	100
Corem Trollhättan KB	969724-7683	Stockholm	–	100
Corem Truckvägen KB	916622-6416	Stockholm	–	100
Corem Tränsbettet AB	556518-1103	Nyköping	2 041	100
Corem Tynner KB	969695-3836	Nyköping	–	100
Corem Törnrosa AB	556833-7306	Stockholm	110 000	100
Corem Urbis AB	556252-6904	Nyköping	564 200	100
Corem Utlängan AB	556766-3835	Stockholm	1 000	100
Corem Valdemar AB	559003-2446	Nyköping	50 000	100
Corem Vallgraven AB	556632-7481	Nyköping	1 000	100
Corem Vera AB	556855-6731	Nyköping	500	100
Corem Verner AB	556896-7474	Nyköping	50 000	100
Corem Viggo AB	556855-6749	Nyköping	500	100
Corem Vilde AB	559096-7732	Nyköping	500	100
Corem Vilma AB	559068-5391	Nyköping	50 000	100
Corem Visby AB	556891-8808	Nyköping	500	100
Corem Vårbuketten AB	559073-2847	Nyköping	50 000	100
Corem Välten 4 AB	559073-2839	Nyköping	50 000	100
Corem Välten 5 AB	559073-2821	Nyköping	50 000	100
Corem Åbro AB	556958-6596	Nyköping	500	100
Corem Årdret AB	559073-2920	Nyköping	50 000	100
Corem Ädelmetallen 14 AB	556823-5211	Stockholm	500	100
Corem Ädelmetallen 4 AB	556758-9154	Stockholm	1 000	100
Corem Älvsborg Holding KB	969666-8871	Stockholm	–	100
Corem Älvsborg KB	969670-2902	Stockholm	–	100
Corem Öresund Holding AB	556736-6751	Stockholm	100 000	100
Corem Öskaret AB	556702-9524	Stockholm	1 000	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Dagon AB	556431-0067	Nyköping	23 580 999	100
Dagon Sverige AB	556473-1213	Nyköping	3 265 000	100
AB Dragörkajen	556853-8366	Nyköping	500	100
Fastighets AB Akvarium	556745-4748	Stockholm	1 000	100
Fastighets AB Carolus 32	556704-3715	Stockholm	1 000	100
Fastighets AB Lennart	556783-9955	Stockholm	100 000	100
Fastighets AB Mats 5	556833-0996	Stockholm	50 000	100
Fastighets AB Västeråsgallerian	556833-2232	Stockholm	50 000	100
First Office AB	556835-9870	Nyköping	1 000	100
Garage & Parkering i centrala Sundbyberg AB	559028-7875	Stockholm	500	100
KB Vampyren 9	969704-6820	Nyköping	–	100
Kolkajan Fastighets AB	559229-6700	Stockholm	50 000	100
Menigasker AB	559000-0336	Stockholm	50 000	100
Meroc Asset Management AB	593200-1745	Stockholm	13 113 130	100
Meroc Resecenter AB	559436-1163	Stockholm	25 000	100
SBG Gravenstelner AB	556772-1476	Stockholm	1 828 670	100
SCI Klovern Rene	84308370000016	Cannes	20	100
Sundbyberg Sprängaren 9 Fast AB	559117-7240	Stockholm	500	100
Tobin 1 Holding AB	559120-5355	Stockholm	500	100
Tobin P. Projektutveckling AB	556971-7399	Stockholm	50 000	100
Tobin Properties Bygg AB	559223-1590	Stockholm	50 000	100
Vestalen Fastighets AB	559205-5528	Nyköping	50 000	100
W28th Development LLC	61-1874286	New York	–	100
Åby Arena AB	559105-2203	Mölndal	350	70
Åby Arena Hotell AB	559105-2237	Mölndal	500	100
Åby Arena Mässa AB	559105-2229	Mölndal	500	100

NOT 30 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Ingående balans	7 554	3 906
Tillkommande/avgående fordringar	–495	–216
Tillkommande reversfordringar	–	3 864
Summa	7 059	7 554

NOT 31 KASSAFLÖDESANALYS

Räntor

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Erhållen ränta	24	9	292	200
Erlagd ränta	–1 351	–1 057	–481	–259
Summa	–1 327	–1 048	–189	–59

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Moderbolaget	
Mkr	2023	2022
Av- och nedskrivning på materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 233	486
Valutaeffekt lån	–13	152
Justering för resultat avyttring aktier	–	11
Justering för ej betalda räntor	29	54
Summa	1 249	703

NOT 32 AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Koncernen	2022-12-31	Kassaflöde	Förvärv	Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	32 745	–13 229	–	–59	48	19 505
Kortfristiga räntebärande skulder	14 727	–899	–	–	2	13 830
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	47 472	–14 128	–	–59	50	33 335

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Koncernen	2021-12-31	Kassaflöde	Förvärv	Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	32 016	74	–	630	25	32 745
Kortfristiga räntebärande skulder	14 548	177	–	–	2	14 727
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	46 564	251	–	630	27	47 472

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Moderbolag	2022-12-31	Kassaflöde	Förvärv	Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	4 070	–1 856	–	–13	22	2 223
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	3 911	–193	–	–	2	3 720
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	7 981	–2 049	–	–13	24	5 943

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Moderbolag	2021-12-31	Kassaflöde	Förvärv	Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	2 951	952	–	152	15	4 070
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	931	2 978	–	–	2	3 911
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 882	3 930	–	152	17	7 981

Koncernens samt moderbolagets räntederivat är ej kassaflödespåverkande.

NOT 33 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- I februari tecknades avtal om försäljning av två fastigheter i Mölndal till ett underliggande fastighetsvärde om 90 mkr. Fastigheterna frånträddes den 15 februari 2024.
- I februari tecknades avtal om försäljning av två fastigheter i Göteborg och Malmö till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 101 mkr. Fastigheterna frånträddes under mars 2024.
- I februari tecknades avtal om försäljning av en fastighet i Frederiksberg, Köpenhamn till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 890 mkr. Fastigheten frånträddes under mars 2024.
- I februari tecknades ett hyresavtal med The Visualize Group avseende 807 kvm i fastigheten 28&7, New York. Inflyttning planeras till det fjärde kvartalet 2024 och hyrestiden är fem år.
- I mars tecknades ett hyresavtal med OHB Sweden avseende 4 778 kvm i fastigheten Helgafjäll 1 i Kista, Stockholm. Inflyttning planeras till det första kvartalet 2025 och hyrestiden är tio år.

NOT 34 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

kr	
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	19 861 263 032
Årets resultat	–276 244 692
Summa	19 585 018 340

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
0,10 kr per stamaktie A och B, totalt	107 871 735
20,00 kr per stamaktie D, totalt	150 076 180
20,00 kr per preferensaktie, totalt	248 305 900
i ny räkning balanseras	19 078 764 525
Summa	19 585 018 340

Vinstdisposition och vinstutdelning

UTDELNING

Corems utdelningspolicy är att utdelningen till ägare av stamaktier av serie A och B långsiktigt ska uppgå till minst 35 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier.

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning avseende räkenskapsåret 2023 om 0,10 kronor (0,40) per stamaktie av serie A och B, samt 20,00 kronor per stamaktie serie D och preferensaktie. Utdelningen avseende stamaktier av serie A och B föreslås utbetalas vid fyra tillfällen, varav två utbetalningar om 0,02 kronor och två utbetalningar om 0,03 kronor, medan utdelningen avseende stamaktie av serie D och preferensaktie föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kronor. Avstämningsdagar för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med förväntad utbetalning tre bankdagar därefter. Den föreslagna utdelningen på stamaktier av serie A och B motsvarar 13 procent (34) av förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier.

DIREKTAVKASTNING

Corems föreslagna utdelning om 0,10 kronor (0,40) per stamaktie av serie A och B, samt 20,00 kronor per stamaktie av serie D och preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 0,9 procent (3,8) för stamaktie serie A, 0,9 procent (4,8) för stamaktie serie B, 11,0 procent (11,7) för stamaktie serie D samt 10,0 procent (9,5) för preferensaktien baserat på aktiekurser per den 31 december 2023.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står 19 585 018 340 kr enligt nedanstående förteckning:

Kronor	
Balanserat resultat	19 861 263 032
Årets resultat	–276 244 692
Summa till årsstämmans disposition	19 585 018 340
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Till aktieägarna utdelas	
0,10 kr per stamaktie A och B, totalt	107 871 735
20,00 kr per stamaktie D, totalt	150 076 180
20,00 kr per preferensaktie, totalt	248 305 900
I ny räkning balanseras	19 078 764 525
Summa	19 585 018 340

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per den 22 mars 2024 det vill säga 90 816 972 stamaktier av serie A, 987 900 380 stamaktier av serie B, 7 503 809 stamaktier av serie D samt 12 415 295 preferensaktier. Det totala antalet utestående aktier kan komma att förändras beroende på återköp av egna aktier, frivillig omvandling av stamaktier av serie A eller apportemissioner. Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Med hänvisning till vad som angetts finner styrelsen 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 av serie A och B utgör 0,5 procent (1,9), utdelning på stamaktier av serie D utgör 0,7 procent (0,7) och utdelning på preferensaktier utgör 1,1 procent (1,1) av moderbolagets eget kapital och 0,5 procent (1,4), 0,7 procent (0,5) respektive 1,1 procent (0,8) av koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per den 31 december 2023.

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.

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen innehåller också koncernens och moderbolagets hållbarhetsrapportering enligt ÅRL 6 kap 11§, se sidorna 1–17, 26–27, 30, 40, 44–45, 63 samt 123–143. För hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiative, GRI, se GRI-index sidorna 142–143.

Stockholm den 26 mars 2024

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

Patrik Essehorn
Ordförande

Rutger Arnhult
Ledamot och verkställande direktör

Katarina Klingspor
Ledamot

Fredrik Rapp
Ledamot

Christian Roos
Ledamot

Magnus Uggla
Ledamot

Christina Tillman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 mars 2024

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Corem Property Group AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65–78. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 19–118 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65–78. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i Koncernens balansräkning, uppgick den 31 december 2023 till 58 033 Mkr. Värdeförändringar under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till –8 476 Mkr.

Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en till synes mindre förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att värdering av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans med redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår av årsredovisningen i avsnitt Förvaltningsberättelse under rubriken Fastighetsvärdering på sidan 41–43, i not 1 på sidorna 88–89 samt i not 11 på sidorna 97–99.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering.

Vi har utvärderat värderingsmetod, modell, och antaganden i de externt och internt upprättade värderingarna. Vi har under året inhämtat och granskat ett urval av upprättade interna värderingar för att utvärdera efterlevnad av bolagets värderingspolicy och värderingsmodell. Vi har utvärderat de interna och de externa värderarnas kompetens och de externa värderarnas objektivitet.

Vi har med stöd av EY:s interna värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering och granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom hyresintäkter, driftkostnader, direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad och gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Urval har gjorts utifrån riskbaserade kriterier. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledningen.

Vi har för ett urval av fastigheterna testat indata i värderingsmodellen avseende bland annat hyresintäkter, kontraktslängd och fastighetsinvesteringar mot redovisningen och kontrollberäknat värderingarna.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–18, 65–78, 123–143 och 145–176. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Corem Property Group AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Corem Property Group AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Corem Property Group AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 65–78 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Corem Property Group ABs revisor av bolagsstämman den 28 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan år 2012.

Stockholm den 27 mars 2024

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport

INNEHÅLL

Information om hållbarhetsredovisningen

Ledning och styrning av hållbarhetsarbetet

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Strategiska områden för hållbarhetsarbetet

Fokusområden och långsiktiga mål

Hållbarhetsnoter

Ekonomiskt ansvar

Not 1 Ekonomisk utveckling

Not 2 Kundnöjdhet

Not 3 Affärsetik och antikorruption

Miljöansvar

Not 4 Energiförbrukning

Not 5 Klimatbokslut

Not 6 Miljöcertifierade byggnader och gröna tillgångar

Socialt ansvar

Not 7 Hälsa och säkerhet

Not 8 Arbetsvillkor och sammansättning av bolaget

GRI-index

Revisionsrapport hållbarhetsredovisning

HÅLLBARHETSREDOVISNINGENS INNEHÅLL

Corems samlade hållbarhetsarbete, mål och utfall beskrivs i hållbarhetsredovisningen för 2023 som består av följande avsnitt:

- Affärsmodell, mål och strategi, sidorna 11–17
- Hållbarhet i verksamheten och medarbetare, sidorna 26–27, 30, 40 och 44–45
- Hållbarhetsrisker, sidan 61–63
- Hållbarhetsrapport, sidorna 123–143

INFORMATION OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Hållbarhetsredovisningen avser Coremkoncernen som helhet och inkluderar samtliga dotterbolag i Corem Property Group-koncernen. Fastighetsverksamheten bedrivs i Sverige, Danmark och USA. Fastigheter som avyttrats under året ingår i redovisningen fram till och med den månad de fränträtts. Motsvarande är giltigt vid förvärv av fastigheter eller verksamheter, de inkluderas under den tid de utgjort del av koncernen.

Corem publicerar hållbarhetsredovisningen årligen. Årets rapport har upprättats i enlighet med GRI Standards 2021 och gäller perioden 1 januari 2023 till och med 31 december 2023 vilket överensstämmer med den finansiella rapporteringen. Hållbarhetsredovisningen har samma omfattning som den finansiella rapporteringen, koncernen som helhet. Denna hållbarhetsrapport publicerades den 27 mars 2024. GRI-index med upplysningar för väsentliga hållbarhetsindikatorer, samt de tilläggsupplysningar Corem valt att presentera, redovisas på sidorna 142–143.

Den information som ligger till grund för redovisningen har samlats in genom redovisningssystem, energiledningssystem, kund- och medarbetarenkäter samt interna rapporteringsprocesser. Relevanta redovisningsprinciper och avgränsningar avseende rapporteringen av en indikator framgår för respektive hållbarhetsnot på sidorna 128–140.

Hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen

Corems hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2023 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Sidorna 12–17, 26–27, 30, 40, 44–45 samt 123–143 utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen. Information om hållbarhetsarbetet kan även hittas på www.corem.se. Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av revisorer på Ernst & Young AB, EY. Ett yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten har lämnats på sidan 144.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER COREMS UPPFYLLANDE AV KRAVEN PÅ HÅLLBARHETSRAPPORTERING ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

Område	Upplysning	Sida
Övergripande	Affärsmodell, strategi och mål	13–17
	Styrning	65–75
Miljö och klimat	Styrning	130–131
	Risker och riskhantering	63, 131
	Mål och resultat relaterat till området	130–131
Medarbetare och sociala förhållanden	Styrning	138, 139
	Risker och riskhantering	63, 138–140
	Mål och resultat relaterat till området	14, 17, 138–140
Respekt för mänskliga rättigheter	Styrning	129, 138, 139
	Risker och riskhantering	63, 128–129, 138, 139
	Mål och resultat relaterat till området	129, 138, 139
Motverkande av korruption	Styrning	128
	Risker och riskhantering	128–129
	Mål och resultat relaterat till området	129

Rapportering enligt TCFD
Corems klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter rapporteras i enlighet med rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) på sidan 131.

Taxonomi
Corem omfattas inte av taxonomiförordningen och dess tillhörande rapporteringskrav för verksamhetsåret 2023. Bedömningen är att hela verksamheten i framtiden kommer att omfattas av rapporteringskraven. I hållbarhetsnot 5, sidan 137, lämnas upplysningar om hur stor andel av Corems fastighetsbestånd som, baserat på yta och värde, bedöms möta kriterierna för en grön tillgång. Andelen utgår från Corems gröna ramverk, vars gränsvärden avseende energieffektivitet uppdaterades under 2023 i syfte att linjera med taxonomins tekniska granskningskriterier för klimatförändringar.

Väsentliga förändringar i hållbarhetsredovisningen
Hållbarhetsrapporten för 2023 innehåller inga väsentliga förändringar gentemot 2023, avseende omfattning eller de indikatorer som rapporten innefattar. I det fall uppföljningsmetoder eller redovisningsprinciper förfinats, beskrivs detta under rubrik Redovisningsprinciper för respektive not. Corem har under 2023 avyttrat fastigheter med uthyrningsbar area om cirka 781 tkvm, en förändring i volym som är synbar i flertalet nyckeltal. Se sidorna 31–34 för detaljerad information om avyttringar 2023.

2-28 Medlemskap i organisationer och initiativ
- UN Global Compact Sverige, initiativ för hållbart företagande
- SBTi, Science Based Target initiative, internationellt initiativ som driver agendan för klimatet genom att uppmuntra företag att sätta klimatmål i linje med vetenskapen.
- SGBC, Sweden Green Building Council, Sveriges ledande medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande.
- Belok, nätverk för energieffektivisering.
- FIHL, Fastighetsägarnas initiativ för hållbara leverantörsled
- CCBuild, Samhällsbyggnadsbranschens gemensamma arena för cirkulärt byggande och förvaltning

LEDNING OCH STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET
Corems hållbarhetsmål utgör en integrerad del av bolagets affärs- och verksamhetsmål. Det innebär att hållbarhet är en del i det årliga arbetet med affärsplanering, riskanalys, strategiarbete och uppföljning.

Corems styrelse fastställer övergripande policyer, strategier och långsiktiga mål medan ledningsgruppen beslutar om och ansvarar för de årliga, operativa målen och för att de genomförs och följs upp. Styrelsen beslutar om hållbarhetspolicy och uppförandekod samt godkänner hållbarhetsredovisningen.

Det strategiska och operativa hållbarhetsarbetet leds av hållbarhetschef och styrs av hållbarhetsrådet, ett utskott till ledningen i vilket fastighetschef, CFO, affärsutvecklingschef och teknisk chef deltar. I rådet bereds och koordineras arbetet över olika kompetens- och verksamhetsområden. Hållbarhetsfrågor som ligger under respektive chef beslutas i rådet. Frågor som berör Coremkoncernen bereds i rådet och beslutas i ledningen eller styrelsen. Hållbarhetschefen ansvarar för att koordinera arbetet i Hållbarhetrådet och är föredragande i ledning och styrelse. Frågor relaterade till arbetsmiljö, hälsa och säkerhet behandlas därutöver i det operativa arbetet, i skyddskommittén och forum för skyddsombud.

Policyer och styrdokument
Till grund för hållbarhetsarbetet ligger tillämpliga lagar och regelverk samt interna policyer, riktlinjer, rutiner och mål. Hållbarhetspolicyn och uppförandekoden beskriver Corems ställningstaganden och värderingar utifrån ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvarstagande. De sammanfattas inom Corem av nio övergripande principer. Utgångspunkten är försiktighetsprincipen, samt FN:s Global Compact tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption, samt FN:s Sustainable Development Goals (SDG:s). Därtill finns ytterligare policyer och riktlinjer som relaterar till hållbarhetsfrågor, såsom uppförandekod för leverantörer, arbetsmiljöpolicy, informationspolicy och närståendepolicy. För mer information avseende bolagets policyer, se Bolagsstyrningsrapport på sidan 74.

Hantering av hållbarhetsrisker
Hållbarhetsrisker hanteras på samma sätt som övriga affärs- och verksamhetsrisker, se riskavsnitt sidan 58–64. Utöver riskavsnittet rapporteras även specifika klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter i linje med TCFD:s rekommendationer, se sida 131.

Respekt för lagar och regler
Corem dömdes inte, eller ålades några böter, på grund av brott mot social eller ekonomisk lagstiftning under 2023. Corem ålades inte heller några signifikanta böter eller icke-monetära sanktioner för brott mot miljölagstiftning.

UTDRAG UR HÅLLBARHETSPOLICY OCH UPPFÖRANDEKOD
Hållbar utveckling är grundläggande och vägledande för all verksamhet inom Corem. Corems hållbarhetspolicy och uppförandekod är grunden för hållbarhetsarbetet och beskriver hur Corem ska agera för att leva upp till sina ställningstaganden och värderingar internt och externt. Den sammanfattar Corems förhållningssätt till kunder, medarbetare, ägare, leverantörer och övriga intressenter i samhället där Corem verkar och gäller alla som arbetar inom företaget, från styrelse och ledning till enskilda medarbetare.

De viktigaste åtagandena inom hållbarhetsområdet sammanfattas i nio övergripande principer:
- Corems ansvar
- Corems uppdrag
- Affärsetik
- Mänskliga rättigheter
- Likabehandling
- Mångfald
- Samhällsengagemang
- Säker arbetsmiljö
- Miljö

Hållbarhetspolicyn, uppförandekoden samt uppförandekod för leverantörer finns på www.corem.se

INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Den huvudsakliga inriktningen i Corems hållbarhetsarbete utgår från en väsentlighetsanalys, en löpande dialog med de viktigaste intressentgrupperna och kombinerat med rådande omvärldsfaktorer. Genom löpande omvärldsbevakning håller sig Corem uppdaterat på förändrade krav och förväntningar. Tillsammans intressentdialoger och löpande analys säkerställaer det arbetet Corems hållbarhetsarbete har inriktning på det mest väsentliga och rätt prioritering över tid.

Corems intressenter

Ett stort antal olika intressentgrupper påverkar och påverkas av Corems verksamhet. De viktigaste intressenterna är hyresgäster, ägare och kreditgivare, leverantörer, medarbetare samt samhällsaktörer såsom kommuner och myndigheter. Corem arbetar löpande med omvärldsbevakning, dialog med intressenter och analys av intressentgruppers prioriterade frågor. I dialog med intressenter fångas prioriteringar upp samtidigt som Corem informerar om bolagets ekonomiska, sociala och miljömässiga hållbarhet.

Intressentdialoger har visat att frågor som har hög prioritet i leverantörsledet främst är kopplat till antikorruption och affärsetik, arbetsvillkor och arbetsmiljö. Frågor som har högst prioritet bland hyresgäster är minskad klimatpåverkan, energieffektivitet, förnybar energi och certifierade fastigheter, och för finansiärerna är energieffektivitet tillsammans med långsiktigt arbete mot målet nettonoll-utsläpp prioriterat. Samtidigt har förväntningar på transparent rapportering kring risker och möjligheter kopplat till hållbarhetsaspekter och associerade finansiella risker ökat bland intressenterna.

Väsentlighetsanalys

Corems hållbarhetsarbete fokuseras till de områden som är av högsta vikt, sett till var arbetet kan ge störst effekt och därmed har möjlighet att väsentligt bidra till samhällets mål inom hållbar utveckling. Samtidigt ska verksamheten bedrivas på ett långsiktigt konkurrenskraftigt sätt.

Väsentlighetsanalysen tar avstamp i resultatet av intressentdialoger i kombination med resultat av omvärldsbevakning vad gäller marknadsutveckling och regleringar, verksamhetens möjlighet att påverka, identifierade risker och möjligheter samt Corems mål och strategier.

Fastighetsbranschen är resursintensiv, och då främst sett till förvaltnings- och byggverksamhet, inköpta varor och nyttjad energi. Därmed ligger stor del av påverkan i relaterade miljöfaktorer. Drift och förvaltning med egen personal medför även tydliga arbetsmiljöfaktorer. Vanligt är även inköp av kompletterande tjänster och varor vilket ger påverkan avseende exempelvis antikorruption liksom behov av att säkra leverantörsled. Översikt av aktuell väsentlighetsanalys illustreras nedan.

INTRESSENTDIALOG

INTRESSENTGRUPP
Dialogform

HYRESGÄSTER
- Kundmöten och löpande dialog i förvaltning
- Kundundersökning
- Kravställning på fastighetsägaren

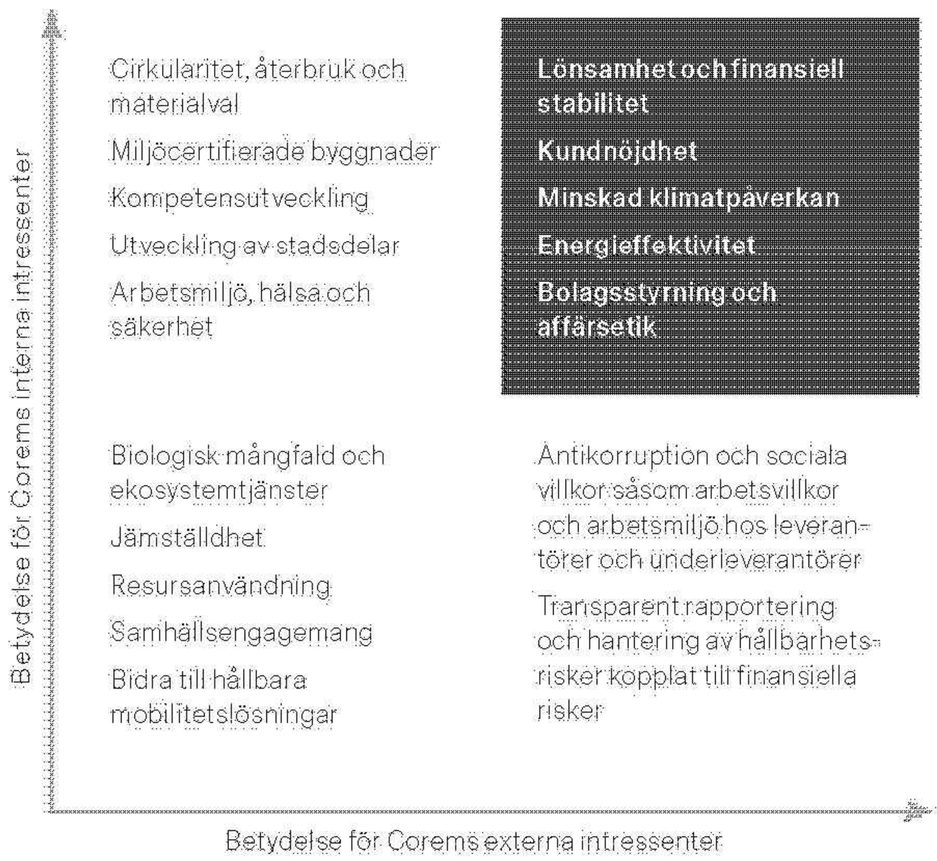
ÄGARE OCH KREDITGIVARE
- Investerarträffar
- Löpande avstämningar med kreditgivare
- Dialoger kring fastighetsvärdering
- Finansiella rapporter
- Bolagsstämma

LEVERANTÖRER
- Centrala och lokala upphandlingar
- Leverantörsgranskning och uppföljning

MEDARBETARE
- Arbetsplatsmöten
- Medarbetarsamtal
- Medarbetarundersökning
- Utbildningar
- Intranät (Corenet)

SAMHÄLLSAKTÖRER
- Möten med kommuner och myndigheter
- Samverkansforum i nätverk

VÄSENTLIGHETSANALYS



Corems värdekedja

Corem bedriver en stor del av sin verksamhet i egen regi, med egen personal för drift, förvaltning, projektledning och administrativa funktioner. Som en del i verksamheten köps även varor och tjänster in (uppströms i värdekedjan), från entreprenörer inom bygg och installation, liksom andra leverantörer av fastighetsrelaterade specialisttjänster eller varor, samt relaterade konsulttjänster. Dessa inköp utgör en del i de produkter och tjänster som Corem skapar och erbjuder sina kunder. Andra affärsrelationer såsom JV's förekommer men i mindre omfattning sett till verksamhetens omfattning.

Andra delen av värdekedjan innefattar Corems kunder (nedströms i värdekedjan), det vill säga hyresgästerna. Corem har en bred kundbas som utgörs av företag, organisationer, myndigheter och andra. Mer om Corems värdekedja finns att läsa på sidan 30.

STRATEGISKA OMRÅDEN FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Utifrån väsentlighetsanalysen har Corems mest väsentliga hållbarhetsfrågor valts ut. Dessa har grupperats in i fyra fokusområden, vilka utgör Corems strategiska hållbarhetsområden.

- **God affärspartner och långsiktig värdeutveckling**
- **Minskad klimatpåverkan**
- **Attraktiv arbetsgivare**
- **Hållbar och levande stad**

Nedbrutna mål och rapportering av utfall

Corems strategiska hållbarhetsområden är integrerade i verksamheten och inom respektive område nedbrutna i mål på lång och kort sikt. Satta mål och rapportering av arbetet beskrivs i hållbarhetsnoterna, tillsammans med Corems arbete för att bidra till de globala målen. Avrapportering av utfallet av Corems hållbarhetsarbete finns i hållbarhetsnoterna på sidorna 128–140.

SDG:er

Corem har bland FN:s 17 övergripande mål för hållbar utveckling, Sustainable Development Goals, SDG-målen, identifierat sju mål där bolaget har störst möjlighet att bidra. Dessa är:

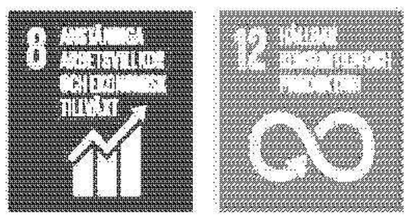
3 - God hälsa och välbefinnande
7 - Hållbar energi för alla
8 - Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
11 - Hållbara städer och samhällen
12 - Hållbar konsumtion och produktion
13 - Bekämpa klimatförändringarna
17 - Genomförande och partnerskap

FOKUSOMRÅDEN OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

God affärspartner och långsiktig värdeutveckling

Beskriver hur bolagets systematiska hållbarhetsarbete och bolagsstyrning bidrar till ökad lönsamhet, konkurrenskraft och därmed ökat värde.

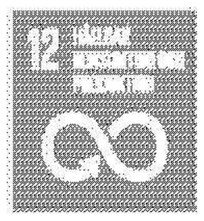
- Corem ska ha nöjda kunder och långa hyresgästsamarbeten.
- Corem ska ha god lönsamhet och verka med proaktivitet avseende hantering av risker och möjligheter.
- Andelen grön och hållbarhetsrelaterad finansiering samt gröna intäkter ska långsiktigt utgöra så stor andel som möjligt.
- Verksamheten, inkluderande Corems leverantörer, bedrivs i enlighet med Corems uppförandekod.



Minskad klimatpåverkan

Samlar insatser som syftar till att minska påverkan på klimatet och ekosystemen, liksom arbete med resurseffektiva lösningar som skapar klimat- och miljöfördelar för kunder och Corem.

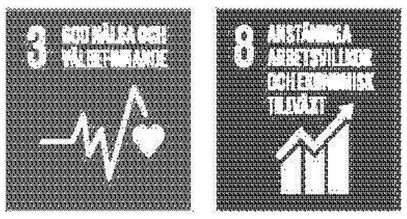
- Verksamheten ska vara klimatneutral i hela värdekedjan 2035.
- Kontinuerligt effektivisera energianvändning. Energi som används i Corems verksamhet ska vara förnybar.
- Ökad resurseffektivitet i såväl drift, förvaltning och projektverksamhet. Minska utsläppen i alla scope.
- Corem ska miljöcertifiera byggnader och erbjuda hållbara tjänster till kunderna.



Attraktiv arbetsgivare

Arbete avseende arbetsvillkor, arbetsmiljö och ett hållbart arbetsliv.

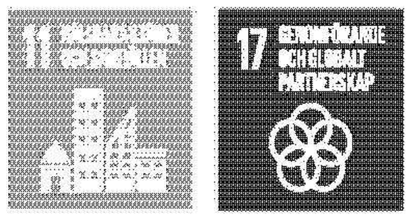
- Corem ska erbjuda en arbetsplats där alla behandlas lika och som präglas av god trivsel och mångfald.
- Corem ska ha en sund och säker arbetsmiljö med fokus på friska medarbetare och ett hållbart arbetsliv.
- Corem är ett värderingsstyrt bolag med affärsdrivna och engagerade medarbetare.



Hållbar och levande stad

Beskriver hur Corem arbetar för att utveckla hållbara fastigheter och levande områden, som del i fastighetsförädling och projektverksamhet.

- Corem ska utveckla hållbara fastigheter och levande områden.
- Corem ska verka för att bevara och utveckla ekosystemtjänster i samband med fastighetsutveckling.



God affärspartner

HÅLLBARHETSNOT 1
EKONOMISK UTVECKLING
201-1 SKAPAT OCH LEVERERAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Sunda finanser och lönsamhet är förutsättningar för att bedriva och utveckla verksamheten över tid. Corem verkar inom en kapitalintensiv bransch, där en väldiversifierad kapitalstruktur och riskavvägd ränte- och kapitalbindning säkerställer fortsatt finansiellt sund och framgångsrik utveckling. Att tillgångar har god hållbarhetsprestanda och verksamheten bedrivs med hög affärsetik har stor betydelse för en långsiktigt konkurrenskraftig verksamhet.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar det ekonomiska värde som skapas inom Corem. Mer information om Corems finansiella mål och utfall finns på sidorna 14–17.

Ansvar och uppföljning
Corems vd och ledning har det övergripande ansvaret för styrning mot de finansiella målen. Den ekonomiska utvecklingen följs upp och rapporteras externt varje kvartal genom delårsrapporter.

Styrning
Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som årligen beslutas av styrelsen.

Mål och utfall
Corems mål är en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent. Övriga finansiella mål omfattar räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

SKAPAT EKONOMISKT VÄRDE

mkr	2023	2022	2021
Intäkter	4 244	4 491	2 805
Resultatandelar i intresseföretag	–1 076	–862	3
Värdeförändringar fastigheter	–8 476	–2 934	3 432
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	–913	270	1 126
	–6 221	965	7 366

DISTRIBUERAT EKONOMISKT VÄRDE

mkr	2023	2022	2021
Drift, leverantörer	–1 240	–1 408	–800
Löner, medarbetare	–301	–337	–227
Skatt, samhället	1 816	548	–1 187
Kreditgivare	–1 464	–1 071	–579
Övriga resultatposter	–589	–635	–78
Utdelning, ägare	–830	–834	–618
Behållet ekonomiskt värde	–7 999	–1 938	4 495

HÅLLBARHETSNOT 2
KUNDNÖJDHET
För en långsiktigt hållbar affär är det väsentligt att Corem uppfattas som en god affärspartner och kundernas förstahandsval avseende lokaler. Det uppnås genom kundnära, effektiv och hållbar förvaltning och ett fastighetsbestånd med egenskaper som är värdefulla för kunder. Kundnöjdhet mäts i Nöjd-kund-index (NKI) genom en kundundersökningsenkät, vilken genomförst minst vartannat år. Den mätning som gjordes under 2023 visade på en ökning av NKI till 72 (71) på skala 1–100 vilket fortsätter på en positiv trend. Det långsiktiga målet är att Corem ska ha ett NKI om 75.

HÅLLBARHETSNOT 3
AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION
205-3 ANTAL FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER
2-6 BESKRIVNING AV BOLAGETS LEVERANTÖRSKEDJA

Avgränsning
Rapporteringen omfattar Corems egna verksamhet. Arbetet mot korruption och andra oegentligheter omfattar även leverantörers verksamhet.

Ansvar och uppföljning
Arbetet mot korruption och mutor leds av Corems compliance funktion som är ett samarbete mellan funktionerna juridik, hållbarhet och HR. Arbetet ska säkerställa att alla anställda har god kunskap om Corems krav och förväntningar på hur representanter för bolaget agerar i affärssammanhang. Det ska också säkerställa att motsvarande krav ställs på affärspartners. Samtliga medarbetare genomgår utbildning i affärsetik, samt har medarbetaransvar avseende policyer och uppförandekod. Närmaste chef ansvarar för att medarbetare utför beslutad utbildning. Genomförande följs upp av HR-funktionen.

Hållbarhetsfunktionen ansvarar för att följa upp att leverantörer följer Corems uppförandekod för leverantörer. Uppföljning sker genom ett webbaserat verktyg för självskattning och leverantörsbedömning vilket även inkluderar möjligheter till analys. Arbetet görs i syfte att säkerställa en hållbar leverantörskedja. Verktyget, FIHL, har utvecklats av Corem tillsammans med andra fastighetsbolag för att ha en gemensam metod för uppföljning av hållbarhetsaspekter hos leverantörer. Syftet är att bidra till ökad effekt samt enkelhet och tydlighet för leverantörer.

Eventuella misstankar om korruption eller andra oegentligheter kan rapporteras genom Corem visselblåsarfunktion. Alla som berörs av bolagets verksamhet såsom anställda, leverantörer och kunder kan rapportera missförhållanden anonymt genom funktionen vilken finns på www.corem.slalarm.se. Funktionen är extern, och inkomna rapporter utreds av extern part innan de rapporteras till Corems Compliance Officer funktion.

Styrning
Alla medarbetare inom Corem förväntas ha god kunskap om, och följa, gällande policyer och uppförandekod. Utbildning och tillgång till policyer, uppförandekod och affärsetiska riktlinjer är verktyg i att motverka oegentligheter och korruption inom bolaget. Alla medarbetare, ledning och styrelse utbildas i affärsetik och Corems uppförandekod. Samtliga policyer, uppförandekod och affärsetiska riktlinjer finns också tillgängliga på Corems intranät.

Kravställning på leverantörer sker genom Corems uppförandekod för leverantörer, vilken leverantörer ska signera och följa. Uppförandekoden specificerar bland annat att affärer görs på affärsmässiga grunder, att det råder transparens och öppenhet i affärsrelationer, samt att att leverantörsledet inte kränker arbetstagares eller mänskliga rättigheter.

Mål och utfall

Det övergripande målet är att korruption, oetiskt beteende eller brott mot mänskliga rättigheter inte ska förekomma.

Under 2023 togs en ny webbaserad utbildning fram. Vidare uppdaterades Corems affärsetiska riktlinjer baserat på Corems hållbarhetspolicy och uppförandekod. Den uppdaterade utbildningen slutfördes under året av samtliga medarbetare. Utbildningen ska genomföras av samtliga medarbetare, med en frekvens om vartannat år. Under 2023 inkom inga visselblåsningar eller rapporter avseende misstänkt korruption, brott mot mänskliga rättigheter eller andra oegentligheter.

Rapport om korruption	2023	2022	2021
Rapport om misstänkt korruption	0	0	0

I leverantörsledet är det långsiktiga målet att alla leverantörer ska arbeta i enlighet med Corems uppförandekod för leverantörer. Ingen ny granskning av leverantörer har genomförts under 2023 utan arbetet har fokuserats på att slå samman bolagets leverantörsbaser, styra inköp mot ökad andel ramavtal samt utveckla den interna processen för leverantörsgranskning och det branschgemensamma verktyget för granskning av leverantörskedjan, FIHL, vilket möjliggör samarbete och bedömning och granskning av leverantörer i samarbete med andra fastighetsaktörer.

Dessa aktiviteter har prioriterats över genomförandet av egna granskningar, eftersom kombinationen av en minskad leverantörsbas och tillgång till verktyget FIHL bedöms kunna ge bred effekt. Förnyad granskning av Corems leverantörer kommer att genomföras under 2024.

Leverantörer som arbetar i enlighet med Corems uppförandekod	2023[1]
Leverantörer som har signerat uppförandekoden, %	74
Leverantörer med antikorruptionspolicy, %	87

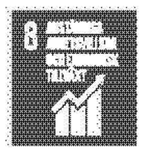
1) Till följd av att arbetet med sammanslagning av leverantörsbas, ramavtal och utveckling av FIHL prioriterats har ingen förnyad granskning genomförts under 2023. En leverantörsgranskning är giltig i tre år och därför redovisas samma siffror som för 2021.

Redovisningsprincip

Compliance officer-funktionen sammanställer de anmälningar som eventuellt kommit in, till chefer, compliance officer-funktionen eller den externa visselblåsarfunktionen. HR sammanställer utfall för intern utbildning i affärsetik. Hållbarhetsgranskning av leverantörskedjan följs upp genom skrivbordsrevision.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Sunda finanser, god affärsetik och lönsamhet är grundläggande förutsättningar för att driva verksamheten och ge anställda bra och trygga villkor. Genom att arbeta för en hållbar ekonomisk tillväxt bidrar Corem till mål nummer 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.



Minskad klimatpåverkan

Corems klimatstrategi

Fastighetsbranschen står för en stor del av de utsläpp som påverkar vårt klimat. Corems arbete för minskad klimatpåverkan görs genom att arbeta med resurseffektivitet ur flera aspekter som tillsammans leder till målet om för nettonoll koldioxidutsläpp i hela verksamheten.

Corems arbete för en minskad klimatpåverkan innefattar att:

- Minska klimatpåverkan från byggprojekt genom ökat fokus på återbruk, bra materialval och minskat avfall
- Vidta åtgärder för energieffektivisering
- Optimera tekniska system och investera i ny teknik
- Ställa om till 100 procent fossilfri energi
- Investera i egen produktion av förnybar energi genom solceller
- Miljöcertifiera byggnader
- Stötta hyresgästerna i sin omställning och erbjuda klimatsmarta kontor, hållbara produkter och tjänster
- Arbeta med ständiga förbättringar i förvaltningen
- Transparent rapportera påverkan

Färdplan för klimatet

Corems långsiktiga mål är att vara klimatneutralt i hela värdekedjan år 2035, och därmed följa Parisöverenskommelsens mål om högst 1,5 graders global temperaturökning. Målet har brutits ner i en färdplan som visar Corems planerade steg på vägen mot att nå klimatneutralitet. Färdplanen utgör Corems plan för att arbeta metodiskt och hålla takten i förbättringsarbetet och möjliggöra att målet kan nås.

Klimatfärdplanen bryts vidare ned i målsatta aktiviteter inom drift och förvaltning, projektutveckling och bolagsöverskidande aktiviteter. Långsiktiga mål samt mål och aktiviteter på kort sikt har inkluderats i bolagets affärsplan. Arbetet innefattar att analysera och säkra verksamheten avseende klimatförändringar.

För att säkerställa att arbetet för att minska klimatpåverkan från verksamheten är i linje med klimatforskningen ansökte Corem under 2023 om Science Based Target och förband sig till Science Based Target initiative (SBTi) för små- och medelstora företag. Detta medför att Corem under kommande år kommer att se över målen kopplade till den klimatneutrala färdplanen för att linjera dessa med SBTi.

Corems klimatneutrala färdplan	Delmål till 2025	Mål 2025	Utfall 2023
År 2035 ska Corems verksamhet vara klimatneutral i hela värdekedjan.	Andel gröna intäkter[1] ska utgöra mer än 20 procent.	20%	15%
År 2030 ska Corems totala utsläpp halverats i jämförelse med basår 2021.	Klimatutsläpp per kvm från byggnation ska reduceras med 20 procent jämfört med 2021.	–20%	–28%
All energi som används i Corems verksamhet ska vara fossilfri år 2030.	All fastighetsenergi ska vara förnybar.	100%	93%
År 2030 ska den genomsnittliga energianvändningen vara högst 65 kWh/kvm.	Genomsnittlig energiförbrukning ska uppgå till max 75 kWh/kvm atemp.	75,0	78,7
År 2025 ska hälften av fastighetsvärdet utgöras av gröna tillgångar[3].	Gröna tillgångar[3] ska utgöra 50 procent av fastighetsvärdet.	50%	21%

1) Hyresavtal med grön bilaga.
2) Avseende fastighetsenergi, bilar, köldmedia.
3) Gröna tillgångar enligt Corems gröna ramverk.

Corem rapporterar växthusgasutsläpp enligt Green House Gas Protocol scope 1, 2 och 3. Den största utmaningen är att minska utsläppen i scope 3, indirekta utsläpp uppströms, då det dels kräver förfinad mätning dels endast kan påverkas indirekt. Corem arbetar med olika verktyg och arbetssätt för att kartlägga, öka träffsäkerhet i mätning, och begränsa dessa utsläpp. Vid nybyggnation är livscykelanalys ett viktigt verktyg för att förstå och påverka klimatbelastningen.

För projekt som renoveringar och hyresgästanpassningar i befintliga byggnader startade Corem under 2023 ett koncernövergripande projekt med fokus på att begränsa klimatpåverkan. Detta omfattar till exempel återbruk av material och bevarande av planlösning och material vid hyresgästanpassningar. Under året har klimatrelaterade faktorer arbetats in i investeringskalkyler och investeringsbeslutsunderlag, i syfte att säkerställa att klimatrelaterade risker och möjligheter vägs in redan i beslutsskedet.

Fastighetsbeståndet och dess prestanda ur klimathänseende följs upp och bedöms kontinuerligt. Genom att kombinera specialistkompetens i förvaltningen med att övergripande följa utvecklingen inom hållbarhetsområdet och de områden som har specifikt stor inverkan på Corems klimatpåverkan, såsom energieffektivitet, avfall, resurseffektivitet, hållbara materialval och produkter samt klimatrelaterade risker och möjligheter skapas ett långsiktigt helhetsstänk som utgör grunden för Corems hållbarhetsarbete.

Klimatrapport enligt TCFD

Forskningen kopplar idag samman många typer av extremväder med klimatförändringar. Redan idag har sannolikheten för värmeböljor, kraftig nederbörd, översvämningar och torka ökat. I ett framtida varmare klimat bedöms den här typen av förändringar fortsatt bli kraftigare, såväl globalt som i Sverige. Bedömda klimatförändringar kan påverka marknader och städer där Corem äger fastigheter, på medellång och lång sikt.

Corem har stegvis börjat rapportera klimatrelaterade risker och möjligheter enligt rekommendationerna i Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD:s) ramverk. Ambitionen är att följa rekommendationerna i största möjliga utsträckning och förbättra rapporteringen löpande. Hanteringen av klimatrelaterade risker är integrerad i bolagets övergripande riskhanteringsprocess. Klimatriskprocessen omfattar direkt verksamhet, uppströms och nedströms, med kort, medel-lång och lång tidshorisont.

Corem följer TCFD:s rekommendationer och delar in klimatrelaterade risker i två huvudkategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Omställningsrisker avser politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan medföra. Fysiska risker kan vara akuta eller bestående och kan omfatta direkta skador på fastigheter eller indirekta skador, till exempel avbrott i energiförsörjning. Riskerna har identifierats och analyserats med hjälp av olika klimatscenarier.

Scenarioanalys

Klimatscenarioanalys hjälper till att förstå vilken påverkan ett förändrat klimat har på verksamheten i framtiden. Med ett scenario där samhället bestämmer sig för att kraftigt styra mot minskade koldioxidutsläpp för att minska den förväntande temperaturhöjningen, är förändrade styrmedel och regelverk de största klimatrelaterade finansiella riskerna för verksamheten. Ett sådant scenario medför även stora möjligheter genom en proaktiv strategi. Med ett scenario av fortsatt höga utsläpp och hög temperaturhöjning, väntas fysiska risker få störst påverkan på verksamheten.

Analys och identifiering av relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter baseras på data från FN:s klimatpanel IPCC:s (Intergovernmental Panel on Climate Change) scenarion RCP2.6 och RCP8.5, båda med tidshorisonten år 2050. Det är två väldigt olika, eventuellt extrema, scenarier där det ena innefattar stora omställningsrisker och det andra stora

fysiska risker. IPCC:s Representative Concentration Pathways (RCP) är accepterade och de vanligast använda scenarierna för syftet. RCP 2.6 (<2 °C) representerar ett scenario i linje med Parisavtalet och RCP 8.5 (>4 °C) representerar ett scenario i linje med business-as-usual/extremscenario.

Fysiska risker och riskhantering

Under 2023 tog Corem fram en metod för klimatrisk- och sårbarhetsanalys på fastighetsnivå i enlighet med kriterierna i EU:s taxonomiförordning. Analysen utgår från information om historiska vädermönster och framtida klimatscenarier, lokala sårbarhetsdata och klimatpåverkan. Sårbarhetsbedömningen utgår från byggnadens tekniska förutsättningar att klara riskscenarios.

Analysen genomförs i samband med miljöcertifiering av befintliga fastigheter, i första hand BREEAM In-Use. Dessa fastigheter bedöms också vara förenliga med EU:s taxonomiförordning för gröna tillgångar. Det innebär att när en fastighet miljöcertifieras för första gången eller omcertifieras genomförs en klimatrisk- och sårbarhetsanalys som integreras med certifieringen. På så sätt görs en löpande uppdatering av riskanalysen var tredje år, i samband med omcertifiering. Fastigheter som har en hög utsatthet för klimatrisker kommer att prioriteras avseende anpassningsåtgärder.

Omställningsrisker och riskhantering

Hanteringen av omställningsrisker är en del av affärsstrategin och de långsiktiga målen pekar ut riktningen för att minska riskerna. Corem har länge arbetat för att minska riskerna kopplat till exempelvis energianvändning och koldioxidutsläpp i förvaltningsverksamheten. Genom arbetet för att nå målen i färdplanen hanteras även riskerna.

Möjligheter

Att ställa om till ett samhälle med låga utsläpp av växthusgaser innebär främst möjligheter. Genom att byta till förnybar energi, miljöcertifiera byggnader och fortsätta arbeta med åtgärder för energieffektivisering och för minskad klimatpåverkan vid ombyggnationer kommer Corems utsläpp av växthusgaser och driftskostnader att minska. Samtidigt ökar andelen energieffektiva och klimatanpassade byggnader i portföljen. Genom detta ökar också förtroendet för Corems verksamhet och möjligheten att attrahera investerare.

TCFD-TABELL ÖVER KLIMATRISKER, -MÖJLIGHETER OCH PÅVERKAN

Risk/möjlighet	Påverkan och möjligheter
OMSTÄLLNINGSRISK	
Regulatoriska risker	**Exempel på påverkan och möjligheter**
Högre energikostnad till följd av höjda skatter eller annan reglering.	Högre energikostnader påverkar driftskostnaderna och därmed driftöverskottet.
Högre kostnad till följd av höjda skatter eller annan reglering avseende koldioxidutsläpp.	Skatt eller avgift på koldioxidutsläpp skulle direkt påverka driftskostnaden genom de energirelaterade utsläppen. Det skulle också påverka projektverksamheten genom ökade kostnader för avfall och koldioxidintensiva material i byggprojekt.
Marknadsrisker	
Ökade kostnader för energi och råvaror vid konjunktursvängningar, världshändelser, ränteförändringar och tillgång på råvaror och kapital påverkas.	Högre energikostnader påverkar kostnaderna
Minskad och/eller begränsad tillgång på kapital för icke-gröna tillgångar.	Kapitalet styrs om till investeringar som bedöms ha en minskad negativ inverkan på klimatet och andra miljöaspekter..
FYSISKA RISKER	
Akut risk	
Skador på fastigheter av tillfälliga översvämningar till följd av akut händelse såsom ökad nederbörd eller skyfall.	Direkta skador på en fastighet leder till kostnadsökningar när de inträffar och eventuellt högre riskpremier.
Systematisk risk	
Ökat energibehov, i första hand kyla till följd av långvariga högre temperaturer.	Långvariga perioder med högre temperatur eller stora växlingar i utetemperatur ställer högre krav på ett väl fungerande inneklimat.
Fastigheter blir permanent påverkade till följd av stigande vattennivåer i hav och vattendrag.	Detta kan, i särskilt utsatta områden, påverka fastigheternas marknadsvärde och finns med som en parameter vid värdering av tillgångar.

HÅLLBARHETSNOT 4
ENERGIFÖRBRUKNING

302-1 ENERGIANVÄNDNING INOM VERKSAMHETEN, CRE1 ENERGIINTENSITET I BYGGNADER

Avgränsning
Energianvändningen i en byggnad består av fastighetsenergi, vilket avser den energi som relaterar till en byggnads behov, samt hyresgästernas elanvändning för den egna verksamheten. Fastighetsenergin kan fastighetsägaren påverka genom val av teknik, styrning av energianvändningen och genom byggnadens klimatskal. Även hyresgästerna påverkar energianvändningen beroende på verksamhetens art, hur de agerar, och önskemål avseende exempelvis inneklimat.

Rapporteringen omfattar fastighetsenergin i hela beståndet, förutom projektfastigheter samt byggnader där hyresgästen själv råder även över fastighetsenergin.

Hyresgästernas användning av energi för den egna verksamheten ingår inte i beräkningen av Corems energiprestanda eftersom den inte är en del av fastighetsenergin. Information om hyresgästernas energianvändning används för att beräkna indirekta klimatpåverkan i scope 3.

Rapportering av vattenförbrukning och vattenintensitet innefattar det vatten som används i driften av byggnader. Projektfastigheter omfattas inte av redovisningen.

Ansvar och uppföljning
Corems lokala affärsenheter ansvarar för driften av fastigheterna, vilket inkluderar energi- och vattenanvändning, energiuppföljning samt att nå uppsatta mål. Det är driftcheferna för respektive affärsenhet som ansvarar för det operativa arbetet. Till stöd finns en central teknikorganisation med teknisk chef, specialister och systemansvariga för energi- och driftsystem. Utöver detta stöd ansvarar teknikorganisationen för strategisk planering av energiförsörjning och teknik i fastighetsbeståndet, underlag för större energiprojekt och projekteringsanvisningar. I projektfastigheter är det projektutvecklingsorganisationen genom projektchefer och förvaltare som ansvarar för energianvändning och uppföljning.

Energi- och vattenanvändningen följs upp månadsvis på fastighetsnivå. Mätvärden samlas in och bearbetas i Corems energiuppföljningssystem. Mätning och uppföljning av projektfastigheter sker enligt separata anvisningar från teknikenheten.

Styrning
Corems styrning i energifrågor utgår från hållbarhetspolicyn, hållbarhetsmål och energistrategin. Energistrategin är en långsiktig plan för att minska energianvändningen genom optimering och effektivisering samt att använda de mest hållbara energislagen. Vid nyproduktion av byggnader är Corems krav att energianvändningen ska motsvara energiklass B eller bättre. Vidare köper Corem endast el från förnybara källor (sol, vind- och vattenkraft) och ställer krav på energileverantörerna om förnybar eller klimatkompenserad fjärrvärme, fjärrkyla och gas.

Mål och utfall
Corems långsiktiga energimål innebär att all inköpt energi ska vara fossilfri och att den genomsnittliga energianvändningen ska minska till 65 kWh per kvm till 2030 (energiprestanda uttryckt i faktisk energianvändning, ej primärenergital). Det långsiktiga energimålet bryts ner i delmål som för 2023 var en energiprestanda motsvarande högst 79 kWh per kvm atemp.

Corem avyttrade under 2023 fastigheter med uthyrbar area om 781 000 kvadratmeter. Avyttringarna under året bestod till stor del av lager- och logistikfastigheter, vilka generellt har en lägre energiförbrukning än exempelvis kontorsfastigheter. Förändringen i beståndet är synlig i flertalet nyckeltal avseende energiförbrukning. Rapporteringen är för 2023 mer detaljerad, då för 2023 inkluderas även avyttrade fastigheter, under den tid av året de ägts. Under jämförelseåret innefattade siffran endast fastigheter som ingick i beståndet vid årets slut.

Utfallet för 2023 visar trots den ökade omfattningen av rapporteringen en minskning av den totala energiförbrukningen med 12 procent till 209,7 (237,4) GWh. Energiprestandan ökade något och visade för året en genomsnittlig energiförbrukning om 78,7 (77,7) kWh per kvm atemp. Utfallet är en följd av fortsatt stort fokus på energioptimering och effektivisering, något som medfört att förbrukningen minskat i en stor del av beståndet och därmed håller tillbaka den förändring som årets avyttringar i övrigt bidragit till.

Hyresgästerna visar fortsatt stort intresse för att spara energi och den ökade hyresgästdialogen har lett till gemensamt justerade driftstider som bättre stämmer överens med användandet av lokalerna. Trenden är fortsatt positiv vad gäller andelen total förnybar energi, inköpt och egenproducerad, som uppgick till 93 procent (93). Mängden egenproducerad el i solcellsanläggningar ökade till 2 292 MWh (2 036).

ENERGIFÖRBRUKNING I VERKSAMHETEN EXKL. PROJEKTFASTIGHETER[1]

GWh	2023	2022	2021
Uppvärmning (fjärrvärme, olja, gas)	133,3	145,1	198,1
El	64,9	79,2	82,8
Fjärrkyla	11,5	13,1	19,0
Totalt	209,7	237,4	299,9

1) Förändringen mellan åren förklaras av försäljning/förvärv av fastigheter, genomförda energieffektiviseringar, väder, samt ökad noggrannhet avseende uppmätt verksamhetsenergi.

Andel förnybar energi	2023	2022	2021	2020	2019
Andel av total inköpt energi, %	93	93	92	90	73

ENERGIPRESTANDA

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Corem, kWh/kvm atemp	78,7	77,7	86,5	87,0	93,8	99,9

EGENPRODUCERAD EL FRÅN SOLCELLSANLÄGGNINGAR

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Corem, MWh	2 292	2 036	1 246	810	580	338

VATTENANVÄNDNING I BYGGNADER

	2023
Vattenförbrukning, m^3[(1)]	190 518
Vattenintensitet, m^3/kvm atemp[1]	0,06

1) Omfattar inte vattenförbrukning i projektfastigheter, se avsnitt Avgränsning.

Redovisningsprincip
Utfallet för energianvändningen bygger på faktiskt avlästa värden. Den totala energianvändningen redovisas som faktiskt använd energi, dvs inte normalårskorrigerad, medan energiprestanda baseras på normalårskorrigerade värden. Energiprestandan anges i kWh per kvm atemp. Historiska värden för år 2017–2021 är ett genomsnitt av Corems energiförbrukning och förvärvade bolags energiförbrukning.

I klimatbokslutets scope 3 redovisas hyresgästernas elanvändning och övrig energi som används av hyresgäst i processer och tillverkning. Hyresgästel baseras på faktiska värden i de fall el säljs vidare till hyresgästen. Övrig hyresgästel beräknas utifrån schabloner baserat på fastighetstyp och verksamhet. Vattenanvändningen är faktiskt avlästa värden och vattenintensiteten baseras på lokalyta atemp. Den förbrukning som redovisas är sådant vatten som används för byggnadens drift och inte vatten som används av hyresgästerna i processer eller produktion.

HÅLLBARHETSNOT 5
KLIMATBOKSLUT

305-1 – 305-3 DIREKTA, INDIREKTA OCH ÖVRIGA INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER, CRE3 UTSLÄPPSINTENSITET BYGGNADER

Avgränsning
Corem redovisar utsläppen enligt Green House Gas protocol scope 1, 2 och 3. Rapporteringen omfattar samtliga utsläppskategorier inom organisationen samt de utsläppskategorier utom organisationen som är mest väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka. Corem följer den rekommendation som organisationen Fastighetsägarna har tagit fram för redovisning av scope 3 för fastighetsbranschen.

Ansvar och uppföljning
Alla delar av verksamheten inom Corem ansvarar för att minska sina utsläpp. Ansvar för arbetet för att minska utsläpp från energianvändning, scope 2, ligger lokalt på affärsenheterna genom driftorganisationen. Utsläpp kopplat till scope 3 har kartlagts sedan 2021.

Uppföljning av utsläpp sker årligen i samband med hållbarhetsredovisningen. Hållbarhetsfunktionen ansvarar för uppföljning och framtagande av klimatbokslut tillsammans med nyckelpersoner inom verksamheten.

Styrning
Corems styrning för att minska klimatpåverkan utgår från hållbarhetsmålen och färdplanen mot klimatneutralitet. Färdplanen utgör Corems plan för att minska utsläppen med mål på kort och medellång sikt och möjliggöra att nå det långsiktiga målet.

Mål och utfall
Corems övergripande klimatmål är att verksamheten ska vara klimatneutral i hela värdekedjan till 2035. För att nå dit har mål på kort och medellång sikt satts. Sedan det övergripande målet sattes har den totala utsläppsintensiteten i scope 1, 2 och 3 minskat med 28 procent, från 38,4 kg CO2e per uthyrbar kvm år 2021 till 27,7 kg CO2e per uthyrbar kvm år 2023.

Klimatpåverkan inom den egna organisationen, scope 1, är liten i förhållande till helheten då det i endast enstaka fall förekommer lokal uppvärmning med egen värmepanna och då antalet servicefordon är begränsat.

Corem påverkar scope 2, de indirekta utsläppen till följd av energianvändning, genom energieffektivisering och ökad andel förnybar energi. Detta arbete har bedrivits aktivt under året vilket i kombination med den mindre fastighetsportföljen medfört en tydlig minskning av utsläpp i scope 2. I de fall Corems energileverantörer inte kan erbjuda fjärrvärme baserat på förnybara bränslen köps klimatkompenserad fjärrvärme till delar av beståndet.

Den största mängden utsläpp är hänförlig till verksamheten som sker i scope 3. I scope 3 uppströms återfinns byggprojekt och inköp av varor och tjänster, men även utsläpp inom den egna organisationen kopplat till resor. I scope 3 nedströms återfinns de utsläpp som uppstår när hyresgäster använder Corems lokaler, såsom hyresgästernas verksamhetsel och avfall. Den största andelen utsläpp i scope 3 härrör från byggproduktion och från hyresgästernas verksamhetsel.

Utsläpp från byggprojekt redovisas i sin helhet det år projekt slutförs, och beräknas till största del med hjälp av schabloner. Under de senaste åren har utsläppen haft en minskande trend. Det beror på minskad investeringsvolym, men också på en förbättring av indata med en övergång till ytschabloner istället för spendschabloner för utsläppsberäkningar av projekt. Att använda ytschabloner är ett mer noggrant beräkningsförfarande då emissionsfaktorerna är mer specifika.

För 2023 har redovisade utsläpp från byggprojekt ökat, då flertalet påbörjade projekt slutförts och därmed redovisas för perioden. Corem bedriver ett aktivt arbete med metoder för ökad klimathänsyn i projekt. Den relativa minskningen av utsläppen mäts främst genom nyckeltalen Utsläppsintensitet byggprojekt per kvm och Utsläppsintensitet byggprojekt per investerad krona. Redovisade utsläpp i byggprojekt har minskat med 28 procent sedan 2021 och kommer även minska succesivt i takt med att indata förfinas ytterligare och att beräkningsmetoderna utvecklas samt genom faktiska utsläppsminskningar i projektverksamheten till följd av ökad kunskap kring klimatpåverkan.

Utsläppen från hyresgästernas elanvändning beräknas med faktiska utfall där så är möjligt, och i övrigt med hjälp av schabloner baserade på lokaltyp och yta. Andelen schablonberäknad verksamhetsel är cirka 70 procent. Den schablonbaserade elens ursprung antas vara nordisk residualmix och den höga emissionsfaktorn för nordisk residualmix medför att utsläppen i denna post blir höga.

Redovisningsprincip
Corem redovisar utsläppen enligt Green House Gas protocol scope 1–3. Utsläppsintensiteten, CO2e per kvm uthyrningsbar yta innefattar samtliga växthusgaser och redovisas för åren 2021–2023.

För utsläppsberäkningar har finansiell approach använts. Redovisningen omfattar CO2.

Corem använder ett uppföljningssystem för hållbarhetsdata tillhandahållet av systemleverantören Position Green för beräkningar av klimatdata. Utsläppen i scope 1 och 2, samt utsläpp som rör tjänsteresor och hyresgästavfall i scope 3, beräknas baserat på faktisk data, varefter utsläppen beräknas med de emissionsfaktorer som systemleverantören Position Green tillhandahåller, se emissionsfaktorer sidorna 135–136. Även utsläpp i scope 3 beräknas i PositionGreen, för kategorierna som relaterar till energi, avfall och resor. I de fall det är tillämpbart redovisas utsläpp med både så kallad market based och location based metod.

Övriga kategorier i scope 3 beräknas separat. Utsläpp i scope 3 som relaterar till nyproduktionsprojekt är beräknade enligt lagen om klimatdeklaration. Klimatpåverkan från byggprojekt och hyresgästanpassningar är baserade på schabloner utifrån projektyta, medan övriga investeringsprojekt såsom energiprojekt är baserade på investerad krona. Utsläpp relaterade till byggprojekt omfattar projekt som avslutats under året. Gentemot referensåret 2021 har metod och schabloner som används för att beräkna utsläpp relaterade till byggprojekt uppdaterats, för att bättre spegla verklig påverkan i de mindre projekten. Ändringen har baserats på faktiska klimatberäkningar som genomförts inom projektkategorin.

Utsläppsberäkningar som relaterar till löpande underhållsprojekt och övriga inköp baseras på spenddata och schabloner från Upphandlingsmyndigheten.

Utsläpp i scope 3 relaterade till hyresgästernas energianvändning är beräknad med emissionsfaktorn för nordisk residualmix utom i de fall hyresgästerna tecknat ett grönt hyresavtal eller köper el via Corem och ett förnybart ursprung därmed kan säkerställas. Denna utsläppspost är mycket hög och även mycket konservativt beräknad då många kunder i realiteten sannolikt köper förnybar el.

Målsättning för kommande års klimatbokslut är att förfina indata även i scope 3 och minska användandet av generella schabloner till förmån för faktisk data.

GRI 305-1 – 305-3 DIREKTA OCH INDIREKTA UTSLÄPP

Ton CO2-ekvivalent	2023	2022	2021	Kommentar
SCOPE 1	**473**	**487**	**446**	
Uppvärmning	7	9	26	Lokal uppvärming i en fastighet
Egna driftbilar	95	311	181	
Köldmedier	371	167	239	
SCOPE 2	**4 081**	**7 618**	**6 707**	
Uppvärmning (Market based)	4 081	7 615[1]	6 705	
Uppvärmning (Location based)	*9 771*	*10 311*	*12 337*	
Fjärrkyla (Market based)	0	0	2	
Fjärrkyla (Location based)	*0*	*0*	*2*	
El (Market based)	0	0	0	
El (Location based)	*1 019*	*1 312*	*7 875*	
El från driftbilar	0	2	–	Ny post 2022
SCOPE 3, Uppströms	**34 211**	**38 475**	**80 323**	
Produktion och distribution av bränslen (i scope 1 och 2)	1 139	1 788	2 499	
Byggprojekt nyproduktion	6 905	2 107	22 940	2023 avslutades 6 (2) nyproduktioner
Byggprojekt renovering, hyresgästanpassning	17 293	14 909	32 518	Schablon utifrån projektyta
Energi- och installationsprojekt	1 397	6 096	4 224	Schablon baserad på spenddata
Löpande underhåll	1 424	3 275	9 409	Schablon baserad på spenddata
Övriga inköp	5 585	9 750	8 428	Schablon baserad på spenddata
Tjänsteresor (inkl förmånsbilar)	135	188	36	
Pendlingsresor	334	363	269	Schablon enligt enkät
SCOPE 3, Nedströms	**28 511**	**37 647**	**49 586**	
Hyresgästernas energianvändning	26 502	37 513	49 523	Schablon efter lokaltyp
Avfall från hyresgäster	2 009	134	63	
Summa totala utsläpp (scope 1, 2 och 3)	**67 276**	**84 227**	**137 062**	
Energileverantörens klimatkompensation	–5 690	–2 696	–3 471	Klimatkompenserad fjärrvärme
Utsläpp efter energileverantörernas klimatkompensation	**61 586**	**81 531**	**133 591**	

1) 2022 års siffra har korrigerats

CRE3 Växthusgasutsläppsintensitet i byggnader	2023	2022	2021	2020	2019
Utsläppsintensitet scope 1 och 2, kg CO2e per uthyrbar kvm	1,9	1,3	1,1	1,9	3,9
Utsläppsintensitet scope 1,2 och 3, kg CO2e per uthyrbar kvm	27,7	25,1	38,4	42,7	–
Utsläppsintensitet byggprojekt, nyproduktion och renovering, per kvm, kg CO2e per kvm	128,3	116,9	179,5	–	–
Utsläppsintensitet byggprojekt, nyproduktion och renovering, per investerad kr, kg CO2e per kr	0,019	0,018	0,035	–	–

FÖRKLARING UTSLÄPPSNOTER

Scope	Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
SCOPE 1	Förbrukning av olja/gas i fastigheter	Statistik avseende förbrukning av olja och biogas.	Olja: Scope 1, 268 g CO2e/kWh Biogas: Scope 1, 0,2 g CO2e/kWh	DEFRA (2023)
	Företagsbilar	Uppgift om inköpt fordonsbränsle.	Bensin: 2 097 g CO2e/l Diesel: 2 512 g CO2e/l	DEFRA (2023) DEFRA (2023)
	Köldmedia	Utsläpp av köldmedia hämtas från respektive fastighets köldmediarapport inrapporterat i Green View	R134a: 1 300 kg CO2e/kg R407C: 1 525 kg CO2e/kg R410a: 1 725 kg CO2e/kg R417A: 1 950 kg CO2e/kg	IPCC, 2013 (AR5) Naturvårdsverket Naturvårdsverket Naturvårdsverket
SCOPE 2	El från service- och driftbilar	Beräknat på körd sträcka	El: 1,3 CO2e/km	AIB (2022)
	Elanvändning avseende samtliga fastigheters drift	Faktisk förbrukning	Ursprungsgarantier (UG) Vind och Vatten, EECS-UG: 0 g CO2e/kWh Market-based Sverige: 39 g CO2e/kWh Location-based Sverige: 7 g CO2e/kwh Market-based Danmark: 557 g CO2e/kWh Location-based Danmark: 163 g CO2e/kWh	Miljöpåverkan ursprungs-garantier (UG) Vind och Vatten AIB (2022) AIB (2022) AIB (2022) AIB (2022)
	Användning av fjärrvärme	Faktisk förbrukning	Sverige - M/L based, för respektive fjärrvärmenät se www.energiforetagen.se Danmark - L based: 72 CO2e/kWh	Energiföretagen (2022) Energistyrelsen (2022)
	Användning av fjärrkyla	Faktisk förbrukning	Sverige - M/L based: 0 g CO2e/kWh Danmark - M/L based: 0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2022) Energistyrelsen (2022)
SCOPE 3, uppströms	Byggprojekt	För nybyggnation, ombyggnation, renovering, hyresgästanpassning, energi- och installationsprojekt har tre tillvägagångssätt tillämpats för beräkning. • Nyproduktion, klimatberäkning • Beräkning baserad på byggd kvadratmeter (BTA). • Beräkning baserad på kostnad. Beräkningsmetod baseerat på yta BTA anses spegla verkligheten bättre och har därför tillämpats i samtliga fall där yta funnits tillgänglig, med undantag för vissa där beräkning per yta ej anses lämpligt.	Nybyggnation (Referensvärde för utökad systemgräns för byggskedet 2027): 313 kg CO2e/kvm BTA Ytskikt och fast installationer: 20,4 kg CO2e/kvm BTA Tekniska installationer: 43,4 kg CO2/kvm BTA Större renovering, hyresgästanpassningar, etc. - klimatskal, installationer, interiörer: 134 kg CO2e/kvm BTA Mellan renovering, hyresgästanpassningar, etc. - installationer, interiörer: 115 kg CO2e/kvm BTA. Mindre renovering, hyresgästanpassningar, etc. - installationer, interiörer retail resp kontor: 86 och 90 kg CO2e/kvm BTA. Byggentreprenader: 0,006 kg CO2e/kr Energiprojekt och installationer: 0,026 kg CO2e/SEK (hantverk, snickeri och byggnadsinstallationer. Solcellsmoduler: 0,108 kg CO2e/kr Arkitekter, tekniska- samt natur- och miljökonsulter, 0,0011 0,026 kg CO2e/kr	Boverket, 2022. Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader. Schablon från Carbon designer i OneClickLCA Schablon från Carbon designer i OneClickLCA Schablon från Carbon designer i OneClickLCA Upphandlingsmyndigheten. Miljöspendanalys, inköp och utbetalningar 2019
	Löpande underhåll	Baseras på Corems kostnad för olika aktiviteter och åtgärder inom löpande underhåll. Olika spendfaktorer (ton CO2e/mkr) används för beräkning av klimatpåverkan.	Entreprenader & Tekniska konsulter: 1,1 g CO2e/kr Installation av elektriska ledningar och armatur: 0,10 g CO2e/kr Fönster och dörrar: 50,8 g CO2e/kr Hisservice: 2,7 g CO2e/kr Markarbeten och geoteknik:5,2 g CO2e/kr Målning: 1,3 g CO2e/kr Reparationer, underhåll och service: 6,6 g CO2e/SEK Rivning: 6,0 g CO2e/kr Takläggningsarbete: 25,0 g CO2e/kr Värme- och kylpumpar och värmeväxlare: 26,5 g CO2e/kr	Upphandlingsmyndigheten. Miljöspendanalys, inköp och utbetalningar 2019

Scope	Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
SCOPE 3, uppströms	Produktion och distribution av fordons- och energibränslen i scope 1 och 2	Faktisk förbrukning	Diesel: 611 gCO2e/liter Bensin (personbil): 581 gCO2e/liter Olja: 59 g CO2e/kWh Biogas: 28 g CO2e/kWh El Sverige: 3 gCO2e/kWh El Danmark: 57 gCO2e/kWh Fjärrvärme (Sverige): för respektive fjärrvärmenät www.energiföretagen.se Fjärrvärme (Danmark): 32 gCO2/kWh Fjärrkyla (Sverige): 5,6 g CO2e/kWh Fjärrkyla (Danmark): 31,53 gCO2e/kWh	DEFRA (2023) DEFRA (2023) DEFRA (2023) DEFRA (2023) IEA (2023) IEA (2023) Energiföretagen (2022) DEFRA (2022) Energiföretagen (2022) Energiföretagen (2022)
	Tjänsteresor (tåg, flyg, hotell, tjänstebilar och privata bilar i tjänst)	Miljörapport från SJ, körjournaler och reserapporter från BCD Travel samt BRA	Personbil, genomsnitt: 150 g CO2e/km Flyg: 135 g CO2e/km Tåg: 6 g CO2e/km Hotellnätter Sverige: 5 800 g CO2e/rum/natt	Sveriges klimatrapportering 2021 DEFRA (2023) NTM (2018) Hotel Footprinting Tool (2023)
	Pendlingsresor	Schablon på tidigare medarbetarenkäter pendlingsresor (bil, buss, tåg, tunnelbana, spårvagn, övrigt)	Emissionsfaktorer enligt tidigare redovisade källor	Enligt ovan
	Övriga inköp	Baseras på Corems kostnad för olika inköp av varor och tjänster (som ej omfattas av övriga poster). Detta omfattar exempelvis IT-utrustning, kontorsmaterial, städ, konsulttjänster, repartion och undehåll av fordon. Olika spendfaktorer (ton CO2e/mkr) används för beräkning av klimatpåverkan.	Emissionsfaktorer för samtliga utsläppskategorier se klimatbokslut www.corem.se	Upphandlingsmyndigheten. Miljöspendanalys, inköp och utbetalningar 2019
SCOPE 3, nedströms	Energianvändning avseende hyresgäst	Baseras på delvis uppmätt verksamhetsel och delvis uppskattad verksamhetsel där ytschablon använts då statistik saknats. I de fall Corem köper in el till hyresgästs verksamhet, hyresgäst har tecknat ett grönt avtal eller har uppgett via enkät till Corem att inköpt el är förnybar el är utsläppen baserade på ursprungsmärkt el. All övrig el antas vara nordisk residualmix.	Ursprungsgarantier (UG): 0 g CO2e/kWh Nordisk residualmix: 468 g CO2e/kWh	Miljöpåverkan ursprungsgarantier (UG) Vind och Vatten
		I de fall Corem säljer vidare inköpt fjärrvärme eller fjärrkyla till hyresgästs verksamhet baseras emissionsberäkningen på faktisk förbrukning och tillhörande emissionsfaktorer i Scope 2.	Fjärrvärme Sverige: M/L based, för respektive fjärrvärme- och fjärrkylanät se www.energiföretagen.se	Energiföretagen (2022)
Avfall avseende hyresgäster		Metall (Återvinning/Sluten krets) Trä (Förbränning) Glas (Återvinning/Öppen krets) Restavfall hushåll (Förbränning) Organiskt avfall (Förbränning) Organiskt avfall (Anaerobic digestion) Kommersiellt och industriavfall (Förbränning) WEEE - mix (Återvinning/Öppen krets) WEEE - mix (Deponi) Batterier (Återvinning/Öppen krets) Batterier (Deponi) Plast vanlig plast (Återvinning/Öppen krets) Papper och kartong_mix (Återvinning/Sluten krets)	985 g CO2e/ton 21 281 g CO2e/ton 2.1 281 g CO2e/ton 21 281 g CO2e/ton 21 281 g CO2e/ton 8 912 g CO2e/ton 21 281 g CO2e/ton 21 281 g CO2e/ton 8 884 g CO2e/ton 21 281 g CO2e/ton 8 884 g CO2e/ton 21 281 g CO2e/ton 21 281 g CO2e/ton	DEFRA (2023) DEFRA (2023) DEFRA (2023) DEFRA (2023) DEFRA (2023) DEFRA (2023) DEFRA (2023) DEFRA (2023) DEFRA (2023) DEFRA (2023) DEFRA (2023) DEFRA (2023) DEFRA (2023) DEFRA (2023)
		Papper (Återvinning/Sluten krets)	21 281 g CO2e/ton	DEFRA (2023)

HÅLLBARHETSNOT 6

MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER OCH GRÖNA TILLGÅNGAR

CRE 8 ANDEL MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER, ANDEL ENERGIEFFEKTIVA BYGGNADER

Avgränsning

Rapporteringen omfattar Corems energieffektiva och miljöcertifierade byggnader som bedöms möta kriterierna för en grön tillgång enligt Corems ramverk för grön finansiering. Corems gröna ramverk har uppdaterats under året för att linjera med taxonomiförordningens tekniska granskningskriterier.

För att fastställa om en byggnad väsentligen bidrar till begränsningen av klimatförändringar gällande byggnader uppförda före den 31 december 2020 specificerar de tekniska granskningskriterierna att:

- byggnaden har klass A enligt energideklarationssystemet, eller
- byggnaden ligger inom de bästa 15 procenten av det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryckt som primärenergi vid drift

Gränsvärde för de bästa 15 procenten är av naturliga skäl ej definierat. Som stöd har Fastighetsägarna tagit fram en rapport vilken innefattar gränsvärde för primärenergital (kWh per kvm atemp, år) för att en byggnad ska tillhöra de femton respektive trettio procent bästa byggnaderna i Sverige, inom olika byggnadskategorier. Primärenergitalet är definierat enligt Boverkets byggregler (BBR 29).

För tydlighet och med tanke på att Corem för år 2023 ej faller inom rapportering enligt taxonomin, har energieffektiva byggnader i denna rapport definierats som byggnader med en energideklaration med energiklass A eller B, vilket är något snävare än samtliga byggnader vars primärenergital bedöms vara under gränsvärdet för topp 15 procent för respektive byggnadskategori.

Utöver energieffektivitet omfattar Corems gröna ramverk alla byggnader som har en miljöcertifiering eller preliminär certifiering enligt lägst Miljöbyggnad silver, BREEAM och BREEAM In-Use Very good samt LEED Gold, i kombination med lägst energiklass C.

Ansvar och uppföljning

Corems teknikenhet tillsammans med förvaltningen har ansvar för att driva arbetet med miljöcertifieringar av befintliga byggnader. Ansvaret för miljöcertifiering av byggnader vid nyproduktion och ombyggnation ligger i projektutvecklingsorganisationen. Ansvaret för att driva arbetet med energieffektiva byggnader följer samma uppföljning och ansvarsfördelning som det generella energieffektiviseringsarbetet.

Styrning

Corems styrning av miljöcertifiering och energieffektivitet utgår från beslutade hållbarhetsmål, Corems ramverk för grön finansiering samt kommande taxonomiförordning. Vilka byggnader som ska certifieras beslutas i Hållbarhetsrådet tillsammans med finansavdelningen.

Mål och utfall

Corems ambition är att byggnader motsvarande minst hälften av det totala fastighetsvärdet ska utgöra gröna tillgångar enligt Corems ramverk år 2025. För att nå målsättningen arbetar Corem brett med energiprojekt, styrning och optimering av energi samt miljöcertifieringar.

Vid utgången av 2023 var 50 (50) byggnader miljöcertifierade eller certifierade enligt Green Building vilket motsvarade 34 procent av det totala fastighetsvärdet och 26 procent av ytan i det totala beståndet. Energieffektiva byggnader motsvarade 11 respektive 14 procent av totala fastighetsvärdet respektive ytan. 21 procent av fastighetsvärdet utgör gröna tillgångar enligt Corems gröna ramverk, vilket motsvarar målet om andel gröna tillgångar.

Tillgångsslag	Andel värde av fastighetsbeståndet, %	Andel yta av fastighetsbeståndet, %
Energieffektiva byggnader	11	14
Miljö- och Green Buildingcertifierade byggnader	34	26
Andel gröna tillgångar enl Corems ramverk	21	22

CERTIFIERADE BYGGNADER

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Miljöcertifierade byggnader[1], antal	34	30	27	19	15	12
Green Building certifierade byggnader, antal	16[2]	20[2]	22	19	19	19

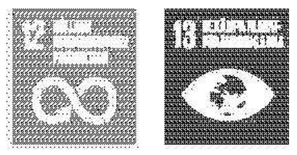
1) Miljöbyggnad i drift: lägst nivå silver, BREEAM In Use: lägst nivå Very Good, LEED: lägst nivå guld
2) Minskningen är huvudsakligen hänförlig till avyttringar

Redovisningsprincip

Andelen energieffektiva och miljöcertifierade byggnader redovisas i förhållande till Corems totala uthyrningsbara yta och fastighetsvärde.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att arbeta för att minska energianvändningen och använda förnybar energi, samt att redovisa alla utsläpp och lägga en långsiktig plan för nettonoll-utsläpp bidrar Corem till mål nummer 7 och 13, Hållbar energi till alla och Bekämpa klimatförändringarna. Miljöcertifierade byggnader är viktigt ur många aspekter utöver energieffektivitet. Miljöcertifierade byggnader tar hänsyn till hållbara materialval, klimatanpassningsåtgärder, energins ursprung och brukarnas perspektiv. Detta medför att Corems arbete med att miljöcertifiera byggnader bidrar till att uppnå hållbarhetsmål 12 och 13, Hållbara städer och samhälle samt Hållbar produktion och konsumtion utöver målen om Hållbar energi och Bekämpa klimatförändringar.



Attraktiv arbetsgivare

HÅLLBARHETSNOT 7
HÄLSA OCH SÄKERHET

403 HÄLSA OCH SÄKERHET, 403-9 OLYCKOR OCH TILLBUD

Avgränsning
Det är arbetsgivarens ansvar att arbetsmiljön är god och att risken för skador eller sjukdom kopplat till arbetet minimeras. Arbetet med att säkerställa en god arbetsmiljö för Corems medarbetare är ett arbetsgivaransvar och sker inom den egna organisationen. Corem har även ett ansvar att påverka arbetsmiljön utanför den egna organisationen, exempelvis inom upphandlade bygg- och entreprenadtjänster. I rollen som beställare kan Corem påverka arbetsmiljön och minska riskerna genom förebyggande arbete och god dialog med entreprenörerna.

Rapporteringen omfattar sjukfrånvaro samt olyckor och tillbud avseende personer med anställning i Corem. Entreprenörer som utför arbete i Corems fastigheter omfattas i den mån Corem fått kännedom om dessa. Arbete pågår löpande för att öka graden av inrapportering från entreprenörsledet.

Uppdelning görs inte per region, personalkategori eller kön på grund av organisationens begränsade storlek.

Ansvar och uppföljning
Ansvar och fördelning av uppgifter inom arbetsmiljö sker enligt en fastställd delegeringsordning. Syftet är att arbetet ska utföras på den nivå inom organisationen där det blir mest verkningsfullt. Delegerade chefer samordnar och driver det löpande arbetsmiljöarbetet och skapar en god och säker arbetsmiljö genom medverkan från alla medarbetare. Skyddsombuden bevakar att arbetsmiljöarbetet genomförs samt agerar som ett viktigt stöd till organisationen. Alla medarbetare har ett ansvar att följa upprättade rutiner för arbetsmiljö, vilka finns samlade i Corems säkerhetshandbok, HELP24.

För att motverka förekomsten av olyckor och tillbud finns en skyddskommitté, bestående av representanter för arbetsgivaren och arbetstagarna, som utvärderar och följer upp arbetsmiljöarbetet fortlöpande. Den träffas minst 4 ggr per år, och behandlar frågor relaterade till arbetsmiljö, jämställdhet, arbetsvillkor och säkerhet. I kommittén ingår HR-chef, fastighetschef, regionchefer samt representanter för drift- och projektchefer i förvaltning och projektutveckling, huvudskyddsombud, samt regionskyddsombud. Uppföljning sker även löpande i olika forum såsom skyddsombudsmöten, driftchefsmöten och byggmöten. Analys av lärdomar och möjliga förändringar i arbetsmiljöarbetet eller i policyer görs regelbundet.

Olyckor och tillbud rapporteras enligt särskilda rutiner. Rapporterade händelser utreds av ansvarig chef och sammanställningar med tillhörande analyser av riskområden görs på central nivå. Sammanställning och analys kommuniceras till chefer och skyddsombud genom skyddskommittén och på driftchefsmöten. Vid särskilt allvarliga händelser skickas en så kallad "säkerhetsnotis" till berörda delar av organisationen.

I byggentreprenader avtalar Corem om att arbetsmiljö- och samordningsansvaret ligger hos entreprenören som även leder arbetet. Vid tillbud eller olycka inom en entreprenad rapporteras detta vidare till Corem genom rutiner inom projektverksamheten.

HR-organisationen säkerställer tillgång till hälsofrämjande åtgärder och möjlighet till rehabilitering vid sjukdom. Uppföljning av sjukfrånvaro och långtidssjukfrånvaro sker årsvis eller efter behov. Respektive chef ansvarar för att följa upp medarbetarens arbetssituation genom medarbetarundersökningar, medarbetarsamtal samt fortlöpande dialog i det dagliga arbetet.

Styrning
Corems arbetsmiljöarbete utgår ifrån lagstiftning och myndighetsföreskrifter och beskrivs övergripande i Corems hållbarhetspolicy och uppförandekod. Policyn tillsammans med riktlinjer och rutiner styr hur Corem arbetar med arbetsmiljön. Nya eller uppdaterade lagkrav identifieras löpande och rutiner och arbetssätt uppdateras vid behov.
Stor vikt läggs vid förebyggande arbetsmiljöarbete, vilket sker i nära samarbete mellan ledning, skyddskommitté, skyddsombud och medarbetare, med stöd av företagshälsovård. Rutiner, handlingsplaner och riktlinjer beskrivs detaljerat i Corems säkerhetshandbok, HELP24. Medarbetare har eget ansvar för att följa uppsatta rutiner.
Rutiner finns för hur entreprenörsarbeten ska hanteras utifrån arbetsmiljöperspektiv. De omfattar krav i avtal, utförande och uppföljning. Specifika rutiner finns för förvaltningsprojekt, projektutveckling samt drift.

Information om, och erfarenhetsutbyte från arbetsmiljöarbetet sker kontinuerligt i skyddskommitté och skyddsombudsforum samt på årlig skyddskonferens. Därutöver är arbetsmiljö en stående punkt vid möten såsom driftmöten, byggmöten och arbetsplatsträffar. Cheferna ansvarar för att informera om arbetsmiljöarbetet i sina respektive organisationer. Medarbetarna kommer till tals genom medarbetarundersökningar, medarbetardialoger, årliga arbetsmiljöinventeringar samt arbetsplatsmöten och kontakt med skyddsombud. På Corems intranät, i HELP24 och i HR-portalen, finns alla styrande dokument och arbetsmiljörelaterade beskrivningar samt hälsobefrämjande förmåner samlade.

Corems medarbetare genomgår en obligatorisk utbildning i arbetsmiljö, vilken är anpassad efter roll och arbetsuppgifter.

Corem arbetar förebyggande med hälsofrämjande åtgärder. På de flesta enheter finns tjänstecyklar att använda för kortare tjänstebesök. Samtliga medarbetare erbjuds friskvårdstimmar, friskvårdsbidrag, privat sjukvårdsförsäkring och hälsoundersökning.

Mål och utfall
Det övergripande målet är att skapa en arbetsplats som är sund och säker med fokus på friska medarbetare och ett hållbart arbetsliv. År 2023 var tre specifika mål beslutade med syfte att främja möjligheterna att nå det övergripande målet.

1. Alla enheter inom organisationen skulle genomföra en arbetsmiljöinventering, AMI, med tillhörande handlingsplan för att säkerställa ett systematiskt arbete med att förbättra den fysiska och psykosociala arbetsmiljön
2. 100 procent genomförda skyddsronder på fastigheter, bilar samt enhetskontor.
3. Inrapporterade tillbud skulle öka till minst 60 stycken och vara minst dubbelt till antalet mot inrapporterade olyckor.

Utfallet av Index för organisatorisk och social arbetsmiljö, OSI, i 2023 års medarbetarundersökning var 79 (75) vilket ska jämföras med benchmark på 74. Det visar att Corems arbete för en sund och säker arbetsmiljö uppfattas hålla en god nivå av medarbetarna. Total sjukfrånvaro uppgick till 2,2 procent (2,8) under 2023. Corems långsiktiga mål är att den långsiktiga sjukfrånvaron årligen ska minska. Ingen uppdelning görs på organisatoriska enheter på grund av personalstyrkans storlek i respektive enhet.

Under 2023 rapporterades 33 (38) tillbud och 17 (24) olycksfall. Förändringen kan främst kopplas till minskat antal anställda inom koncernen. Tillbuden skedde både bland kontorsbaserad personal och driftspersonal medan olyckor främst skedde bland driftpersonal. Rapporteringen möjliggör en fortsatt utveckling av Corems systematiska arbetsmiljöarbete och vikten av att rapportera tillbud och olyckor är därför högt prioriterat. Arbete med arbetsmiljöinventeringar, AMI, syftar till att säkerställa att arbetsmiljöarbetet prioriterar rätt frågor kortsiktigt samtidigt som det stärker det systematiska och långsiktiga arbetsmiljöarbetet. Målen kopplat till genomförda AMI:er och skyddsronder uppnåddes.

Olyckor och tillbud	2023	2022	2021
Tillbud inom Corem, antal	33	38	27
Olyckor inom Corem, antal	17	24	20

Sjukfrånvaro	2023	2022	2021	2020	2019
Sjukfrånvaro total, %	2,2	2,8	2,1	4,4	5,5
varav långtids-sjukvaro %	0,9	0,7	1,0	2,8	4,5

Redovisningsprincip
Rapportering mot det övergripande målet om en sund och säker arbetsmiljö sker via medarbetarundersökningens index för organisatorisk och social arbetsmiljö. Målet för arbetsmiljöinventeringen följs upp genom att alla enheter har skickat inventering och handlingsplan till HR-funktionen för sammanställning och uppföljning. Utfallet rörande genomförda skyddsronder sammanställs av huvudskyddsombud och rapporteras till Skyddskommitté för vidare hantering.

Rapportering av olyckor och tillbud sker skriftligt på en särskild blankett som finns tillgänglig i HELP24. Inkomna tillbudsrapporter sammanställs kvartalsvis och långsiktiga åtgärder tas fram för att minska riskerna. Tillbud eller olycka inom en entreprenad rapporteras vidare till Corem genom rutiner inom projektverksamheten och en sammanställning lämnas till Corem i samband med färdigställandet. Sjukfrånvaro rapporteras via personalsystemen.

HÅLLBARHETSNOT 8

ARBETSVILLKOR OCH SAMMANSÄTTNING AV BOLAGET

2-7 ANSTÄLLNINGSFORM, ANSTÄLLNINGSVILLKOR OCH KÖN
405-1 SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVRIGA MEDARBETARE UTIFRÅN ÅLDER OCH KÖN

Avgränsning
Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning i Corem Property Group AB inklusive dotterbolag och inte individer som utför arbete under anställningslika villkor.

Ansvar och uppföljning
Arbetet för att säkerställa mångfald och likabehandling leds av HR-chefen, men varje chef är ansvarig för att skapa en sammansättning av grupper som präglas av mångfald och att arbeta för att ingen medarbetare diskrimineras. Alla medarbetare har också ett ansvar vad gäller att bidra till att förebygga, förhindra och agera om man upplever någon form av diskriminering eller särbehandling på arbetsplatsen. Eventuella fall av diskriminering fångas upp via årlig medarbetarundersökning, närmaste chef, HR-organisationen eller Corems externa visselblåsarfunktion.

Corems arbetsmiljöpolicy slår fast att medarbetare på ett naturligt och obehindrat sätt ska kunna vända sig till chefer och arbetsledare för att uppmärksamma bolaget i händelse av uppfattad obalans mellan krav och resurser. Det finns också skyddsombud.

Styrning
Corems hållbarhetspolicy och uppförandekod beskriver Corems syn på mänskliga rättigheter, mångfald och lika möjligheter. Policyn slår fast att det råder nolltolerans mot all form av diskriminering, kränkande särbehandling eller andra trakasserier. Därutöver beskrivs arbetet mot diskriminering och kränkande särbehandling i särskild rutin till stöd för verksamheten. Corems värderingar beskriver förväntningarna på medarbetarna i deras yrkesutövande. Corems uppförandekod för leverantörer beskriver de krav Corem ställer på leverantörer

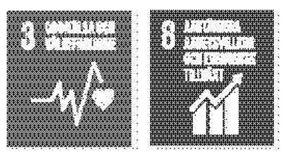
Mål och utfall
Corems övergripande mål är att erbjuda en arbetsplats där alla behandlas lika, medarbetare trivs och som präglas av mångfald. Corem ska vara en attraktiv och värderingsstyrd arbetsgivare med kompetenta och engagerade ledare och medarbetare som trivs med sitt arbete och bidrar till att driva Corem framåt mot dess vision. Corem har nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling.

Vid utgången av 2023 var antalet anställda i Corem, inklusive dotterbolag, 291 (338), varav 290 (333) tillsvidareanställda och resterande visstidsanställda. Antalet anställda som omfattas av kollektivavtal var 46 (66). Resterande medarbetare var tjänstemän vilka omfattas av anställningsavtal som följer samma nivåer som branschens tecknade kollektivavtal.

Sammansättningen av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån kön och ålder omfattar Corem inklusive dotterbolag vid årets slut. Inom Corem har 16 (15) procent av medarbetarna utländsk bakgrund enligt SCB:s definition.

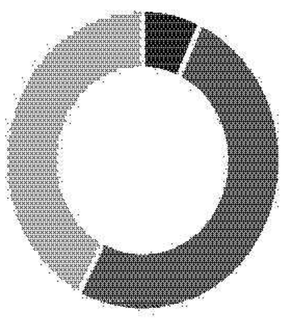
Under 2023 genomfördes en medarbetarundersökning där medarbetarnas upplevda situation mättes genom ett antal index såsom Engagemangsindex (EI), Ledarskapsindex (LI) samt Index för organisatorisk och social arbetsmiljö (OSI). Corems långsiktiga mål är att respektive index ska uppvisa en positiv trend och vara lägst i nivå med extern benchmark. Utfallet för år 2023 redovisas i tabellen nedan.

Bidrag till SDG:s, FN:s globala hållbarhetsmål
Genom förbyggande arbete med hälsa och säkerhet för medarbetare bidrar Corem till mål nummer 3 och 8, God hälsa och välbefinnande samt Anständiga arbetsvillkor.



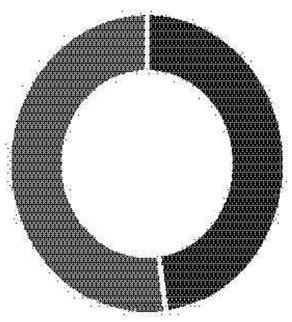
FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN PER 31 DECEMBER 2023

ÅLDERSFÖRDELNING



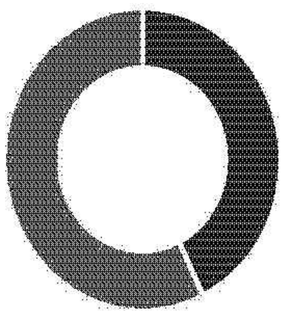
- –29 år 7% (6)
- 30–49 år 51% (56)
- 50–år 42% (38)

SAMTLIGA MEDARBETARE



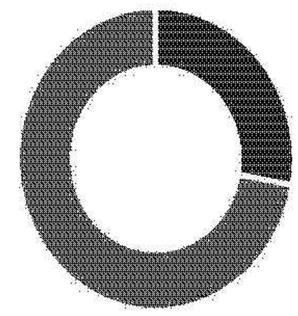
- Kvinnor 48% (46)
- Män 52% (54)

LEDNINGSGRUPP



- Kvinnor 43% (50)
- Män 57% (50)

STYRELSE



- Kvinnor 28% (33)
- Män 72% (67)

MEDARBETARUNDERSÖKNING

Index	2023	2022
Engagemangsindex (EI)	82	79
Index för organisatorisk och social arbetsmiljö (OSI)	79	75
Ledarskapsindex (LI)	81	77

ANSTÄLLNINGSFORM OCH KÖN PER 31 DECEMBER 2023

	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidareanställda, antal	138	152	290
Visstidsanställda, antal	1	0	1
Inhyrda resurser, antal	23	24	47
Heltidsanställda, antal	134	148	282
Deltidsanställda, antal	4	4	8

SAMTLIGA ANSTÄLLDA PER 31 DECEMBER 2023

	2023	2022	2021
Tillsvidareanställda, antal	290	333	368
varav kollektivanställda, antal	46	66	70
Visstidsanställda, antal	1	5[1]	7
Andel anställda med utländsk bakgrund, %	16	15	13

1) Antal anställda anges per 31 december. Jämförelsetal har uppdaterats.

ORGANISATORISK INDELNING SAMT FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN, PER 31 DECEMBER 2023

	2023
Ledning och stödfunktioner[1], antal	93
kvinnor/män, %	68/32
Region Stockholm, antal	96
kvinnor/män, %	40/60
Region Stockholm logistik, antal	14
kvinnor/män, %	14/86
Region Öst, antal	32
kvinnor/män, %	47/53
Region Väst, antal	43
kvinnor/män, %	35/65
Projektutveckling, antal	8
kvinnor/män, %	50/50
Utland, antal	4
kvinnor/män, %	25/75

1) Vd, ledning, stödfunktion, ekonomi samt affärsutveckling

ANSTÄLLNINGSFORM OCH ORGANISATORISK INDELNING PER 31 DECEMBER 2023

	Ledning och stödfunktioner[1]	Region Stockholm	Region Stockholm Logistik	Region Öst	Region Väst	Projekt-utveckling	Utland	Totalt
Antal tillsvidareanställda	93	96	14	32	43	8	4	290
Antal visstidsanställda	1	0	0	0	0	0	0	1
Antal inhyrda resurser utan garanterat antalt timmar	12	24	2	3	2	4	0	47
Antal heltidsanställda	90	94	13	32	41	8	4	282
Antal deltidsanställda	3	2	1	0	2	0	0	8

1) Vd, ledning, stödfunktion, ekonomi samt affärsutveckling

Redovisningsprincip

Rapportering mot de övergripande målen sker via medarbetarundersökningen. Uppgifter som rör medarbetarna hämtas från Corems HR-system. Corem registrerar inte medarbetares minoritetsgrupptillhörighet eller etnicitet. Uppgiften om andel medarbetare med utländsk bakgrund hämtas från SCB. Enligt SCB definieras utländsk bakgrund som personer som är utrikes födda alternativt personer som är inrikes födda med två utrikes födda personer. Andel medarbetare som upplever att arbetsplatsen är fri från diskriminering hämtas från medarbetarundersökningen eller anmälningar som har inkommit till compliance-funktionen via kanalerna för rapportering av oegentligheter såsom närmaste chef, HR-chef eller visselblåsartjänst.



Medarbetare på Corems kontor i Göteborg i fastigheten Gamlestaden 39:13, vilken planeras att certifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very good.

GRI-index

GRI-index

Uttalande om användning	Corem Property Group AB har rapporterat i enlighet med GRI Standards för perioden 1 januari till 31 december 2023
Använt GRI 1	GRI 1: grundval 2021
Tillämplig GRI-sektorstandard	(Ingen sektorstandard tillgänglig ännu)

ALLMÄNNA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-upplysning	Beskrivning	Sida	Kommentar
GENERELLA GRI-UPPLYSNINGAR			
2-1	Upplysningar om organisationen	5	
2-2	Bolag som omfattas av redovisningen	124	
2-3	Redovisningsperiod, redovisningscykel och kontaktperson för redovisningen	124, 174	
2-4	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	6–7, 125	
2-5	Granskning av hållbarhetsrapporten	124, 144	
2-6	Sektorer bolaget är verksamt inom, värdekedja och andra väsentliga affärsrelationer	12–13, 30, 126, 128–129	
2-7	Total personalstyrka, uppdelad på organisatorisk indelning, anställningsform, anställningsvillkor och kön	139–140	Hållbarhetsnot 8
2-8	Arbetskraft som inte är anställda	140	Hållbarhetsnot 8
2-9	Redogörelse för bolagets styrning och styrelsens sammanstättning	66–77	
2-10	Redogörelse för val av styrelse	68–70	
2-11	Styrelsens ordförande	71	Styrelsen ordförande är inte ledande befattnings-havare i Corem
2-12	Redogörelse för styrning av hållbarhetsarbetet	124, 128–139	Hållbarhetsnot 1–9
2-13	Redogörelse för ansvarsfördelning inom bolaget för hållbarhetsarbetet	125	
2-14	Styrelsens ansvar för hållbarhetsrapporteringen	125	
2-15	Intressekonflikter	70	
2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	73–74	Ingen väsentlig angelägenhet har kommunicerats under året
2-17	Styrelsens sammansättning och samlade kompetens	70, 76	
2-18	Granskning av styrelsens förvaltning av bolaget	72	
2-19	Ersättningspolicy	73	
2-20	Process för att fastställa ersättningar	68–71	
2-21	Ersättning till ledande befattningshavare	93–94	Avsteg från GRI – Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter, VD och övriga anställda redovisas i stället för medianlön, not 4.
2-22	Uttalande om verksamhetens hållbarhetsarbete	8–9	Vd-ord
2-23	Policyer och riktlinjer	74, 125	
2-24	Förankring av policyåtaganden	74, 125, 128–139	Bolagsstyrning och hållbarhetsnoter
2-25	Processer för att begränsa negativ påverkan	58–63, 73–75 128–129, 139	
2-26	Hantering av information om oegentligheter	75	
2-27	Lagefterlevnad	125	
2-28	Medlemskap i organisationer	125	
2-29	Intressentdialog	126	
2-30	Kollektivavtal	139–140	Hållbarhetsnot 8

Väsentliga frågor	Upplysning	Beskrivning	Sida	Kommentar
	3-1	Väsentlighetsanalys	126	
	3-2	Lista över väsentliga aspekter	126	
	3-3	Styrning av väsentliga områden	125	
GOD AFFÄRSPARTNER OCH LÅNGSIKTIG VÄRDEUTVECKLING				
Hållbarhetsstyrning	3-3	Styrning och uppföljning av väsentlig aspekt	125–126	Hållbarhetsnot 1–3
Långsiktigt ekonomiskt resultat	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	82, 93-94, 128	Hållbarhetsnot 1
Kundnöjdhet		Kundundersökning	16, 24, 128	Hållbarhetsnot 2
Antikorruption	205-3	Affärsetik, motverkande av korruption och respekt för mänskliga rättigheter	128–129	Hållbarhetsnot 3
Rapportering av oegentligheter		Antal fall av korruption och oegentligheter samt vidtagna åtgärder	128–129	Hållbarhetsnot 3
MILJÖANSVAR				
Hållbarhetsstyrning	3-3	Styrning och uppföljning av väsentlig aspekt	126, 130–137	Hållbarhetsnot 4-6
Energiförbrukning	302-1	Energianvändning inom verksamheten	132	Hållbarhetsnot 4
	CRE1	Energiintensitet i byggnader		
Vattenanvändning	CRE2	Vattenintensitet i byggnader	132	Hållbarhetsnot 4
Klimatpåverkan	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	133–136	Hållbarhetsnot 5
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser		
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser		
	CRE3	Växthusgasintensitet i byggnader		
Produktmärkning	CRE8	Energieffektiva och miljöcertifierade byggnader	137	Hållbarhetsnot 6
SOCIALT ANSVAR				
Hållbarhetsstyrning	3-3	Styrning och uppföljning av väsentlig aspekt	62–63, 126, 138–140	Hållbarhetsnot 7-8
Hälsa och säkerhet	403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	138–139	Hållbarhetsnot 7
	403-2	Identifiering av skador, risker och händelseutredning	138–139	Hållbarhetsnot 7
	403-3	Hälsovård	45, 138	Hållbarhetsnot 7
	403-4	Medarbetares deltagande	44, 138	Hållbarhetsnot 7
	403-5	Utbildning för medarbetare	45, 138	Hållbarhetsnot 7
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	45, 138	Hållbarhetsnot 7
	403-9	Olyckor och tillbud	138	Avsteg från GRI – Antalet olyckor redovisas i hållbarhetsnot 7 men beräkning av olycksfallsfrekvens saknas.
Medarbetare och mångfald	405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och medarbetare	62–63, 139–140	Hållbarhetsnot 8

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Corem Property Group AB:s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Corem Property Group AB att översiktligt granska Corem Property Group AB:s hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till de områden som hänvisas till i GRI index på sidorna 142–143 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 124.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 124 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument, och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information.* En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten.* En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Corem Property Group AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.
En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 27 mars 2024

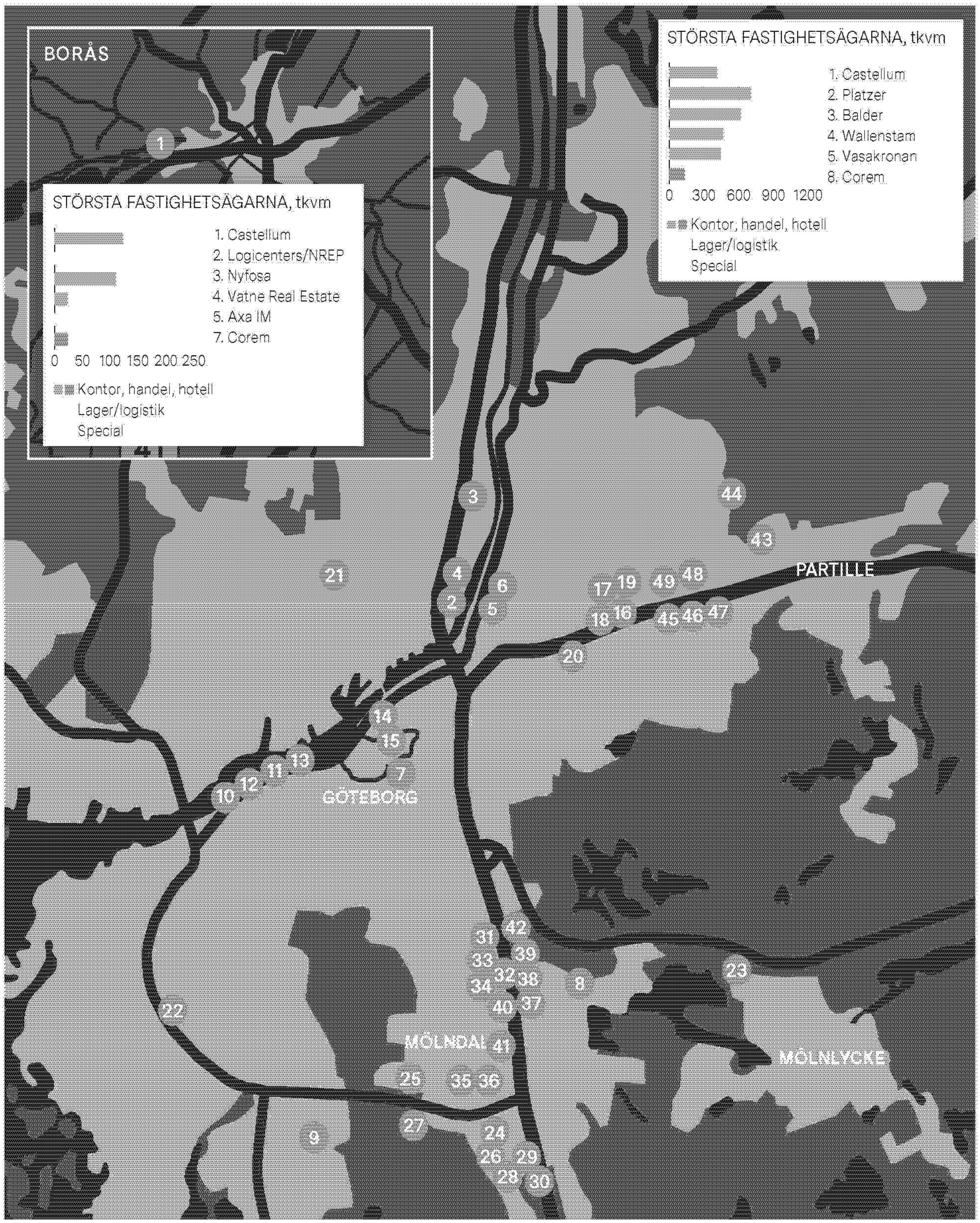
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Malin Ekman Lorentzon
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Göteborg inkl. Borås



GÖTEBORG INKL. BORÅS

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1	Skruven 3	Sandlidsg. 1–3, Borås	–	–/–	Lager/Logistik	7 615	23 158	18 676	1 066	50 515	61,0	95	249,3
2	Backa 21:8	Exportg. 19, Göteborg	–	1960/1960	Lager/Logistik	1 134	15 961	–	672	17 767	8,2	1	67,2
3	Backa 25:1	Exportg. 30 A–C, Göteborg	–	1981/1986	Kontor	3 917	375	–	–	4 292	5,2	71	21,2
4	Backa 96:2	Exportg. 23, Göteborg	–	2020/–	Handel	–	–	22 419	–	22 419	28,0	95	128,4
5	Gamlestaden 39:13	Lilla Waterloogatan 8,10, Göteborg	–	1963/1963	Kontor	7 418	5 811	–	602	13 831	25,7	95	72,3
6	Gamlestaden 39:14	Lilla Waterloogatan 15, Göteborg	–	1905/1952	Lager/Logistik	–	880	–	–	880	2,5	100	3,0
7	Inom Vallgraven 15:2	Drottningg. 28, Södra Hamng. 27, Göteborg	–	2003/2003	Kontor	4 123	–	–	217	4 340	19,4	100	154,0
8	Kallebäck 17:1	Sölhusg. 11, Göteborg	–	1992/2000	Kontor	20 053	117	–	200	20 370	26,9	99	137,1
9	Kobbegården 6:141	Datav. 6, 8, 10, Göteborg	–	1983/1983	Kontor	10 152	2 013	1 097	391	13 653	19,5	92	113,3
10	Majorna 219:7	Fiskhamnsg. 6A–C, Skärgårdsg. 1, Göteborg	T	2002/2002	Kontor	11 679	1 933	1 897	201	15 710	19,9	25	126,9
11	Majorna 220:4	Fiskhamnsg. 2, Göteborg	–	1986/1986	Kontor	5 219	33	–	444	5 696	12,9	83	62,4
12	Majorna 220:5	Skärgårdsg. 4, Göteborg	–	1990/1990	Utbildning/vård/övrigt	579	16	–	3 815	4 410	9,0	100	0,0
13	Majorna 223:5	Fiskhamnen 11, Göteborg	T	1994/1987	Kontor	1 745	–	–	–	1 745	2,4	100	9,1
14	Nordstaden 18:3	Kronhusg. 7, Torgg. 17, Göteborg	–	1985/1985	Kontor	1 911	6	354	–	2 271	6,3	85	57,0
15	Nordstaden 18:4	Torgg. 19, Göteborg	–	1985/1985	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–
16	Sävenäs 170:12	von Utfallsg. 18, 20, Göteborg	–	1990/1990	Lager/Logistik	894	3 155	–	–	4 049	4,2	100	15,5
17	Sävenäs 170:13	von Utfallsg. 16, 16A, Göteborg	–	1979/1979	Kontor	1 624	465	–	–	2 089	2,6	100	10,5
18	Sävenäs 170:14	von utfallsg. 16B–C, Göteborg	–	1991/1991	Kontor	4 700	759	–	–	5 459	6,7	91	28,4
19	Sävenäs 170:17	von Utfallsg. 18, 20, Göteborg	–	1990/1990	Lager/Logistik	–	–	–	–	–	–	–	2,0
20	Sävenäs 67:4	Torpavallsg. 11, 13, Göteborg	–	1982/1991	Kontor	2 296	40	–	–	2 336	3,3	87	13,4
21	Tuve 86:2	Hildedalsg. 1, Göteborg	T	2007/2007	Lager/Logistik	–	5 301	–	–	5 301	5,8	100	29,7
22	Tynnered 1:15	Femvägsskälet 4, Göteborg	T	1979/1979	Lager/Logistik	–	2 600	–	–	2 600	3,1	100	16,7
23	Kindbogården 1:107	Metallv. 8, Härryda	–	1983/–	Lager/Logistik	–	2 470	–	–	2 470	3,1	100	13,6
24	Gastuben 3	Årgong. 2D, Mölndal	–	1991/1994	Kontor	5 990	–	–	–	5 990	9,6	93	59,6
25	Hårddisken 3	Alfag. 8, Mölndal	–	2012/2012	Kontor	3 274	–	–	–	3 274	6,5	100	32,8
26	Kryptongasen 8	Kryptong. 2, Neong. 6–10, Mölndal	–	–/–	Lager/Logistik	4 172	6 032	–	–	10 204	13,6	98	72,4
27	Mejramen 1	Lunnagårdsg. 4, Mölndal	–	1999/1999	Kontor	10 529	3 745	–	843	15 117	27,2	92	110,3
28	Neongasen 2	Neong. 7, Mölndal	–	1977/1977	Lager/Logistik	200	2 021	–	–	2 221	4,3	98	14,1
29	Pottegården 2	Taljegårdsg. 1, Mölndal	–	1965/1965	Lager/Logistik	429	1 371	–	–	1 800	1,8	89	11,2
30	Pottegården 4	Kråketorpsg. 20, Mölndal	–	1991/1991	Kontor	3 110	1 841	–	–	4 951	6,1	92	35,2
31	Spinnaren 1	Göteborgsv. 92, Mölndal	–	2011/2011	Lager/Logistik	–	13 437	–	–	13 437	13,1	100	102,2
32	Spinnaren 5	Göteborgsv. 44, Mölndal	–	1973/1973	Lager/Logistik	–	–	–	–	–	–	–	1,9
33	Stockrosen 2	Norra Åg. 40, Mölndal	–	1988/1988	Kontor	1 141	4	898	1 007	3 050	4,4	51	11,3
34	Stockrosen 7	Norra Åg. 32, Mölndal	–	1947/1997	Kontor	3 680	1 012	97	–	4 789	8,7	100	41,6
35	Travbanan 2	Åby Arenav. 8, Mölndal	–	2018/2018	Utbildning/vård/övrigt	2 840	–	–	10 367	13 207	38,0	94	180,4
36	Travbanan 3	Åby Arenav. 10, Mölndal	–	2018/2018	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	15 646	15 646	25,1	86	0,0
37	Törnrosen 2	Flöjelbergsg. 12, Mölndal	–	1964/1964	Kontor	3 680	2 379	225	–	6 284	7,1	90	18,8
38	Törnrosen 4	Flöjelbergsg. 14C, Mölndal	–	1989/1989	Kontor	2 683	773	–	–	3 456	5,2	63	14,2
39	Törnrosen 5	Flöjelbergsg. 14A, Mölndal	–	Mark/–	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,2	100	1,6
40	Violen 1	Göteborgsv. 40, Mölndal	–	1958/1980	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	956	956	0,8	100	5,1
41	Väskan 2	Gamla Kungbackav. 15, Mölndal	–	1961/1671	Kontor	1 184	95	1 005	–	2 284	3,5	100	7,7

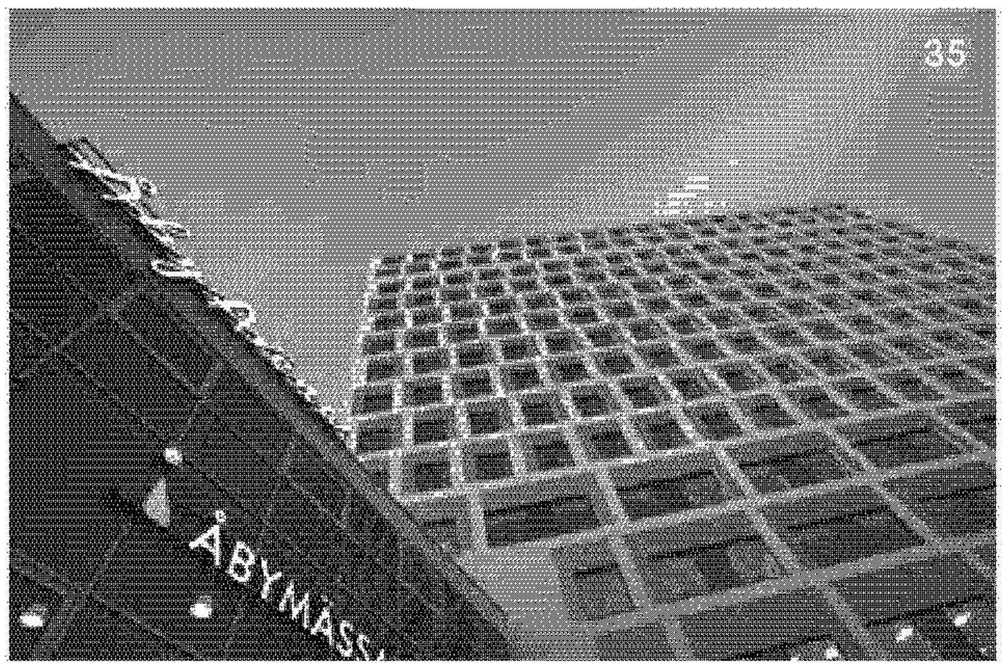
GÖTEBORG INKL. BORÅS FORTS.

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
42	Ängsviolen 1	Flöjelbergsg. 18, Mölndal	–	1960/1960	Lager/Logistik	2 571	2 797	–	180	5 548	6,5	100	21,9
43	Mellby 3:198	Mellbyv. 21, 23, Partille	–	1967/1983	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	2 576	2 576	3,6	100	0,0
44	Mellby 5:120	Ögärdesv. 19, Partille	–	1990/1990	Kontor	3 292	1 623	–	–	4 915	6,9	86	27,3
45	Ugglum 1:76	Göteborgsv. 88, Tillfällav. 27–29, Partille	–	1988/1988	Handel	1 860	270	1 931	421	4 482	7,1	98	31,2
46	Ugglum 8:37	Tillfällav. 23–25 / Göteborgsv. 78–84, Partille	–	1937/1975	Kontor	2 040	114	987	615	3 756	5,5	87	31,4
47	Ugglum 8:92	Tillfällav. 17–21 / Göteborgsv. 74–76, Partille	–	1992/1992	Kontor	3 981	350	497	1 030	5 858	12,8	92	46,0
48	Ugglum 9:242	Industriv. 2, 4, 6, 51, 53, 55, 57, 59, Partille	–	1989/1989	Kontor	9 960	5 157	–	967	16 084	20,9	93	70,4
49	Ugglum 9:243	Industriv. 6, Partille	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	5,0
TOTALT						151 675	108 114	50 083	42 216	352 088	514	89	2 285

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.









Halmstad

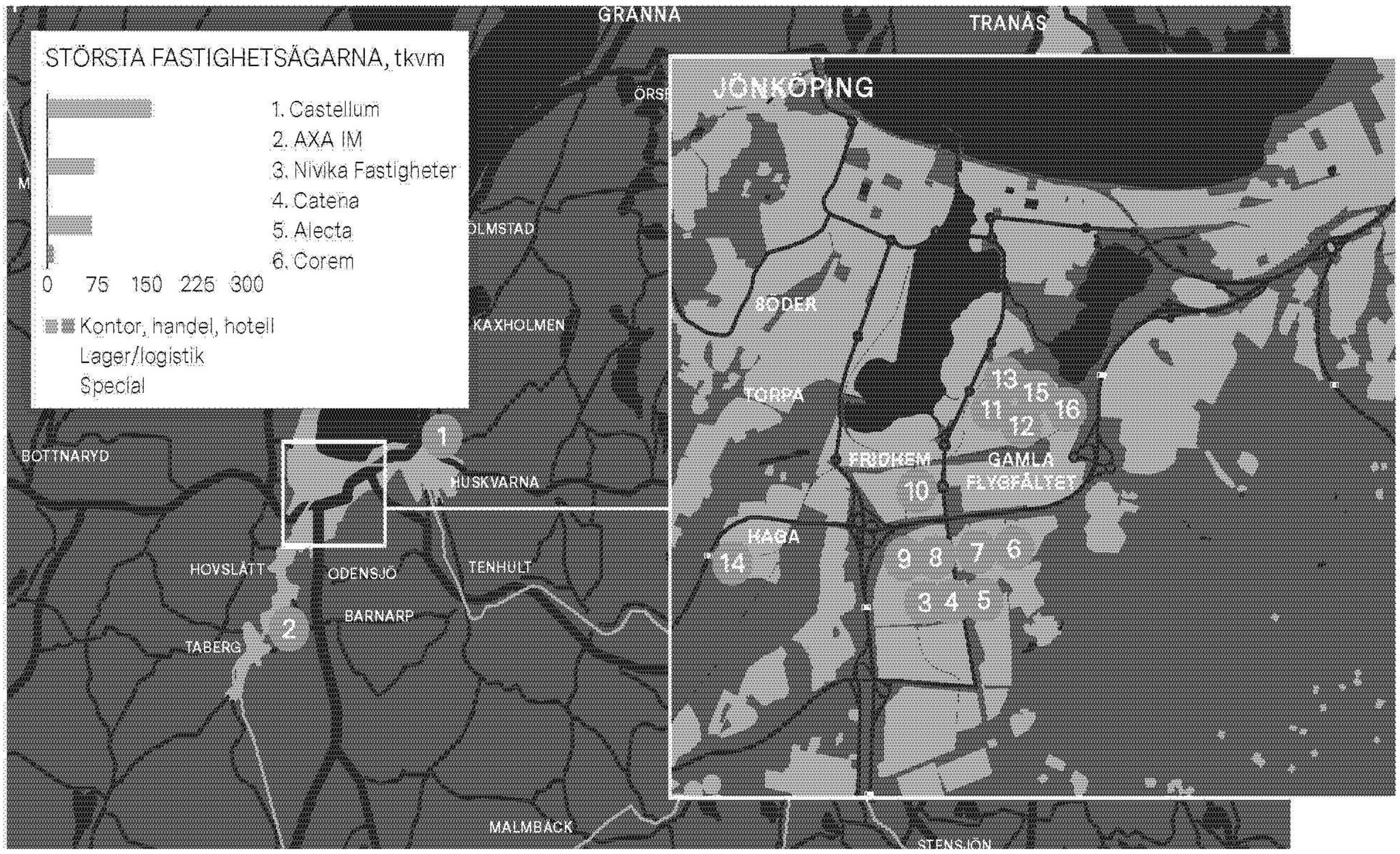


HALMSTAD

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Eketånga 24:37	Kristinebergsv. 18–20, Halmstad	–	1989/1990	Lager/Logistik	551	1 167	–	–	1 718	1,3	100	7,0
2	Eketånga 24:49	Kristinebergsv. 22, Halmstad	–	1989/1989	Lager/Logistik	2 265	3 020	–	344	5 629	3,2	68	18,6
3	Eketånga 5:417	Industriv. 1, Halmstad	–	1962/1962	Lager/Logistik	277	3 275	–	–	3 552	2,2	95	9,9
4	Fotbollen 17	Bolmeng 11, Halmstad	–	1929/1929	Kontor	480	–	–	–	480	0,8	100	0,0
5	Fregatten 7	Svetsareg. 8, Halmstad	–	1978/1978	Kontor	1 517	–	–	–	1 517	1,3	100	5,4
6	Halmstad 2:25	Stationsg. 37, Halmstad	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	0,0
7–9	Halmstad 2:28	Stationsg. 37, Halmstad	–	1920/1929	Lager/Logistik	4 501	12 095	1 495	540	18 631	29,0	99	85,2
10	Halmstad 2:49	Strandg 1, 3, Halmstad	–	1911/1953	Kontor	2 941	–	–	94	3 035	7,1	97	30,9
11	Järnvägen 3	Gamletullsg. 12,14, Halmstad	–	2017/2017	Kontor	4 175	–	–	1 329	5 504	14,5	89	105,8
12	Orkanen 1	Stationsg. 52, Halmstad	–	1930/1930	Lager/Logistik	211	939	–	256	1 406	0,6	65	1,0
13	Orkanen 2	Stationsg. 50, Halmstad	–	1948/1948	Lager/Logistik	–	1 300	–	–	1 300	0,6	–	0,7
14	Ostkupan 3	Stålverksg. 1, Halmstad	–	1950/1950	Lager/Logistik	4 698	7 912	–	10	12 620	7,0	87	30,8
15	Slåttern 2	Kundv. 15, Halmstad	–	2008/2008	Handel	–	–	2 981	635	3 616	4,4	66	26,4
TOTALT						21 616	29 708	4 476	3 208	59 008	72	91	322

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samregelrade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Jönköping

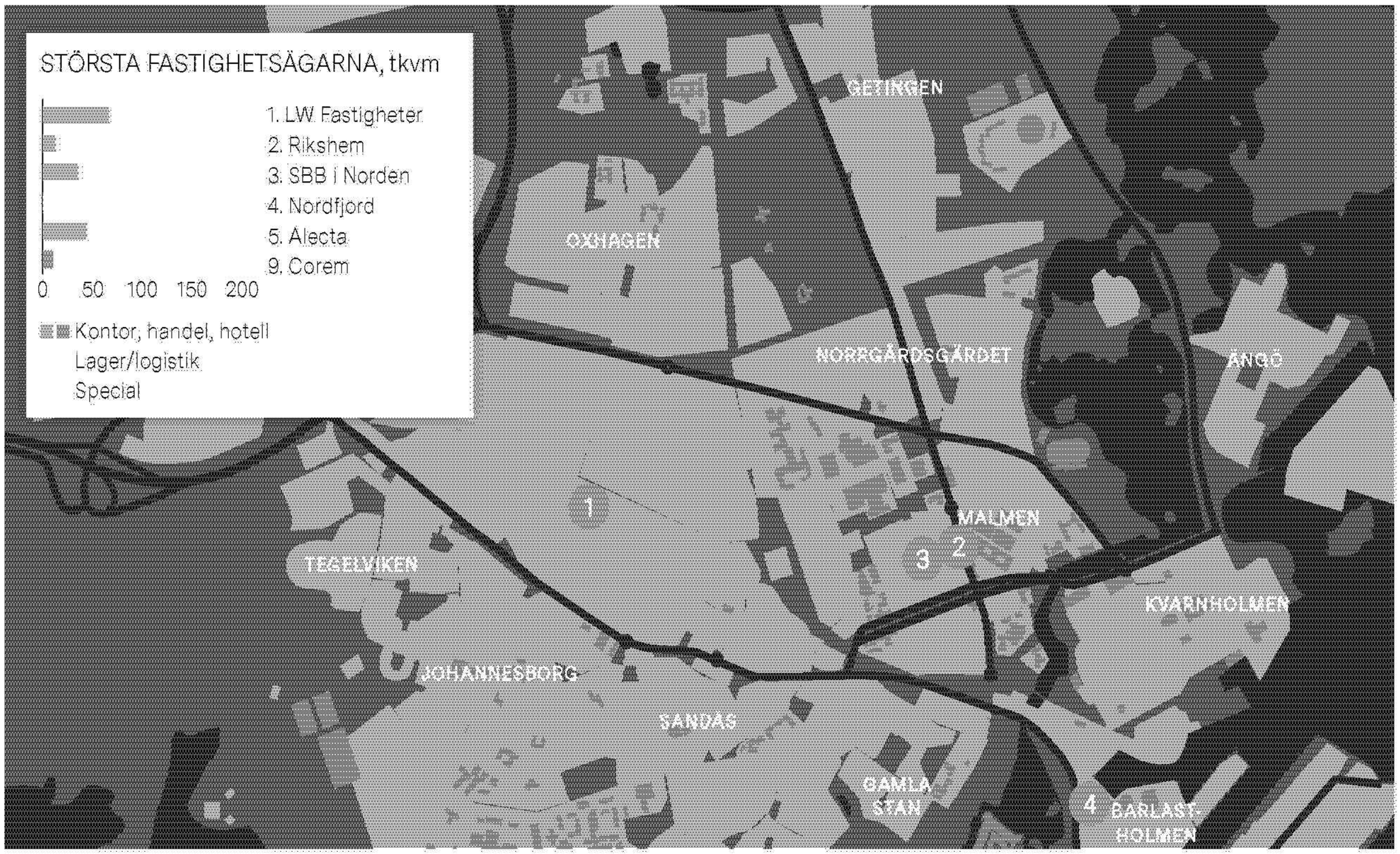


JÖNKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad,	Taxeringsvärde, mkr
1	Budkaveln 18	Järnvägsg. 18, Huskvarna	–	1943/1950	Lager/Logistik	169	8 167	–	45	8 381	4,8	28	18,4
2	Flahult 21:36	Betav. 4, Betav. 13, Jönköping	–	2000/2001	Lager/Logistik	–	12 878	–	–	12 878	10,5	100	39,9
3	Ädelkorallen 1	Bultv. 2, Jönköping	–	1976/1976	Lager/Logistik	–	1 350	–	–	1 350	1,2	100	6,5
4	Ädelkorallen 10	Bultv. 6 a, Jönköping	–	1978/1978	Lager/Logistik	–	435	–	–	435	0,3	100	2,1
5	Ädelkorallen 17	Bultv. 4, Jönköping	–	1986/1986	Kontor	1 117	1 027	–	–	2 144	2,2	76	8,4
6	Ädelmetallen 12	Grossistg. 12, Jönköping	–	1987/1987	Lager/Logistik	258	1 746	–	–	2 004	1,9	99	10,3
7	Ädelmetallen 14	Grossistg. 5, 7, Jönköping	–	1987/1987	Kontor	1 537	1 021	–	–	2 558	2,6	80	11,0
8	Ädelmetallen 4	Kabelv. 14, Jönköping	–	1975/–	Lager/Logistik	–	4 394	–	–	4 394	5,9	100	0,0
9	Ädelmetallen 5	Kabelv. 2, Jönköping	–	1978/1983	Lager/Logistik	–	5 167	–	–	5 167	4,9	100	21,6
10	Äreporten 3	Fridhemsv. 12, Jönköping	–	1985/1985	Kontor	1 302	–	–	–	1 302	1,5	100	7,2
11	Öronlappen 7	Bangårdsg. 1, Jönköping	–	1967/1974	Handel	–	333	2 915	–	3 248	4,2	98	26,2
12	Öronlappen 8	Bangårdsg. 3, Jönköping	–	1999/1999	Utbildning/vård/övrigt	739	–	738	755	2 232	4,1	100	23,7
13	Öronskyddet 9	Gnejsv. 2, Jönköping	–	1997/1997	Lager/Logistik	583	1 100	–	–	1 683	2,3	100	11,9
14	Öskaret 16	Kindgrensg. 15, Jönköping	–	–/–	Lager/Logistik	535	6 695	–	1 315	8 545	7,2	100	0,0
15	Överlappen 15	Granitv. 10, Jönköping	–	2003/2003	Lager/Logistik	298	1 656	–	–	1 954	1,9	44	11,8
16	Överlappen 8	Granitv. 8, Jönköping	–	1974/1985	Lager/Logistik	–	1 726	–	–	1 726	1,5	100	8,4
TOTALT						6 538	47 695	3 653	2 115	60 001	57	90	207

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Kalmar



KALMAR

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Elefanten 3	Torsåsg. 9, Kalmar	–	1970/1971	Kontor	3 293	2 348	2 538	354	8 533	7,3	77	28,5
2	Korpen 18	Fabriksg. 31, Kalmar	–	1976/1976	Kontor	3 117	694	–	–	3 811	5,8	99	25,7
3	Korpen 20	Fabriksg. 29, Nyg. 30, Kalmar	–	1979/1979	Utbildning/vård/övrigt	2 769	300	–	3 220	6 289	6,6	30	–
4	Matrosen 1	Tjärhovsg. 1, 3, 5, 7, Kalmar	T	1995/1995	Kontor	1 253	–	–	1 006	2 259	3,0	78	11,0
TOTALT						10 432	3 342	2 538	4 580	20 892	23	69	65

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Köpenhamn

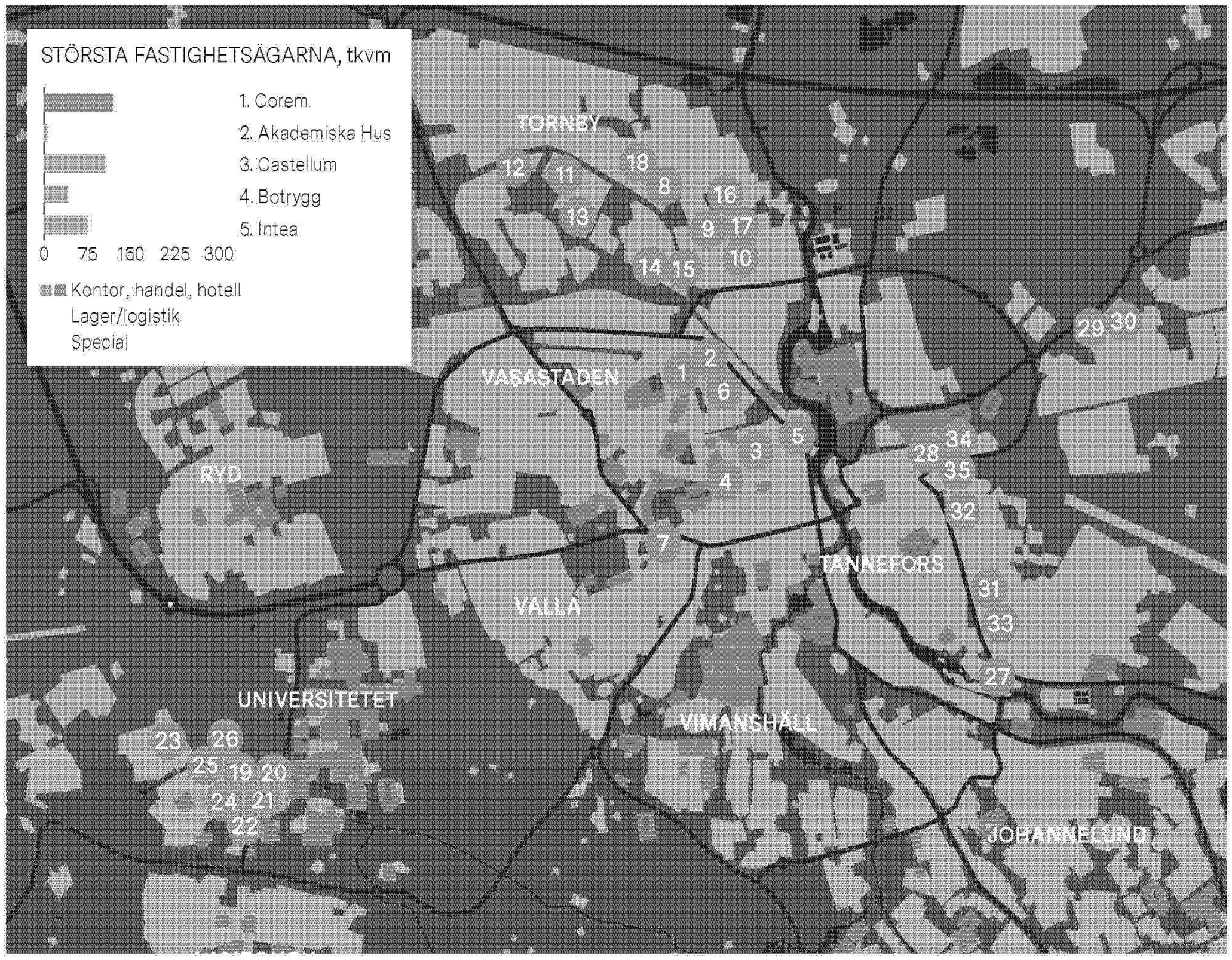


KÖPENHAMN

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm: Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	12p Vridslöselille By	Roskildevej 157, Albertslund	–	1982/2000	Kontor	8 630	–	–	–	8 630	10,3	100	–
2	26er, 26fg, 26fi Frederiksberg	Porcelænshaven 16A, 18A och 26, Frederiksberg	–	1922/2005	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	19 300	19 300	45,2	100	–
3	3269b Vanløse	Indertoften 10, Köpenhamn	–	1964/1964	Kontor	6 444	271	–	–	6 715	13,2	100	–
4	383 Eksercerpladsen	Arne Jacobsens Allé 7, Köpenhamn	–	2012/2012	Kontor	15 568	–	–	–	15 568	29,4	28	–
5	984 Østervold Kvarter	Amerika Plads 38, Köpenhamn	–	2008/2008	Kontor	6 034	–	–	–	6 034	19,9	100	–
TOTALT						36 676	271	–	19 300	56 246	118	82	–

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Linköping



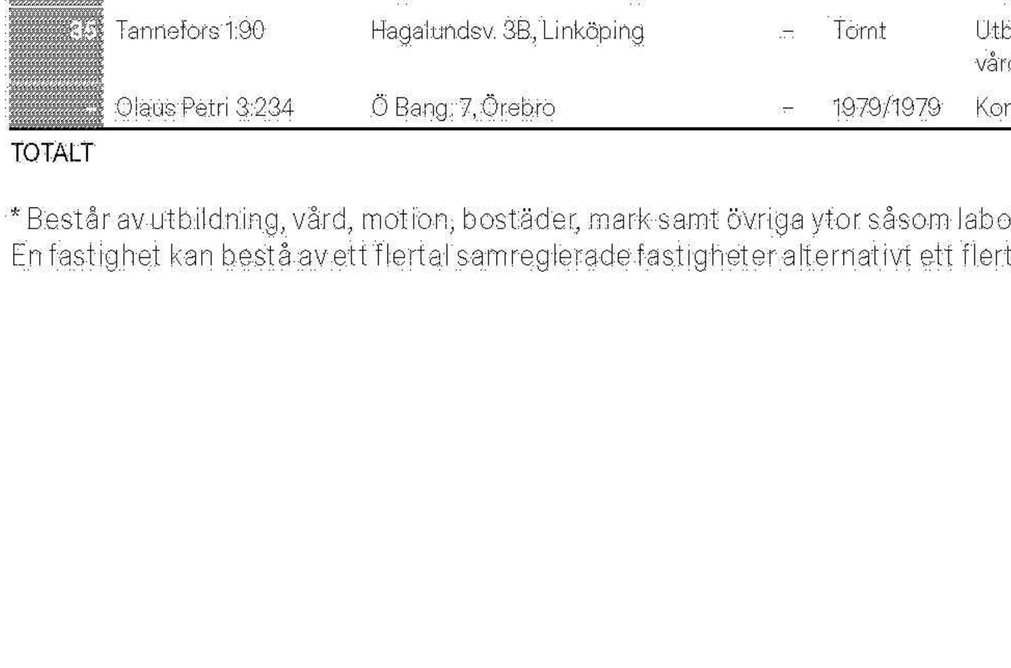
LINKÖPING

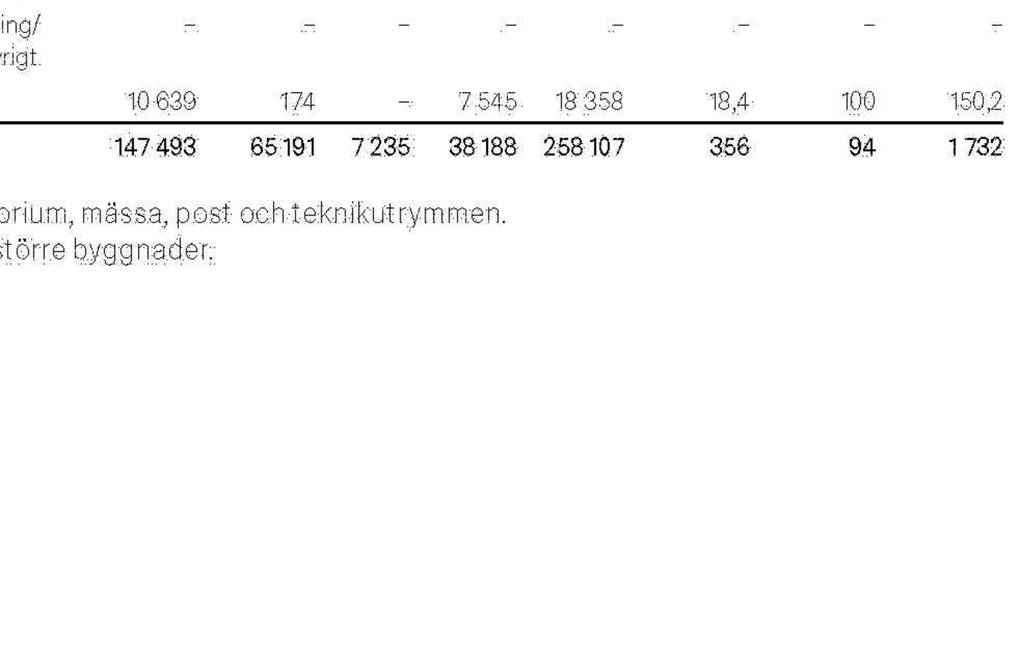
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1	Åmor 1	Platensg. 26, Linköping	–	1929/1990	Kontor	3 292	–	–	–	3 292	8,0	100	50,8
2	Beridaren 12	Platensg. 29, Hertig Karlsg. 5A–D, Linköping	–	1929/1959	Kontor	3 996	361	–	112	4 469	8,6	97	45,1
3	Brevduvan 17	Kungsg. 20, S:t Larsg. 18, 20, Linköping	–	1916/1978	Kontor	7 191	391	–	330	7 912	16,6	99	87,5
4	Brevduvan 21	Klosterg. 19, Åg. 33–37, Linköping	–	1991/1991	Kontor	8 661	68	58	801	9 588	15,1	100	127,0
5	Bromsaren 4	Stureg. 1, S:t Larsg. 1–3, Linköping	–	1958/1992	Kontor	5 532	201	–	4 742	10 475	18,7	87	–
6	Bävern 13	Hertig Karlsg. 2 A–C, 4 A–B, Linköping	–	1981/1981	Kontor	5 662	395	–	55	6 112	10,3	98	61,2

LINKÖPING FORTS.

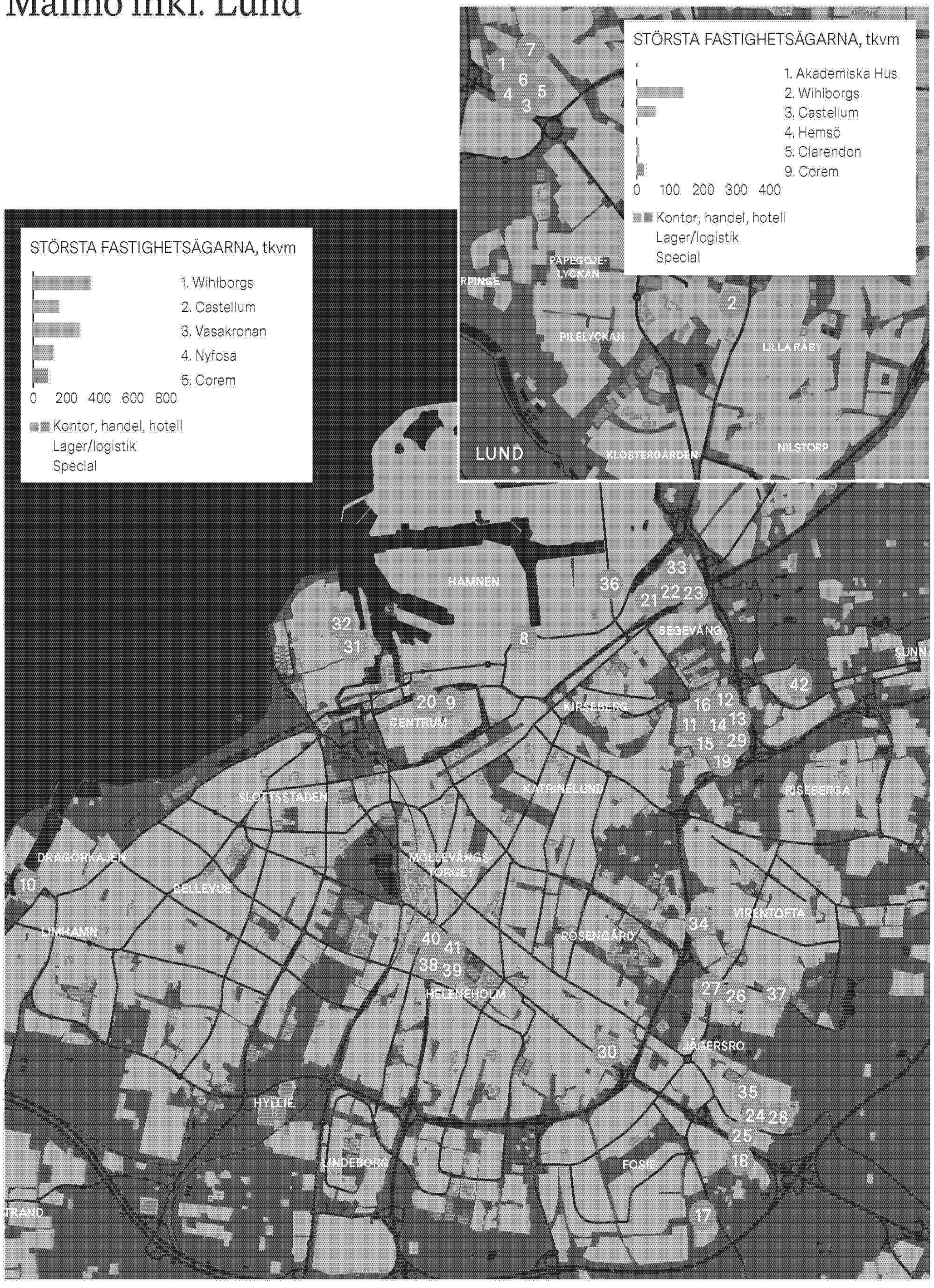
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
7	Elefanten 17	Barnhemsg. 2, Storg. 80, 82, Linköping	–	1978/1985	Kontor	6 310	–	–	–	6 310	11,7	100	56,6
8	Galgen 3	Gillbergag. 23, 25, Linköping	–	1975/1975	Handel	715	942	1 622	625	3 904	3,1	83	17,9
9	Ganymeden 7	Roxeng. 9, 11, Linköping	–	1963/1973	Lager/Logistik	4 355	8 636	–	2 468	15 459	10,0	76	49,4
10	Garvaren 9	Florag. 10, Norra Oskarsg. 27A–D, Roxeng. 18, Linköping	–	1946/1960	Kontor	3 620	730	–	–	4 350	4,6	92	25,0
11	Glasberget 1	Attorpsg. 7–23, Linköping	–	1989/1992	Kontor	7 072	580	–	1 975	9 627	12,8	90	60,8
12	Glasbiten 1	Attorpsg. 2, Linköping	–	1977/1977	Lager/Logistik	–	4 382	–	–	4 382	5,5	90	20,2
13	Glasbiten 7	Roxtorpsg. 9, Linköping	–	1973/1989	Lager/Logistik	1 085	10 302	–	–	11 387	15,7	99	57,4
14–15	Glasblåsaren 7	Tornbyv. 1, Linköping	–	1929/1929	Kontor	4 733	881	3 089	1 279	9 982	13,6	90	84,0
16	Guvernören 13	N Oskarsg. 18, Linköping	–	1968/1971	Lager/Logistik	680	2 080	–	529	3 289	2,5	100	12,6
17	Gymnasten 2	Roxeng. 7, Linköping	–	1977/1977	Kontor	1 802	–	–	310	2 112	3,0	100	12,8
18	Gården 1	Gottorpsg. 1, Linköping	–	1987/1987	Kontor	1 140	332	–	–	1 472	1,4	54	12,8
19	Idégivaren 1	Teknikringen 4, Linköping	–	1989/1989	Kontor	4 130	–	–	–	4 130	6,7	82	38,2
20–22	Idéläran 1	Teknikringen 2, Teknikringen 6, Diskettg. 11, Linköping	–	1986/1999	Kontor	12 128	1 842	–	3 595	17 565	34,6	92	135,1
23	Idéskaparen 2	Datalinjen 4, Linköping	–	1999/2002	Kontor	23 650	–	–	128	23 778	29,5	100	191,6
24	Idéskissen 1	Teknikringen 3, Linköping	–	1984/1984	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	4 726	4 726	8,4	100	–
25–26	Idétävlingen 4	Wallenbergsg. 1, Datalinjen 2, Linköping	–	1990/2001	Kontor	21 342	80	–	1 303	22 725	40,0	95	202,0
27	Kvarnen 4	Stationsg. 14, 16, 18, Linköping	–	1935/1955	Handel	1 934	1 017	2 154	–	5 105	5,9	76	26,4
28	Magasinet 1	Hagalundsv. 3A, Linköping	–	1929/1929	Lager/Logistik	–	635	–	–	635	0,2	–	4,6
29	Magneten 2	Finnög. 12, Linköping	T	1980/1980	Lager/Logistik	48	2 809	–	–	2 857	5,0	89	28,1
30	Megafonen 4	Finnög. 10, Linköping	T	1980/1980	Lager/Logistik	–	3 372	–	–	3 372	0,0	–	–
31	Mekanikern 18	Gelbgjutareg., Linköping	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,2	100	1,8
32	Mekanikern 22	G Tannefors v. 17A, Vimarkg. 1, 3, 5, 7, 9, Linköping	–	1947/1998	Lager/Logistik	1 452	14 201	312	4 991	20 956	17,2	86	59,4
33	Morellen 1	Gelbgjutareg. 2, Linköping	–	1929/1949	Lager/Logistik	6 324	9 709	–	2 674	18 707	28,3	99	106,7
34	Tannefors 1:89	Hagalundsv. 3B, Linköping	–	1986/1986	Lager/Logistik	–	1 071	–	–	1 071	0,4	–	6,9
35	Tannefors 1:90	Hagalundsv. 3B, Linköping	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–
–	Olaus Petri 3:234	Ö Bang. 7, Örebro	–	1979/1979	Kontor	10 639	174	–	7 545	18 358	18,4	100	150,2
TOTALT						147 493	65 191	7 235	38 188	258 107	356	94	1 732

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.





Malmö inkl. Lund



MALMÖ

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1	Harven 2	Traktorv. 14, Lund	–	1998/1998	Kontor	3 200	–	–	–	3 200	5,1	100	20,3
2	Sankt Clemens 8	Kattesund 6A, Lund	–	1976/1976	Utbildning/vård/övrigt	432	274	400	2 622	3 728	11,5	98	96,8
3–4	Traktorn 4	Traktorv. 13, Lund	–	1983/1983	Kontor	6 641	1 306	5 569	485	14 001	17,6	78	123,4
5	Välten 4	Traktorv. 8, Lund	–	2004/2004	Lager/Logistik	–	3 100	–	–	3 100	4,1	100	20,2
6	Välten 5	Traktorv. 10, Lund	–	1974/1987	Lager/Logistik	–	3 645	–	–	3 645	4,1	100	13,3
7	Årdret 12	Höstbruksv. 14, Lund	–	1991/1991	Lager/Logistik	193	1 816	–	–	2 009	2,3	96	8,8
8	Betongen 11	Krang. 4, Malmö	T	1992/1992	Kontor	4 831	78	–	–	4 909	8,3	84	40,8
9	Carolus 32	Österg. 12, Malmö	–	1971/1999	Handel	1 108	269	11 195	3 359	15 931	29,6	80	210,0
10	Dragör 1	Övägen 8, Malmö	–	2014/2014	Kontor	1 411	42	101	811	2 365	7,8	63	45,8
11	Flygbasen 2	Höjdroderg. 21, Malmö	–	1995/1995	Kontor	1 657	–	–	–	1 657	3,0	89	13,0
12–13	Flygfyren 1	Höjdroderg. 29, Flygfältsv. 1, Malmö	–	1955–2004/1955–2004	Lager/Logistik	360	9 958	1 830	–	12 148	12,6	74	51,5
14	Flygfyren 3	Höjdroderg. 25, Malmö	–	1990/1990	Kontor	3 098	1 252	–	874	5 224	6,9	84	30,6
15	Flygledaren 3	Höjdroderg. 18, Malmö	T	1990–2000/1990–2000	Lager/Logistik	745	852	–	–	1 597	2,6	100	8,0
16	Flygvärdinnan 4	Vattenverksv. 47, Höjdroderg. 30–34, Malmö	T	1940–2001/1978–2001	Kontor	5 844	2 837	–	260	8 941	15,0	86	74,5
17	Fornminnet 6	Stenåldersg. 27, Malmö	–	1989/1995	Lager/Logistik	–	4 710	–	–	4 710	4,5	100	25,0
18	Gånggriften 3	Djurhageg. 14, Malmö	–	2007/2007	Handel	–	–	6 486	–	6 486	8,3	100	61,2
19	Höjdrodret 3	Kabing. 11, Malmö	–	1990/1990	Kontor	1 182	136	–	–	1 318	2,0	81	9,2
20	Innerstaden 1:152	Österg. 12, Malmö	–	1971/1999	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	900	900	0,1	–	5,5
21	Murman 11	Murmansg. 118–120, Kruseg. 21, Malmö	T	1960/1960	Lager/Logistik	3 165	4 391	–	887	8 443	7,2	67	23,3
22	Murman 7	Murmansg. 124 A–C, Kruseg. 25, Malmö	T	1959/1959	Lager/Logistik	2 214	4 196	–	128	6 538	5,8	90	18,9
23	Murman 8	Murmansg. 126, Kruseg. 27, Malmö	–	1960/1968	Kontor	6 423	760	–	–	7 183	10,1	81	23,9
24	Nackremmen 1	Jägersrov. 211, Malmö	T	1977/1977	Lager/Logistik	–	1 034	709	–	1 743	1,6	100	7,9
25	Nackremmen 2	Jägersrov. 213, Malmö	–	1979/1979	Lager/Logistik	385	1 871	–	157	2 413	1,3	21	10,9
26	Nejlikebuketten 4	Derbyv. 6, Malmö	–	1991/1991	Kontor	5 926	–	–	617	6 543	11,0	74	52,2
27	Nejlikebuketten 6	Derbyv. 4, Malmö	–	1987/1987	Kontor	1 729	–	–	–	1 729	2,7	78	11,7
28	Nosgrimman 1	Jägersrov. 215, Malmö	T	1982/1982	Lager/Logistik	200	1 628	–	–	1 828	1,2	87	9,6
29	Skevrodret 1	Kabing. 9, Malmö	–	1978/1978	Kontor	1 982	–	–	–	1 982	4,2	100	8,6
30	Smörbollen 12	Cypressv. 12, Malmö	–	1970/1970	Lager/Logistik	–	3 757	–	–	3 757	3,1	100	12,3
31	Stapelbädden 2	Östra Varvsg. 2, Malmö	–	2005/2005	Kontor	4 157	24	–	331	4 512	15,4	87	98,0
32	Stapelbädden 4	Östra Varvsg. 4, Malmö	–	2008/2008	Kontor	7 699	27	133	176	8 035	20,3	82	158,0
33	Stillman 40	Kruseg.34, Malmö	–	1961/1975	Lager/Logistik	458	1 274	–	–	1 732	2,2	100	6,9
34	Svedjenävan 3	Stenbärsg. 4–6, Malmö	–	1991/1991	Kontor	4 299	–	–	614	4 913	7,8	96	40,6
35	Tränsbettet 2	Travbaneg. 4, Malmö	–	1989/1989	Lager/Logistik	265	3 373	–	–	3 638	2,2	91	15,9
36	Utlängan 1	Tärnög. 6, Malmö	–	1972/1986	Lager/Logistik	–	9 980	–	–	9 980	6,3	100	28,1
37	Vårbuketten 3	Husiev. 21, Malmö	–	1992/1997	Kontor	3 317	–	–	–	3 317	1,7	71	17,3
38–39	Västerbotten 11	Estlandsg. 2, 4, 6, Fosiev. 4, 6, 8, Malmö	–	1971/1971	Utbildning/vård/övrigt	1 841	4 479	886	6 559	13 765	16,7	86	16,4
40–41	Västerbotten 9	Ystadsv. 15, 17, 19, Fosiev. 2, Malmö	–	1929/1929	Handel	5 249	2 547	8 255	4 324	20 375	24,5	92	54,6
42	Grävstekeln 1	Stekelng. 4B, Malmö	–	–	Kontor	1 923	–	–	–	1 923	4,1	100	20,8
TOTALT						81 934	69 616	35 564	23 104	210 218	295	86	1 494

*Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

New York

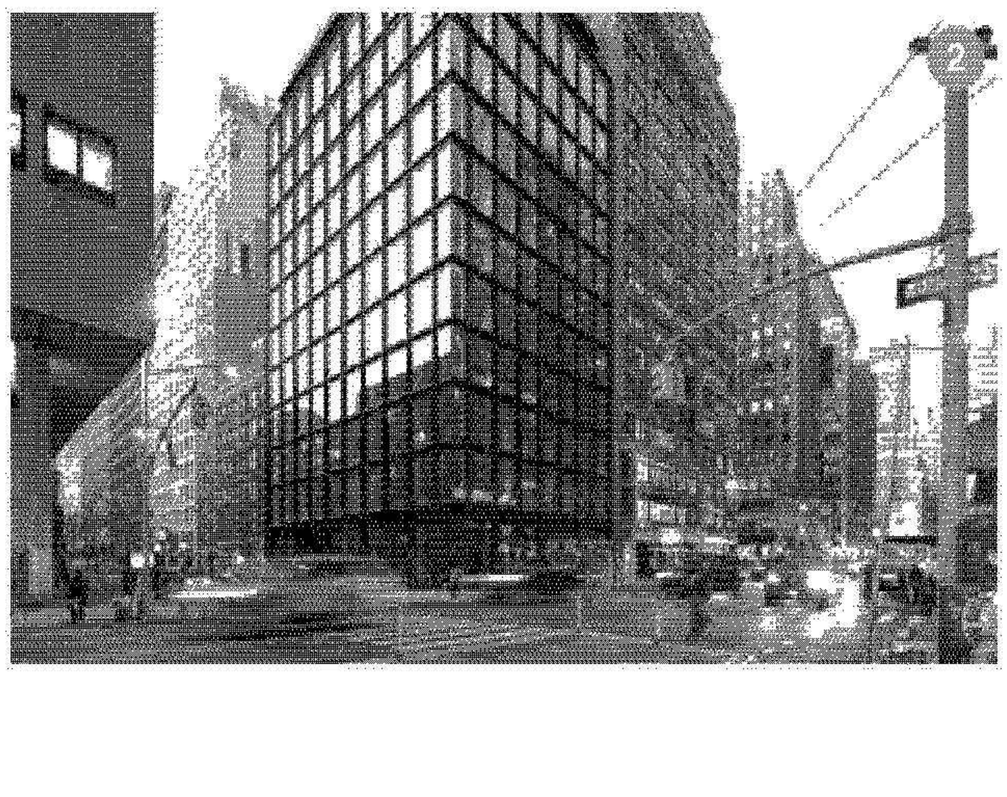


NEW YORK

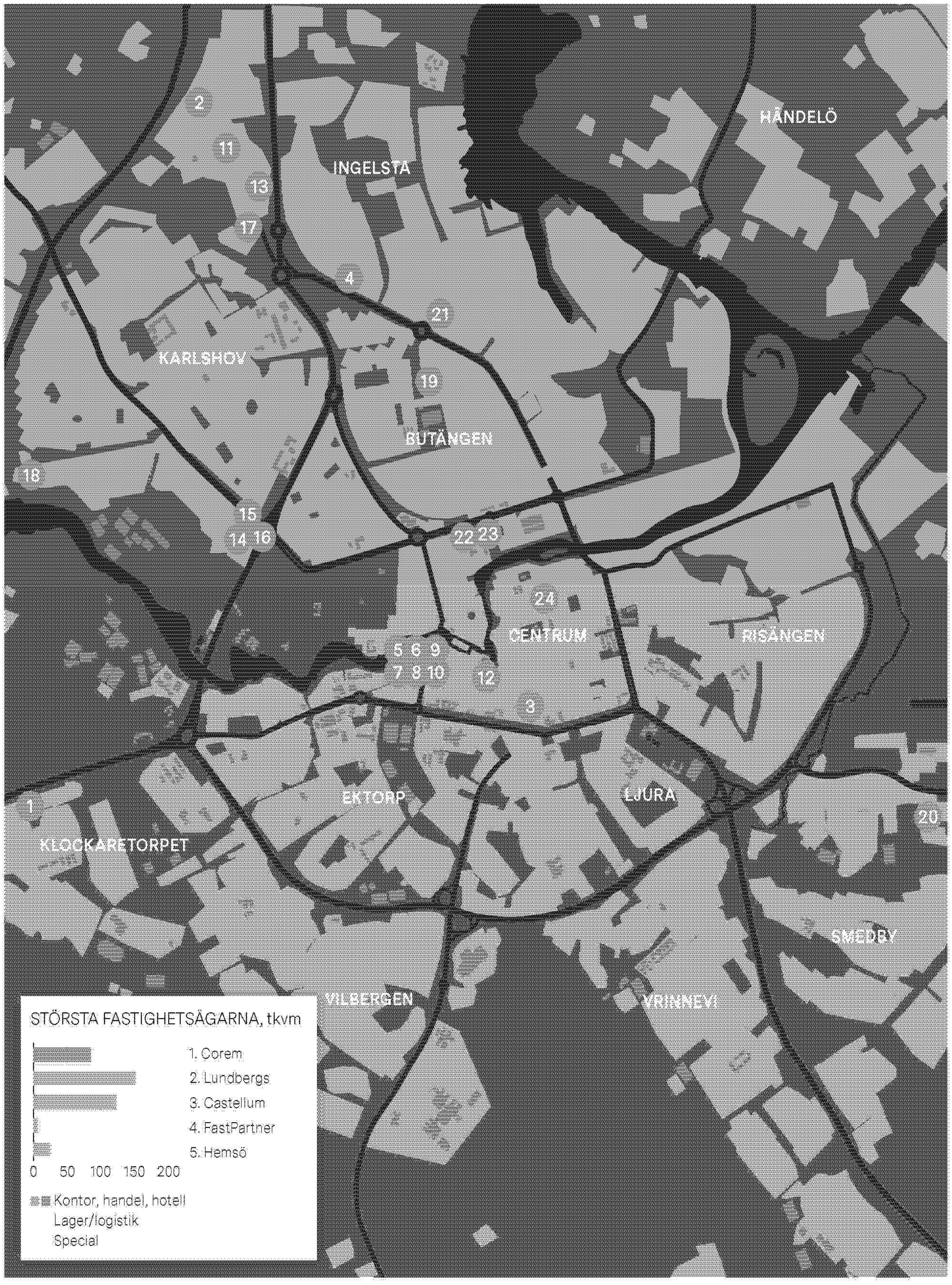
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor**	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	1241–1251 Broadway	1241–1251 Broadway, New York	T	–	Kontor	9 711	–	–	–	9 711	106,6	100	–
2	322–326 7th Avenue	322–326 7th Avenue, New York	–	–	Kontor	2 214	–	–	–	2 214	23,5	100	–
3	417 Park Avenue	417 Park Avenue, New York	–	–	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–
TOTALT						11 925	–	–	–	11 925	130	100	–

*Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.
** Projektfastighet.





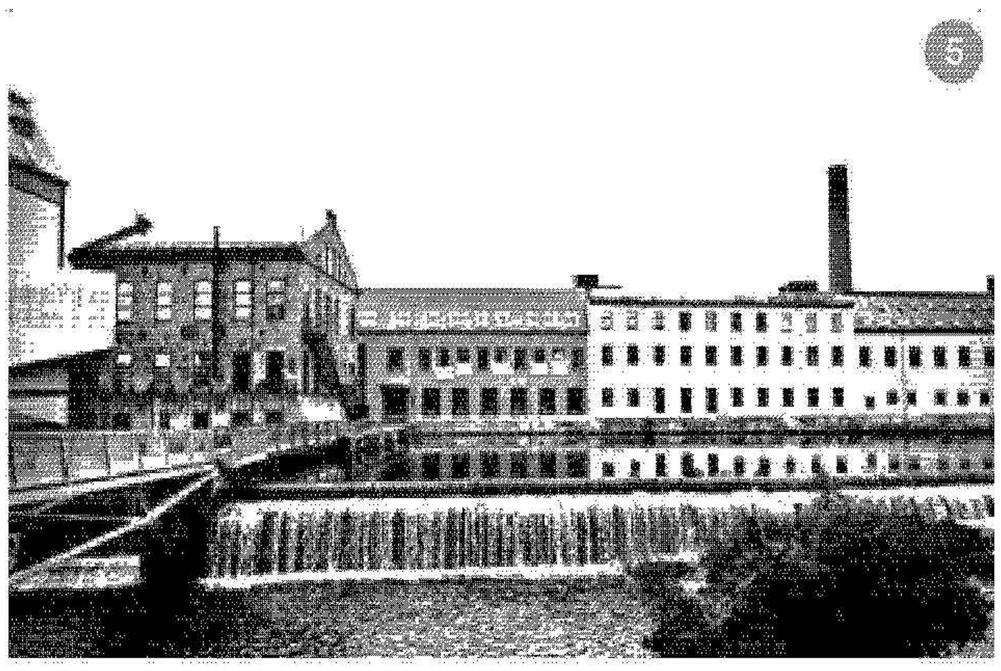
Norrköping

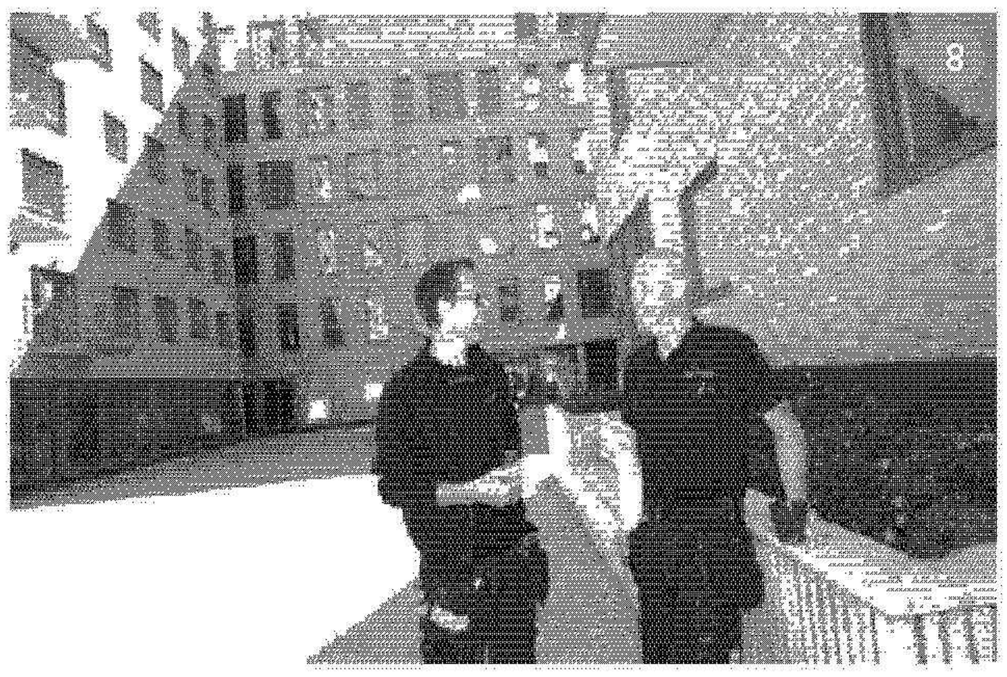

2
11
13
17
INGELSTA
HÄNDELÖ
4
21
KARLSHOV
19
BUTÄNGEN
18
15
14 16
22 23
24
CENTRUM
RISÄNGEN
5 6 9
7 8 10
12
3
1
EKTORP
LJURA
20
KLOCKARETORPET
SMEDBY
VILBERGEN
VRINNEVI
STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, tkvm
1. Corem
2. Lundbergs
3. Castellum
4. FastPartner
5. Hemsö
0 50 100 150 200
Kontor, handel, hotell
Lager/logistik
Special

NORRKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1	Basfiolen 9	Moa Martinsons g. 10b, Norrköping	T	1983/1983	Kontor	1 223	–	–	36	1 259	2,0	100	5,1
2	Bronsen 2	Tenng. 4, Norrköping	–	1971/1971	Lager/Logistik	3 074	5 665	1 803	–	10 542	10,6	91	42,7
3	Diket 10	Drottningg. 66, Nyg. 93, Norrköping	–	1968/1968	Kontor	2 605	172	1 270	874	4 921	10,5	83	64,9
4	Kondensatorn 1	Ståthögav. 48, Norrköping	–	1960/1993	Lager/Logistik	7 333	12 769	2 878	8 865	31 845	36,3	91	101,7
5–9	Kopparhammaren 2	Norra Grytsg, St. Persg., Norrköping	–	1929/1999	Kontor	30 473	1 313	–	11 502	43 288	75,6	85	365,8
10	Kopparhammaren 7	Kungsg. 56, N Grytsg. 2,4,6, Norrköping	–	1929/1929	Kontor	3 382	106	–	990	4 478	10,4	97	–
11	Kopparn 10	Kopparg. 11–15, Norrköping	–	1980/1989	Kontor	4 071	2 520	–	599	7 190	7,0	89	43,2
12	Kvarnholmen 4	Dalsg. 7, Norrköping	–	1993/1993	Kontor	8 498	–	–	1 267	9 765	17,9	98	112,6
13	Malmen 8	Kopparg. 10, Norrköping	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	1,1	100	2,0
14–16	Omformaren 7	Hagag. 4–10, Norrköping	–	1951/1968	Lager/Logistik	–	4 960	4 178	3 065	12 203	9,4	91	35,6
17	Platinan 1	Platinag. 1, Norrköping	–	1988/1988	Handel	–	–	4 375	–	4 375	5,2	100	15,9
18	Regulatorn 3	Kabelv. 15, Norrköping	–	1996/1996	Lager/Logistik	1 551	2 599	580	60	4 790	4,0	75	18,3
19	Ritsaren 10	Industrig. 7–9, Masking. 23, Norrköping	–	1964/1986	Lager/Logistik	–	5 002	–	696	5 698	3,4	36	21,7
20	Rotfjärilen 1	Svärmareg. 1, 3, Norrköping	–	1992/1993	Kontor	5 012	1 798	–	619	7 429	10,1	85	44,4
21	Statorn 10	Malmg. 4, Norrköping	–	1938/1978	Lager/Logistik	1 536	2 113	1 085	61	4 795	6,3	94	26,9
22	Stjärnan 15	Slottsg. 114, 116, Norrköping	–	1958/1958	Kontor	7 805	638	–	4 298	12 741	22,0	90	108,0
23	Stjärnan 16	Slottsg. 114, 116, Norrköping	–	1958/1958	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–
24	Svärdet 8	Hospitalsg. 17 m fl, Norrköping	–	1967/1976	Kontor	7 638	24	–	366	8 028	13,5	74	80,4
TOTALT						84 201	39 679	16 169	33 298	173 347	245	88	1 089

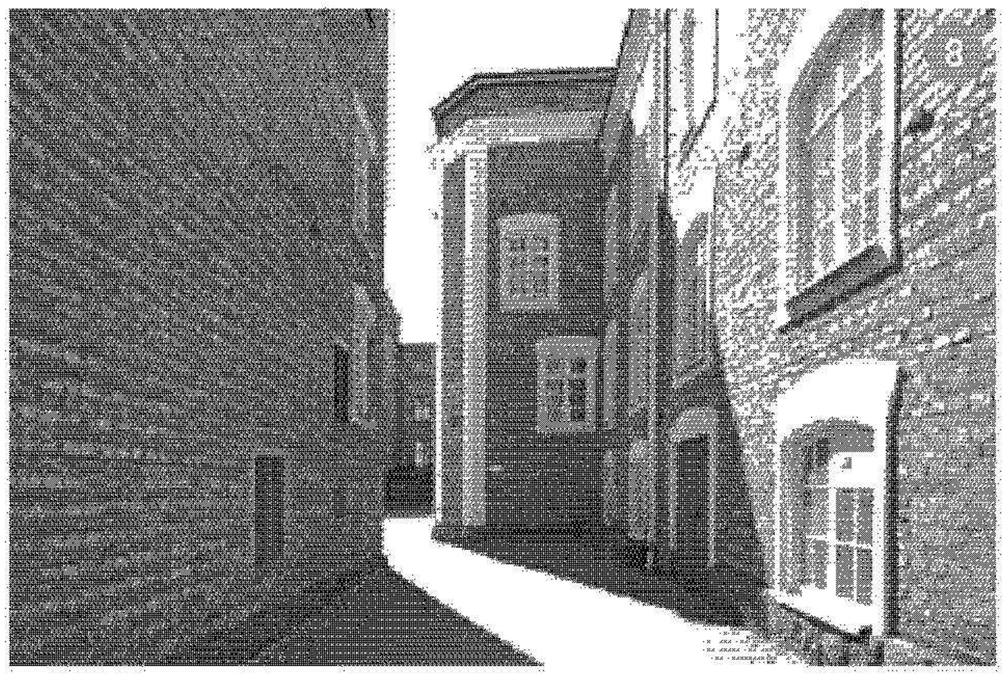
* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

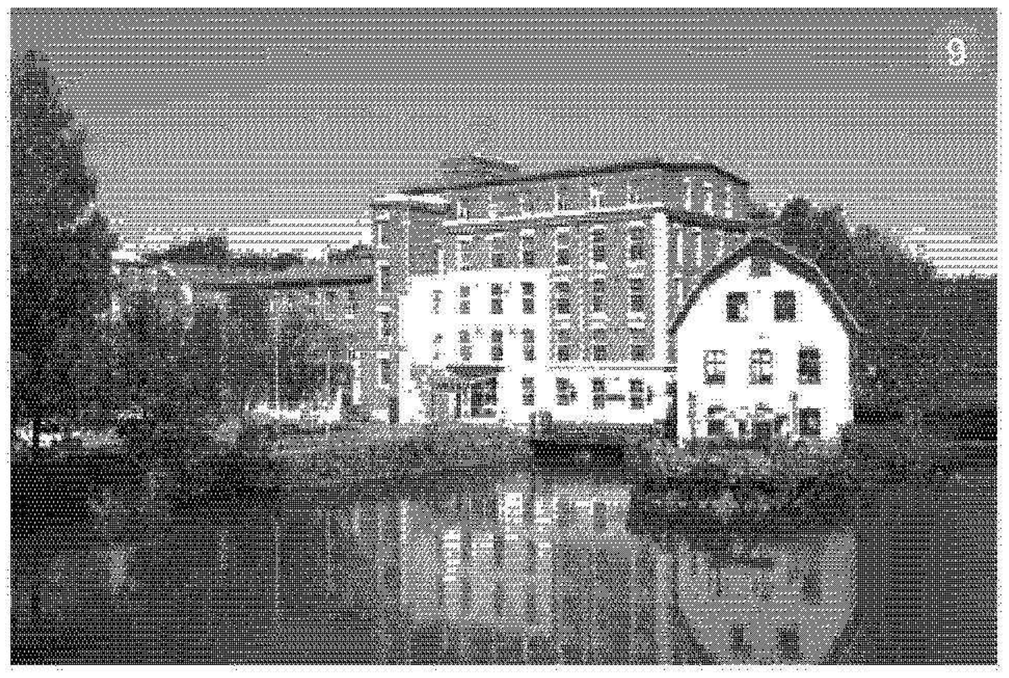




Nyköping


ISAKSDAL
HÖGBRUNN
FÅGELBO
IDBÄCKEN
KUNGSHAGEN
BRANDHOLMEN
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, tkvm
1. Corem
2. GLL Real Estate Partners
3. Castellum
4. SBB i Norden
5. Björksund Holding
0 30 60 90 120
Kontor, handel, hotell
Lager/logistik
Special

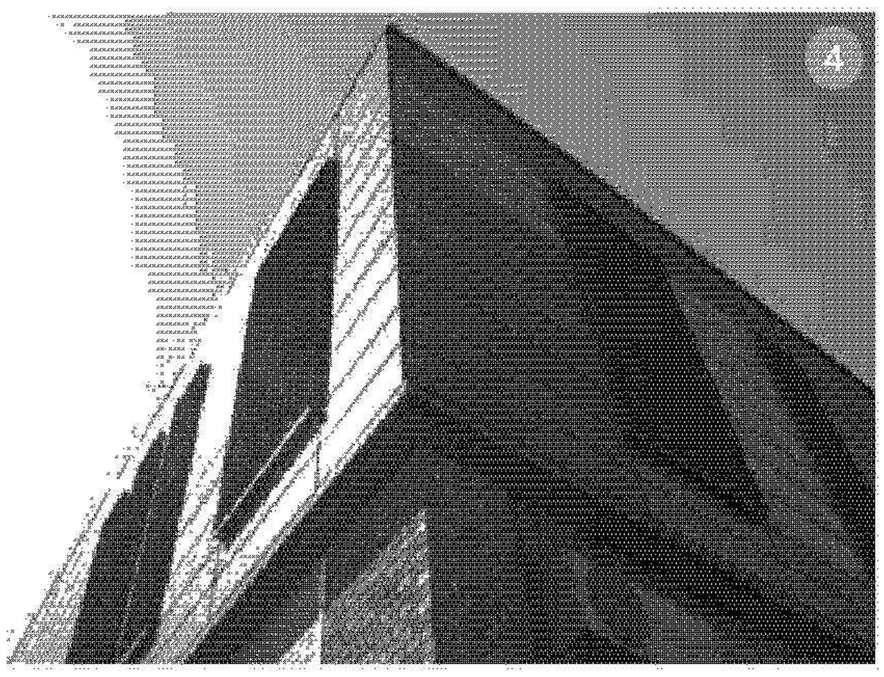

3


9

NYKÖPING

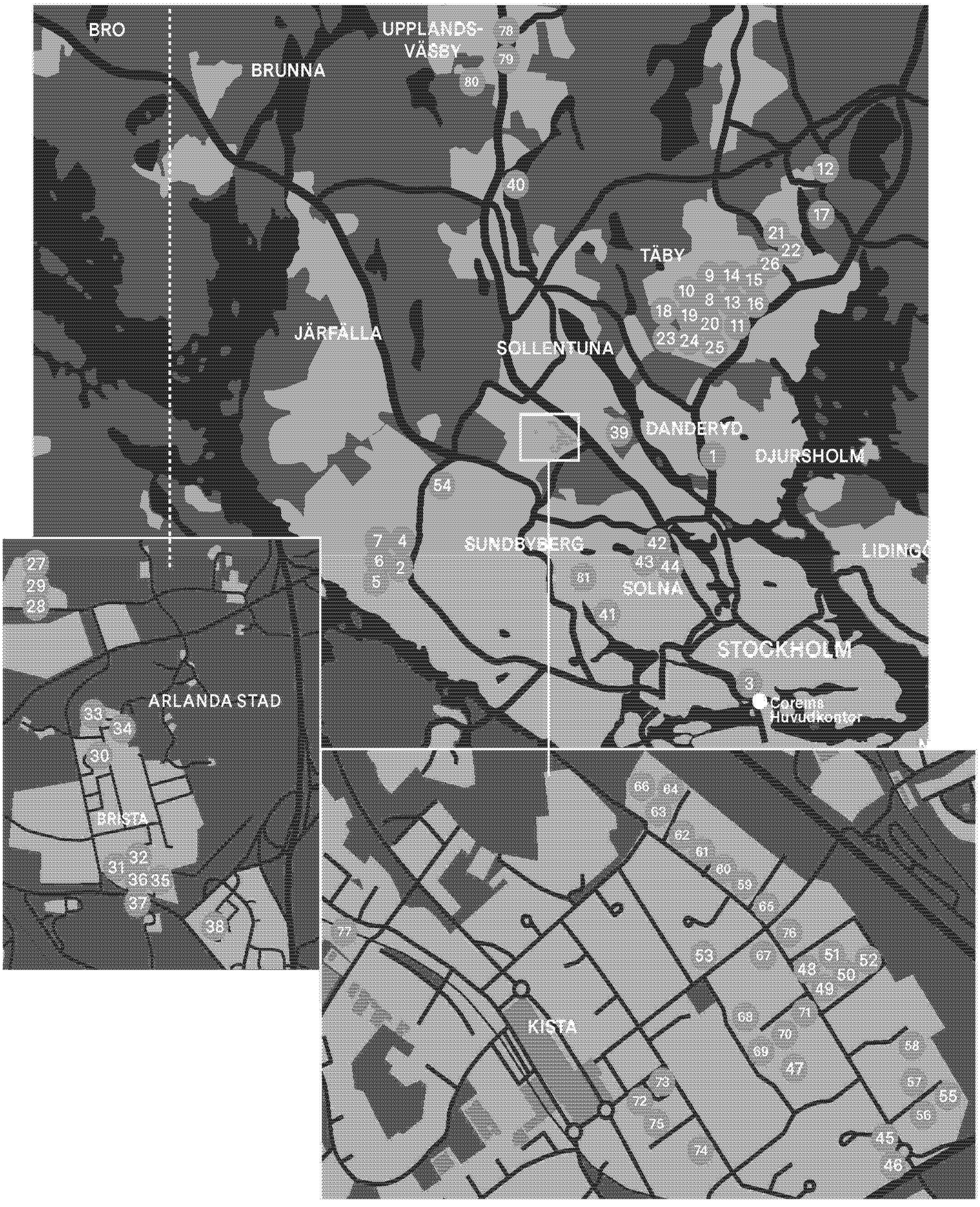
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1–3	Ana 11	Gästabudsv. 2 m fl, Spelhagsv. 3 m fl, Nyköping	–	1940/1978	Kontor	12 246	4 570	–	6 300	23 116	33,3	92	121,5
4	Ana 12	Spelhagsvägen 1, Nyköping	–	1984/1984	Lager/Logistik	–	2 710	520	10	3 240	4,0	99	11,5
5	Ana 13	Nyckelv. 14, Nyköping	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	1,0
6	Bagaren 20	Ö Storg. 5, S:t Anneg. 6, Nyköping	–	1962/1962	Utbildning/vård/övrigt	400	–	363	1 120	1 883	2,7	95	20,4
7	Biografen 19	V Storg. 18, 20, Brunnsg. 29, Nyköping	–	1929/1987	Handel	551	75	1 112	856	2 594	5,0	97	36,7
8–9	Fors 11	Repslagareg. 43, Nyköping	–	1929/1987	Kontor	8 608	2 018	270	635	11 531	16,1	79	55,6
10	Furan 2	Domänv. 11, Nyköping	–	2001/2001	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	950	950	1,6	100	–
11	Glödlampan 16	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping	–	1929/1929	Kontor	783	16	–	–	799	1,2	100	4,7
12	Glödlampan 17	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping	–	1929/1929	Kontor	535	–	–	–	535	1,3	100	4,3
13	Jarlen 1	Nyckelv. 14, Nyköping	–	1899/2003	Kontor	680	–	–	–	680	1,3	100	5,7
14	Klädeshandlaren 15	Brunnsg. 36, 38, 40. V. Storg. 24, 26, 28. V. Trädgårdsg. 39, 41, Nyköping	–	1962/1972	Handel	3 616	459	6 573	2 018	12 666	16,5	80	122,2
15	Kungshagen 1:6	Ö Skeppsbron 1, Ö Längdg 4, 6, Nyköping	–	1929/1989	Kontor	1 143	–	–	450	1 593	2,9	90	13,0
16–17	Mjölkflaskan 8	Bagareg. 3 A–C, Fruängsg. 4, Kungsg. 16, Nyköping	–	1929/1940	Utbildning/vård/övrigt	3 752	334	157	3 955	8 198	13,1	94	–
18	Nyköpings Bruk 1	V Kvarng. 64, Nyköping	–	1929/1983	Kontor	1 864	10	–	270	2 144	3,5	86	15,6
19	Nyköpings Bruk 7	V Kvarng. 62, Nyköping	–	1910/1991	Kontor	850	434	–	675	1 959	2,5	82	14,5
20	Spånten 7	Spelhagsv. 4, 6, 8, Nyköping	–	2009/2009	Handel	–	–	1 280	–	1 280	1,6	100	13,3
21	Standard 17	V Storg. 2–6, 8, 10, Bagareg. 29, Fruängsg. 28, 30, Nyköping	–	1969/1993	Kontor	3 057	44	2 577	994	6 672	9,2	95	72,4
22	Stensötan 5	Idbäcksv. 8 B, Nyköping	–	1971/1985	Handel	279	1 354	3 285	–	4 918	4,4	89	15,8
23	Säven 4	Norrköpingsv. 9, Nyköping	–	1987/1987	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	1 853	1 853	2,4	100	–
TOTALT						38 364	12 024	16 137	20 086	86 611	123	90	528

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.





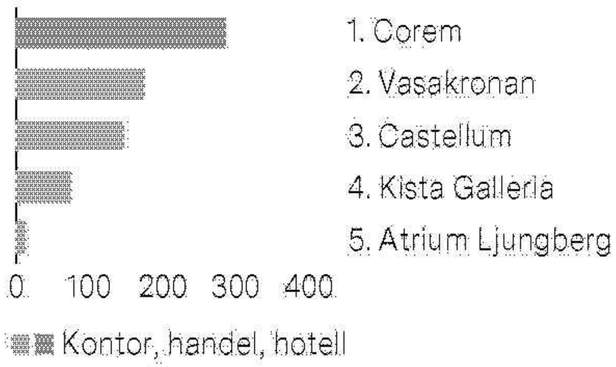
Stockholm, Norra



STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, tkvm
STOCKHOLM
Rankingen avser Stockholms län.



STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, tkvm
KISTA



STOCKHOLM, NORRA

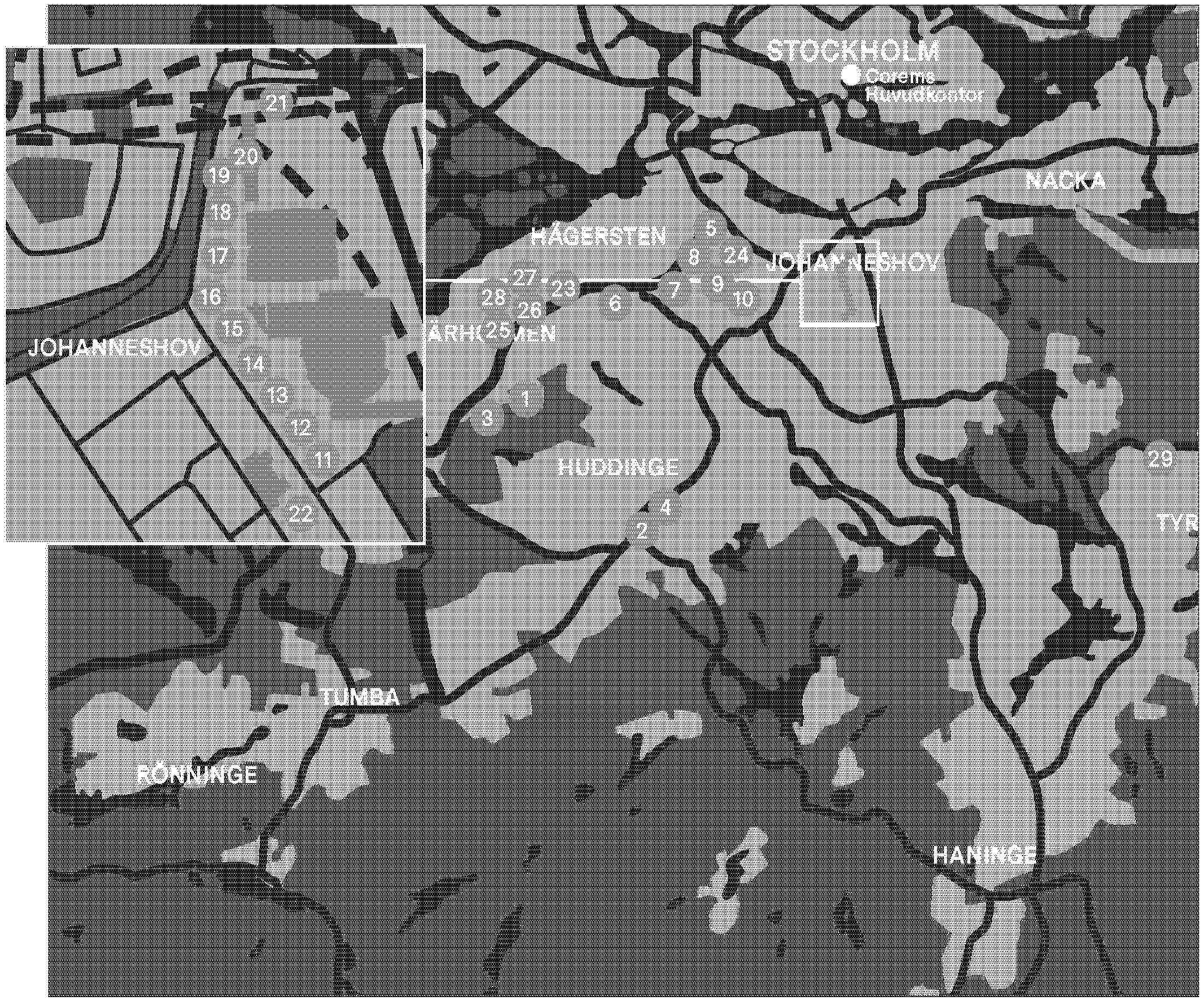
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Timmerhuggaren 2	Vendev. 90, Danderyd	–	1969/1969	Kontor	6 146	2 453	–	2 131	10 730	16,6	80	100,0
2	Johannelund 7	Krossg. 10, 12, 14, 16, 18, Sorterarg. 23, Stockholm	T	1969/1969	Kontor	11 408	5 817	3 565	1 344	22 134	27,8	81	81,5
3	Orgelpipan 4	Klarabergsg. 33, 35, Stockholm	T	1957/1957	Kontor	3 518	–	–	726	4 244	33,1	100	234,0
4	Singeln 13	Krossg. 26–28, Stockholm	T	1966/1966	Lager/Logistik	1 807	2 293	–	–	4 100	4,0	29	17,1
5	Stenen 1	Krossg. 15, 17, Sorterarg. 31, 33, 35, Stockholm	T	1970/1970	Kontor	7 781	3 572	–	–	11 353	9,8	29	41,1
6	Stenmjölet 1	Siktg. 1, 3, Stockholm	T	1960/1960	Utbildning/vård/övrigt	2 023	304	975	2 110	5 412	6,7	47	32,0
7	Stenmjölet 2	Siktg. 3A–3B, Stockholm	T	1960/1960	Lager/Logistik	1 018	2 730	1 076	–	4 824	5,5	80	16,0
8	Dahlian 5	Enhagsv. 5, Täby	–	1998/1998	Handel	–	–	1 237	–	1 237	2,4	100	16,2
9	Kannringen 1	Enhagsslingan 2, 4 Täby	–	1988/1988	Kontor	4 101	–	–	–	4 101	6,7	82	43,2
10	Kannringen 2	Enhagsslingan 6, 8 Täby	–	1991/1991	Kontor	1 990	16	–	–	2 006	3,2	70	20,1
11	Kardborren 13	Kanalv. 15, 17 Täby	–	1981/1981	Kontor	11 855	356	–	2 371	14 582	26,2	73	128,0
12	Linjalen 60	Måttbandsv. 12 Täby	–	1991/1991	Kontor	3 195	496	–	140	3 831	5,9	83	32,2
13	Roslags-Näsby 24:44	Stockholmsv. 100, 102 Täby	–	1965/1965	Handel	–	–	–	–	–	–	–	13,8
14	Roslags-Näsby 24:45	Stockholmsv. 100, 102 Täby	–	1965/1965	Handel	–	–	–	–	–	–	–	–
15	Roslags-Näsby 25:7	Stockholmsv. 100, 102 Täby	–	1965/1965	Handel	–	450	2 181	–	2 631	3,9	100	–
16	Roslags-Näsby 25:8	Stockholmsv. 100, 102 Täby	–	1965/1965	Handel	–	–	–	–	–	–	–	–
17	Smygvinkeln 11	Ritarslingan 18 Täby	–	1991/1991	Lager/Logistik	–	1 634	258	500	2 392	3,3	83	12,7
18	Svänghjulet 1	Enhagsslingan 23, 25 Täby	–	1990/1990	Utbildning/vård/övrigt	–	424	–	3 938	4 362	8,0	98	–
19	Svänghjulet 2	Enhagsslingan 5, 7, 9, 11, 13 Täby	–	1989/1989	Kontor	1 660	12	–	1 323	2 995	4,3	73	25,4
20	Svänghjulet 3	Enhagsslingan 15, 17, 19, 21 Täby	–	1991/1991	Kontor	4 329	579	–	–	4 908	7,9	88	46,4
21–22	Tryckaren 3	Reprov. 6, Viggbyholmsv. 81 Täby	–	1945/1992	Lager/Logistik	1 258	2 240	–	–	3 498	4,5	83	18,5
23	Ventilen 1	Enhagsslingan 1A–B Täby	–	1987/1987	Kontor	1 981	678	–	297	2 956	3,9	84	26,0
24	Växellådan 1	Enhagsv. 7 Täby	–	1978/1983	Kontor	2 007	390	–	394	2 790	5,0	47	24,8
25	Växellådan 3	Enhagsv. 9 Täby	–	1978/1978	Kontor	1 149	414	313	–	1 876	2,4	66	12,8
26	Åkerby 10	Kemistv. 6 Täby	–	1975/1989	Kontor	1 177	12	–	–	1 189	1,7	78	7,9
27	Broby 11:6	Östra Bang. 18, Sigtuna	–	1989/1989	Kontor	942	–	–	–	942	1,2	100	5,1
28	Broby 12:6	Östra Bang. 2 A, Sigtuna	–	1978/1978	Lager/Logistik	368	632	–	–	1 000	1,4	100	6,9
29	Broby 12:9	Östra Bang. 2 B, Sigtuna	–	1986/1986	Lager/Logistik	–	1 545	–	–	1 545	1,4	35	8,8
30	Märsta 21:22	Masking. 17, Sigtuna	–	1981/1981	Lager/Logistik	–	3 372	–	–	3 372	5,2	100	17,7
31	Märsta 21:34	Söderbyv. 1, Sigtuna	T	1988/1988	Kontor	2 822	1 077	2 549	549	6 997	10,0	78	52,9
32	Märsta 21:42	Söderbyv. 3, Sigtuna	–	1989/1995	Kontor	5 161	2 230	–	–	7 391	9,6	49	56,4
33	Märsta 21:50	Masking. 29, Sigtuna	–	1991/1991	Lager/Logistik	1 043	3 599	–	–	4 642	4,7	93	27,5
34	Märsta 21:53	Kabelg. 8, Sigtuna	–	1992/1992	Kontor	460	–	–	–	460	0,5	100	2,3
35	Märsta 24:10	Söderbyv. 8, Sigtuna	T	1983/1983	Lager/Logistik	–	872	–	–	872	1,1	100	4,8
36	Märsta 24:11	Söderbyv. 12, Pionjärv. 25, Sigtuna	T	1987/–	Handel	559	–	768	–	1 327	1,9	89	11,1
37	Märsta 24:12	Söderbyv. 14, Sigtuna	T	1986/1986	Lager/Logistik	417	609	–	–	1 026	1,4	100	6,3
38	Norstunda 1:10	Lindbergs g. 9, Sigtuna	–	2003/2003	Kontor	2 181	762	–	–	2 943	3,8	67	24,2
39	Malten 1	Vetenskapsv. 10, 12, 14, Sollentuna	–	2005/2005	Kontor	12 358	578	–	943	13 879	28,1	66	220,0
40	Ringpärmen 6	Bergkällav. 36 Sollentuna	–	1986/1990	Lager/Logistik	2 148	5 608	280	–	8 036	12,1	88	48,1
41	Aprikosen 2	Hemvärnsg. 5, 7, 9, Solna	–	1975/1992	Kontor	26 279	3 453	–	4 887	34 619	96,5	90	598,0
42–44	Hilton 3	Gustav III:s Boulevard 40–46, Solna	–	2003/2003	Kontor	18 623	682	65	603	19 973	68,1	95	513,0

STOCKHOLM, NORRA FORTS.

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
45	Alptanäs 2	Torshamnsg. 7, 7A, 9, Haukadalsg. 1, Kista	T	1981/1981	Kontor	2 783	247	–	–	3 030	4,1	56	23,8
46	Alptanäs 3	Torshamnsg. 1, 3, 5, Kista	T	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	1,6	100	5,3
47	Blåfjäll 1	Kistav. 21–25, Kista	–	2002/2002	Kontor	18 720	–	–	6	18 726	49,1	0	408,0
48	Borg 1	Torshamnsg. 16, Kista	T	1977/1977	Kontor	1 411	–	–	–	1 411	2,0	80	12,0
49	Borg 2	Strömög. 3, Kista	T	1981/1981	Lager/Logistik	0	4 655	–	–	4 655	6,4	100	33,4
50	Borg 3	Strömög. 5, Kista	T	1978/1978	Lager/Logistik	0	1 837	–	–	1 837	2,6	100	13,7
51	Borg 4	Vågög. 6, Kista	T	1979/1979	Kontor	1 004	927	–	–	1 931	3,6	52	18,0
52	Borg 6	Strömög. 7, Vågög. 8, Kista	T	1980/1980	Lager/Logistik	1 496	4 921	–	–	6 417	9,1	96	50,2
53	Borgarfjord 4	Kistagången 12, Torshamnsg. 31–33, Kista	T	1983/1983	Kontor	12 617	245	–	660	13 522	32,7	65	206,0
54	Domnarvet 11	Domnarvsg. 35, Kista	T	1978/1978	Kontor	1 895	1 778	–	–	3 673	5,4	100	31,6
55	Geysir 1	Österög. 4, Kista	T	1979/1979	Lager/Logistik	–	5 110	–	–	5 110	6,9	100	40,4
56	Geysir 2	Österög. 2, Kista	T	1980/1980	Lager/Logistik	1 862	4 792	–	165	6 819	9,9	86	53,2
57	Gullfoss 3	Österög. 1, 3, Kista	T	1979/1983	Kontor	4 830	1 098	–	1 587	7 514	10,6	44	64,0
58	Gullfoss 5	Viderög. 6, Kista	T	1979/1983	Kontor	3 508	–	–	–	3 508	6,9	100	30,3
59	Helgafjäll 1	Torshamnsg. 22, 24 A–D, 26 A–B, Kista	T	1979/1979	Kontor	10 673	1 592	–	–	12 265	23,7	19	165,0
60–61	Helgafjäll 2	Torshamnsg. 28 A–B, 30 A–E, 32 A–D, 34 A–B, Kista	T	1981/1981	Kontor	14 894	4 818	–	7 560	27 272	57,2	84	328,0
62	Helgafjäll 3	Torshamnsg. 36, 38, 40, Kista	T	1980/1990	Lager/Logistik	3 965	10 502	–	–	14 467	20,6	77	115,8
63–64	Helgafjäll 4	Torshamnsg. 42, 44, 46, Kista	T	1998/1998	Kontor	10 260	2 395	–	1 258	13 913	30,3	61	205,2
65	Helgafjäll 5	Kistagången 2, 4, Torshamnsg. 20, Kista	T	1978/1988	Kontor	11 117	559	222	4 217	16 115	25,2	35	225,0
66	Helgafjäll 7	Torshamnsg. 48, 50, 52, 54, Kista	–	2001/2002	Kontor	17 562	1 902	–	2 599	22 063	52,4	74	387,0
67	Isafjord 4	Torshamnsg. 21, 23, Torshamnsgränd 2, 4, 6, Grönlandsg. 10, Kista	–	1976/2008	Kontor	62 231	20	–	9 807	72 058	180,6	100	1 069,0
68	Isafjord 5	Grönlandsg. 8, Kista	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–
69	Isafjord 6	Grönlandsg. 6, Torshamnsgränd 9, Kista	–	1976/2008	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	3 222	3 222	4,4	100	–
70	Isafjord 7	Hans Werthéns Gata 19, Kista	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	1,1	100	–
71	Isafjord 8	Torshamnsg. 17, Hans Werthéns Gata 19, Torshamnsgränd 3, Skaftåg. 14, 16 , Kista	–	2016/2016	Kontor	23 698	303	–	1 230	25 231	76,8	94	569,0
72	Knarrarnäs 3	Färög. 5,7, Kista	T	1985/1985	Kontor	5 504	234	–	1 417	7 155	15,0	50	95,1
73	Knarrarnäs 4	Färög. 3, Isafjordsg. 19, 21, Kista	T	1985/1985	Utbildning/vård/övrigt	420	194	–	7 151	7 765	17,0	94	124,5
74	Knarrarnäs 6	Isafjordsg. 3, 5, Kista	T	1987/1987	Kontor	4 342	333	–	–	4 675	9,7	76	67,2
75	Knarrarnäs 9	Knarrarnäsg. 15, Kista	T	1984/1986	Kontor	4 748	172	–	3	4 923	9,5	45	76,0
76	Lidarände 1	Torshamnsg. 18, Kista	–	1979/2008	Utbildning/vård/övrigt	3 007	126	375	16 438	19 946	36,8	88	204,4
77	Röros 1	Norgeg. 1, Kista	T	1985/1985	Kontor	3 155	136	–	1	3 292	6,0	50	31,6
78	Glädjen 1:51	Truckv. 14, Upplands Väsby	–	2019	Kontor	1 000	–	118	756	1 874	6,2	54	38,6
79	Glädjen 1:52	Truckv. 16, Upplands Väsby	–	1982/1982	Kontor	2 913	224	–	–	3 137	4,2	81	27,0
80	Hammarby-Smedby 1:435	Travg. 92, Upplands Väsby	–	1982/1987	Kontor	708	559	–	–	1 267	1,7	66	13,5
81	Sprängaren 9	Ekenbergsv. 128, Sundbyberg	–	1989/1989	Kontor	1 056	–	–	–	1 056	1,7	100	11,1
TOTALT						373 143	99 568	13 982	80 333	567 024	1 171	78	7 295

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samregelerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Stockholm, Södra



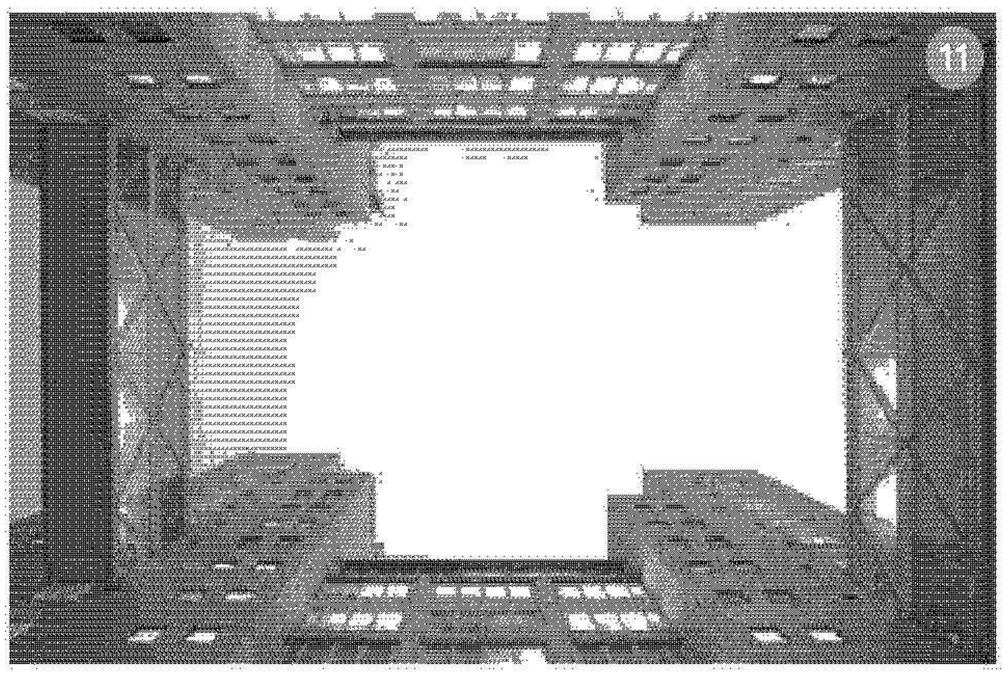
STOCKHOLM, SÖDRA

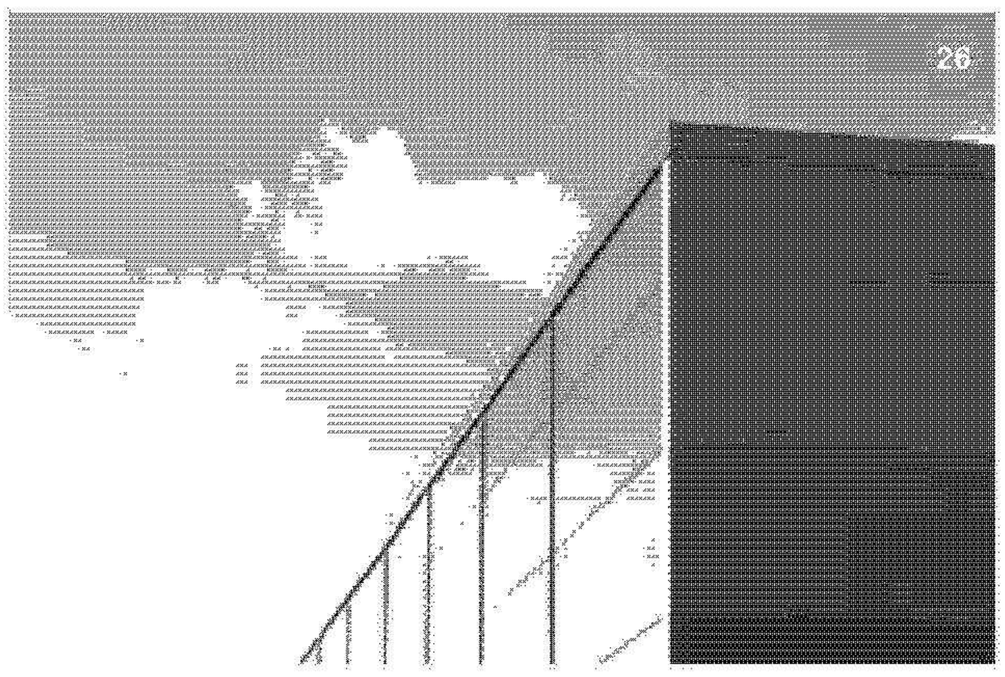
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Ellipsen 5	Ellipsv. 17, Huddinge	–	1997/1997	Kontor	2 820	–	–	–	2 820	4,9	100	19,5
2	Förstugan 1	Fullersta Torg 18, 20, Huddinge	–	1989/1989	Kontor	1 600	–	–	–	1 600	3,8	100	24,0
3	Rektangeln 3	Pyramidb. 2, 4, Huddinge	–	1986/1986	Utbildning/vård/övrigt	–	477	–	2 654	3 131	14,8	100	26,9
4	Valen 2	Kommunalv. 1, 3, 5, Huddinge	–	1987/1987	Kontor	4 248	232	–	–	4 480	10,2	94	64,2
5	Dagskiftet 2	Elektrav. 20, 22, Hägersten	T	1956/1968	Lager/Logistik	4 321	7 176	455	–	11 952	19,1	100	68,2
6	Damskon 2	Elsa Brändströms g. 50, 52 Hägersten	T	1977/1977	Lager/Logistik	1 082	3 740	–	–	4 822	7,6	100	21,0
7	Elektra 20	Elektrav. 53 Hägersten	T	2016/2016	Lager/Logistik	1 791	3 888	–	–	5 679	10,4	100	64,6
8	Elektra 23	Elektrav. 25, Västberga Allé Hägersten	T	1949/1969	Kontor	3 248	2 680	1 176	–	7 104	11,4	96	37,7
9	Elektra 27	Västberga allé 32 Hägersten	T	1962/1962	Kontor	2 820	2 735	–	–	5 555	9,0	84	53,6

STOCKHOLM, SÖDRA FORTS.

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
10	Nattskiftet 12, 14	Drivhjulsv. 36, Hägersten	T	1986, 1955/1986, 1955	Lager/Logistik	2 814	6 560	1 441	215	11 030	14,8	81	79,9
11–14	Arenan 2	Arenaslingan 1–3, Arenav. 49, 55–63, Johanneshov	–	1989/1989	Kontor	32 191	4 401	14 724	4 771	56 087	187,9	89	1 398,0
15–16	Arenan 3	Arenav. 39–47, Johanneshov	–	1989/1989	Kontor	13 754	1 011	–	1 799	16 564	63,2	99	455,0
17–20	Arenan 6	Arenav. 17, 21–35, Johanneshov	–	1991/1993	Kontor	17 510	3 138	1 430	8 963	31 041	103,1	82	400,0
21	Arenan 8	Arenav. 7–13, Johanneshov	–	2001/2001	Kontor	14 150	–	–	–	14 150	46,2	100	383,0
22	Sandhagen 8	Rökerig. 21, Johanneshov	T	1984/1984	Utbildning/vård/övrigt	–	31	759	810	1 600	1,2	78	11,1
23	Hällsätra 3	Stensätrav. 5, Skärholmen	T	1976/1976	Lager/Logistik	591	7 829	1 835	–	10 255	15,6	100	50,0
24	Lastkajen 3	Upplagsv. 34, 38, Stockholm	T	1966/1972	Lager/Logistik	294	11 976	–	–	12 270	14,0	100	75,8
25	Lillsätra 1	Storsätragränd 5, Skärholmen	T	1993/1993	Kontor	4 930	2 014	–	–	6 944	10,6	83	58,0
26	Lillsätra 3	Storsätragränd 3, Skärholmen	T	2008/2008	Lager/Logistik	–	8 570	–	–	8 570	13,9	100	74,8
27	Stensätra 17	Strömsätrav. 18, Skärholmen	T	1976/1976	Lager/Logistik	206	4 717	–	–	4 923	7,0	100	21,3
28	Storsätra 1	Storsätragränd 4–26, Skärholmen	T	1972/1972	Kontor	12 295	8 604	4 615	6 451	31 965	48,6	91	204,0
29	Slänten 1	Bollmorav. 123, Tyresö	–	1929/1983	Lager/Logistik	–	830	–	–	830	0,8	100	6,2
TOTALT						120 665	80 609	26 435	25 663	253 372	618,2	92	3 597
TOTALT STOCKHOLM						493 798	180 177	40 417	105 996	820 396	1 798	83	10 897

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.





Uppsala

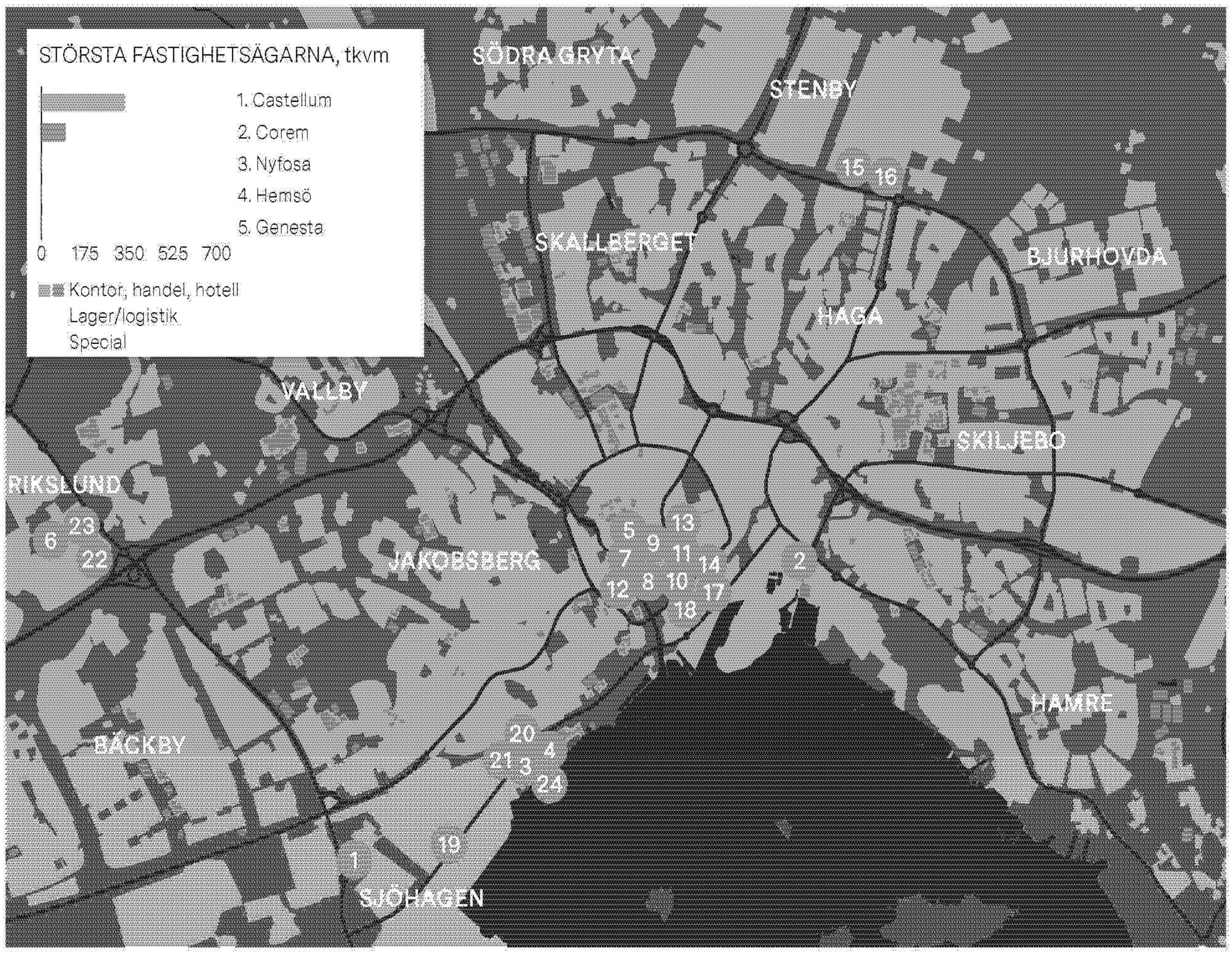


UPPSALA

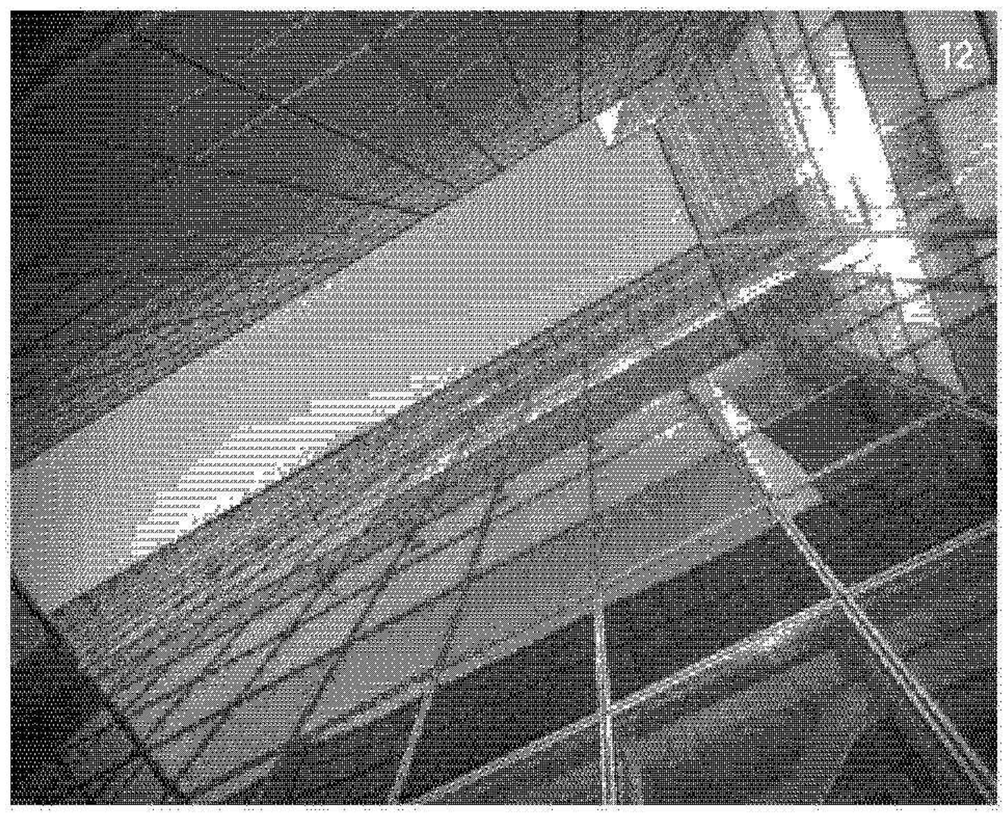
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1–4	Boländerna 33:2	Kungsängsv. 15 mfl	–	1991/1991	Kontor	16 610	409	–	1 628	18 647	39,0	65	244,0
5–13	Fyrislund 6:6	Rapsg. 7	–	1921/2003	Utbildning/vård/övrigt	21 813	7 725	–	32 845	62 383	141,9	91	573,5
14	Kungsängen 10:1	Bävernsgränd 17, 19, 21, Kungsg. 48, 50	–	1966/1989	Utbildning/vård/övrigt	9 047	137	–	10 132	19 316	59,4	99	216,0
15	Kungsängen 10:2	Suttungs gränd 4, 6	–	2017/2017	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	233,0
16	Kungsängen 29:1	Kungsg. 70A–E	–	1985/1985	Kontor	2 596	515	1 366	–	4 477	6,4	92	48,4
17	Kungsängen 37:13	Kungs. 107–115, Stallängsg. 19–25	–	1989/1989	Kontor	7 889	590	5 560	1 192	15 231	32,9	91	192,0
TOTALT						57 955	9 376	6 926	45 797	120 054	279,5	89	1 507

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Västerås


STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, tkvm
1. Castellum
2. Corem
3. Nyfosa
4. Hemsö
5. Genesta
0
175
350
525
700
Kontor, handel, hotell
Lager/logistik
Special
SÖDRA GRYTA
STENBY
SKALLBERGET
BJURHOVDA
HAGA
VALLBY
SKILJEBO
RIKSLUND
JAKOBSBERG
HAMRE
BÄCKBY
SJÖHAGEN
15
16
6
23
22
5
9
13
7
11
14
2
12
8
10
17
18
20
4
21
3
24
1
19

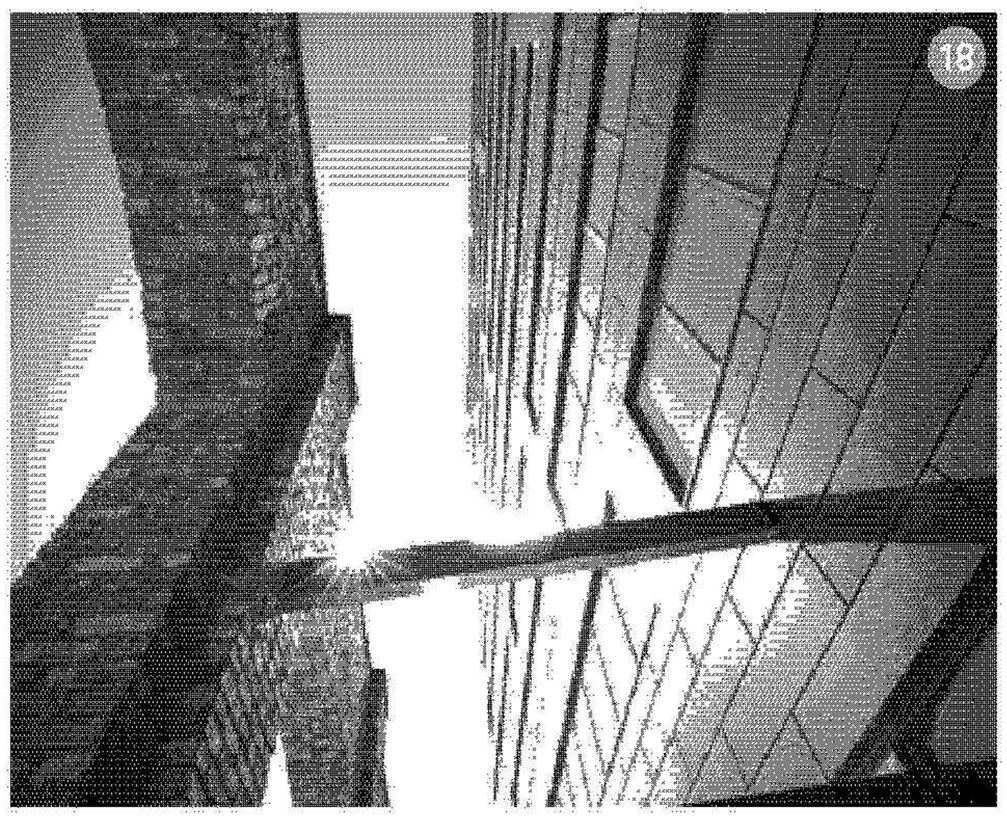




VÄSTERÅS

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1	Bogserbåten 1	Saltängsv. 22, Västerås	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	1,6
2	Gastuben 5	Björnöv. 8, Västerås	–	1943/1943	Handel	–	–	2 442	–	2 442	2,6	94	12,9
3	Gustavsvik 13	Sjöhagsv. 3, 5, 7, Stensborgsg. 2, Västerås	–	1957/1962	Lager/Logistik	6 929	13 222	–	9 791	29 942	27,1	81	85,6
4	Icander 1	Stensborgsg. 1, Västerås	–	1987/1987	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	2 517	2 517	5,2	97	–
5	Klas 8	Smedjeg. 13, Västerås	–	1956/1956	Utbildning/vård/övrigt	1 309	196	1 566	2 404	5 475	10,5	75	60,5
6	Kranlinan 1	Traversg. 13, Västerås	–	2009/2009	Lager/Logistik	–	2 580	2 423	–	5 003	7,4	100	32,0
7–10	Leif 19	Hantverkarg. 2, Västerås	–	1929/1964	Utbildning/vård/övrigt	5 121	1 081	6 579	8 288	21 069	38,4	92	259,3
11	Lennart 17	Vasag. 12, Västerås	–	1965/1994	Handel	3 286	283	6 772	2 895	13 236	24,3	80	190,0
12	Livia 16	Skomakarg. 2, Västerås	–	1992/1992	Kontor	4 210	378	–	1 292	5 880	15,7	83	84,4
13	Loke 24	Kopparbergsv., Västerås	–	1962/1983	Kontor	7 188	2 097	6 810	5 633	21 728	26,5	85	224,8
14	Mats 5	Stora g. 21, Västerås	–	1968/1983	Handel	501	1 868	9 025	7 756	19 150	49,3	87	282,5
15–16	Omformaren 6	Betongg. 1, Wijkmansg. 7, Västerås	–	1962/1985	Kontor	5 674	4 191	–	–	9 865	9,9	94	45,2
17	Sigurd 3	Sigurdsg. 27, 29, 31, 33, 35, 37, Västerås	–	1932/1989	Lager/Logistik	2 275	3 436	1 928	2 483	10 122	8,4	41	31,4
18	Sigurd 7	Sigurdsg. 23, Västerås	–	1929/1929	Utbildning/vård/övrigt	2 201	1 223	–	5 364	8 788	21,5	91	126,2
19	Sjöhagen 12	Sjöhagsv. 14, Västerås	–	1952/1980	Lager/Logistik	618	6 614	–	–	7 232	7,0	97	21,8
20	Stensborg 2	Sjöhagsv. 2, Västerås	–	1957/1977	Kontor	412	340	–	252	1 004	1,0	60	4,2
21	Stensborg 4	Sjöhagsv. 4, Västerås	–	1989/1989	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	2 143	2 143	7,3	100	0,0
22	Traversföraren 1	Traversg. 2, Västerås	–	1988/1996	Handel	–	–	1 325	1 175	2 500	4,0	100	21,2
23	Traversföraren 3	Traversg. 4, Västerås	–	1990/1990	Handel	–	–	2 560	–	2 560	4,4	100	28,8
24	Västerås 2:5	Stensborgsg. 4, Västerås	–	1982/1989	Kontor	1 325	–	–	125	1 450	2,8	100	11,2
–	Vampyren 9	Kungsg. 25, Eskilstuna	–	1937/1975	Utbildning/vård/övrigt	3 883	837	4 965	7 028	16 713	22,6	88	175,4
–	Vestalen 10	Kungsg. 24, Eskilstuna	–	1966/1966	Handel	383	408	6 473	3 454	10 717	22,5	82	157,8
–	Vestalen 8	Rademacherg. 29, Eskilstuna	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,5	100	0,5
TOTALT						45 315	38 753	52 867	62 600	199 536	318,9	86	1 857

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.





Historisk översikt och nyckeltal

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTATRÄKNING					
Intäkter	4 244	4 491	2 805	894	961
Fastighetskostnader	–1 362	–1 558	–911	–226	–260
Driftsöverskott	2 882	2 933	1 894	668	701
Central administration	–179	–187	–116	–39	–39
Förvärvskostnader	–	–	–21	–	–
Finansnetto	–1 464	–1 071	–579	–209	–262
Förvaltningsresultat	1 239	1 675	1 178	420	400
Resultat bostadsutveckling	–	–	–36	–	–
Resultatandelar i intresseföretag	–1 076	–862	3	–	148
Värdeförändringar fastigheter	–8 476	–2 934	3 432	759	1 695
Värdeförändring finansiella placeringar	87	–1 105	870	–1 042	1 089
Värdeförändringar derivat	–1 000	1 375	256	–31	–17
Nedskrivning goodwill	–589	–635	–21	–	–
Resultat före skatt	–9 815	–2 486	5 682	106	3 315
Skatt	1 816	548	–1 187	–214	–201
Årets resultat	–7 999	–1 938	4 495	–108	3 114
Omräkningsdifferenser m.m.	–328	942	295	–11	–8
Årets totalresultat	–8 327	–996	4 790	–119	3 106

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
BALANSRÄKNING					
Goodwill	1 785	2 374	3 059	–	–
Förvaltningsfastigheter	58 033	78 387	83 084	14 002	12 114
Nyttjanderättstillgångar	1 375	1 623	1 000	218	209
Andelar i intresseföretag	0	3 415	472	–	–
Finansiella tillgångar värderat till verkligt värde	1 351	5	2 263	4 347	3 191
Derivat	562	1 312	251	–	–
Övriga anläggningstillgångar	144	232	153	7	5
Omsättningsfastigheter	290	206	63	–	–
Övriga omsättningstillgångar	881	1 230	1 320	85	62
Kortfristiga placeringar	–	1 099	–	–	1 542
Likvida medel	429	979	571	15	8
Summa tillgångar	64 850	90 862	92 236	18 674	17 131
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	22 003	31 268	33 342	7 277	8 172
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	14	43	596	–	–
Räntebärande långfristiga skulder	19 505	32 745	32 016	5 510	5 264
Långfristiga leasingskulder	1 375	1 623	1 000	218	209
Uppskjuten skatteskuld	5 709	7 562	8 127	800	592
Derivat	259	22	337	455	424
Övriga långfristiga skulder	41	43	67	7	7
Räntebärande kortfristiga skulder	13 830	14 728	14 548	4 086	2 091
Övriga kortfristiga skulder	2 114	2 828	2 203	321	372
Summa eget kapital och skulder	64 850	90 862	92 236	18 674	17 131

	2023	2022	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	58 033	78 387	83 084	14 002	12 114
Direktavkastningskrav värdering, %	5,8	5,2	5,1	5,5	5,8
Hyresvärde, mkr	4 322	4 940	4 957	970	912
Uthyrningsbar area, kvm	2 428 426	3 194 535	3 478 659	985 887	959 495
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	89	89	93	91
Ytmässig uthyrningsgrad %	78	83	83	91	88
Överskottsgrad, %	68	65	68	75	73
Antal förvaltningsfastigheter, st	326	458	518	167	162
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,4	3,9	3,7	4,4	4,0

	2023	2022	2021	2020	2019
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	–29,9	–6,0	21,7	–1,4	46,2
Justerad soliditet, %	41	39	43	48	55
Soliditet, %	34	34	36	39	48
Räntebärande nettoskuld, mkr	33 106	45 439	43 818	5 258	2 629
Belåningsgrad, %	55	57	53	38	22
Belåningsgrad fastigheter, %	43	45	38	46	46
Räntetäckningsgrad	1,9	2,5	2,7	2,5	2,8
Genomsnittlig ränta, %	4,4	3,6	2,4	2,7	3,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,6	1,9	2,6	2,7	3,4
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,2	3,3	3,8	1,9	2,2

	2023	2022	2021	2020	2019
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,65	1,10	1,16	1,01	0,90
Resultat per stamaktie A och B, kr	–7,88	–2,25	5,52	–0,52	8,35
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	17,57	26,42	29,60	22,22	22,74
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	13,58	22,17	23,94	18,56	19,95
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	289,59	289,59	–	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	312,72	312,72	251,67	251,67
Utdelning per stamaktie A och B, kr	0,10[1)]	0,40	0,40	0,65	0,60
Utdelning per stamaktie D, kr	20,00[1)]	20,00	20,00	20,00	–
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00[1)]	20,00	20,00	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr	10,65	10,45	32,60	18,80	27,00
Aktiekurs per stamaktie B, kr	10,62	8,39	32,65	18,80	27,00
Aktiekurs per stamaktie D, kr	182,00	170,60	316,00	–	–
Aktiekurs per preferensaktie, kr	200,50	211,50	324,00	320,00	392,00
Antal aktier, tusental					
Antal utestående stamaktier A och B	1 078 717	1 078 717	1 084 778	343 195	364 270
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	1 078 717	1 081 271	740 815	343 429	364 270
Antal utestående stamaktier D	7 504	7 504	7 546	–	–
Antal utestående preferensaktier	12 415	12 415	12 415	3 600	3 600

[1)] Föreslagen utdelning.

Definitioner

I årsredovisningen presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning för analys av bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått. Definitionerna visas även på Corems webbplats (www.corem.se/investor-relations/definitioner). För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräknings-bilaga på webbplatsen.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med genomsnittet av ingående och utgående eget kapital[2].

BELÅNINGSGRAD
Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav, räntebärande tillgångar samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, innehavet i Klövern och andelar i intresseföretag.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

CENTRAL ADMINISTRATION
Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV
Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

DRIFTSÖVERSKOTT
Intäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt).

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B
Eget kapital[2], efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och stamaktier av serie D samt hybrid-obligationer, i relation till antal utestående stamaktier av serie A och B.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE AV SERIE D
Stamaktien av serie D:s genomsnittliga emissionskurs.

EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE
Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD
Årligt kontraktsvärde dividerat med hyresvärde

FÖRVALTNINGSBESTÅND
Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Begreppet förvaltningsfastigheter i balansräkningen inne-fattar både förvaltningsbeståndet och förädlingsbeståndet.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Driftsöverskott, central administration samt finansnetto.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE A OCH B
Förvaltningsresultat efter avdrag för utdelning på preferens-aktier och stamaktier av serie D samt ränta på hybridobliga-tioner i förhållande till genomsnittligt antal utestående sta-maktier av serie A och B.

FÖRÄDLINGSBESTÅND
Fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbygg-nadsprojekt, vilka innebär en högre standard eller ändrad användning av lokalerna.

GENOMSNITTLIG KAPITALBINDNING
Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder.

GENOMSNITTLIG RÄNTA
Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat.

GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNING
Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat.

HYRESVÄRDE
Årligt kontraktsvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

JUSTERAD SOLIDITET
Eget kapital[2] justerat för värdet på derivat inklusive skatt, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tids-periods slut), bokförd uppskjuten skatt fastigheter, med avdrag för goodwill hänförlig till uppskjuten skatt samt belastning uppskjuten skatt om 5 procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skatte-mässigt restvärde, i procent av balansomslutningen justerat för goodwill hänförlig till uppskjuten skatt och nyttjande-rättstillgångar.

JÄMFÖRBART BESTÅND
De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden samt justerat för intäkter och kostnader av engångskaraktär, t ex förtida lösen av hyresavtal, försäkringsersättning och kundförluster.

NETTOUTHYRNING
Årshyror för under perioden tecknade hyresavtal, reducerat för under perioden uppsagda hyresavtal och konkurser.

OMSÄTTNINGSFASTIGHETER
Fastigheter med pågående bostadsrättsproduktion alternativt som är avsedda för framtida bostadsrättsproduktion.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER
Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, avyttringar, investeringar och valutakursomräkning.

REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER
Realiserade fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

RESULTAT PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B
Resultat efter skatt efter avdrag för utdelning på preferensaktier och stamaktier av serie D samt ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A och B.

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD
Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER
Kort- och långfristiga skulder, där ränta utgår på lånat kapital, samt periodiserade låneomkostnader.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Förvaltningsresultat plus andel av intresseföretags förvaltningsresultat exklusive finansiella kostnader[1] dividerat med finansiella kostnader[1].

SOLIDITET
Eget kapital[2] i procent av balansomslutningen.

SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B
Eget kapital[2], efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och stamaktier av serie D, hybridobligationer samt goodwill hänförlig till uppskjuten skatteskuld, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i relation till antal utestående stamaktier av serie A och B.

TOTALT ANTAL AKTIER
Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

UTESTÅENDE AKTIER
Registrerade aktier med avdrag för egna återköpta aktier.

UTHYRNINGSBAR AREA
Total area som är tillgänglig för uthyrning.

YTMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD
Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

ÅRLIGT KONTRAKTSVÄRDE
Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

ÖVERSKOTTSGRAD
Driftsöverskott i procent av intäkter.

1) Exklusive tomträttsavgäld och valutakursdifferenser
2) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

ÅRSSTÄMMA 2024

Corems årsstämma kommer att hållas den 23 april 2024. Kallelse, föreslagen utdelning samt upplysning om anmälan finns på www.corem.se.

RAPPORTDATUM

Delårsrapport januari–mars 2024	23 april 2024
Delårsrapport januari–juni 2024	12 juli 2024
Delårsrapport januari–september 2024	24 oktober 2024

COREM PROPERTY GROUP AB

Box 56085, 102 17 Stockholm
Besöksadress: Riddargatan 13C
Tel: 010-482 70 00
info@corem.se, www.corem.se
Organisationsnummer: 556463-9440

KONTAKTPERSONER

Rutger Arnhult, vd, 070-458 24 70, rutger.arnhult@corem.se

Corems årsredovisning har producerats av Corem i samarbete med Martin Falgén. Bilderna har i huvudsak tagits av Per-Erik Adamsson.

Fastigheter för *framtiden.*

corem