ank=20250513;20250514000939

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Corem Svea Holding AB
556754-1098

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Noter	7

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 02/05 -2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 02/05 - 2025

Eva Landén

ank=20250513-20250514400940

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Corem Svea Holding AB
556754-1098

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Noter	7

Transaktion 09222115557544941001 Signerat EL, PE, HB, PK, RA

Corem Svea Holding AB
556754-1098

ÅRSREDOVISNING FÖR COREM SVEA HOLDING AB

Styrelsen för Corem Svea Holding AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar aktier i flera bolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året sålt flera dotterbolag.

Under året har bolaget lämnat aktieägartillskott om 20 700 tkr till flera bolag.

Ägarförhållanden

Corem Svea Holding AB, org nr 556754-1098, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Corem AB, org nr 556731-4231, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Corem Svea Holding AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, med säte i Stockholm.

Det har inte skett några ägarförändringar under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt tkr

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat e. finansiella poster	288 423	295 034	109 948	8 028
Eget kapital	593 374	306 043	118 192	10 815
Balansomslutning	2 400 466	2 354 160	2 736 010	2 824 594

Transaktion 09222115557544941001 Signerat EL, PE, HB, PK, RA

ank=20250513-20250514400941

Corem Svea Holding AB
556754-1098

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	305 942 735
Årets vinst	287 331 666
	593 274 401

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	350 000 000
I ny räkning balanseras	243 274 401
	593 274 401

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Corem Svea Holding AB
556754-1098

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelsens intäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader		-13	-168
Summa rörelsens kostnader		**-13**	**-168**
Rörelseresultat		**-13**	**-168**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	258 313	300 855
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	-	-24 401
Värdeförändring derivat	14	5 422	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	90 374	90 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-65 673	-71 777
Summa finansiella poster		**288 436**	**295 202**
Resultat efter finansiella poster		**288 423**	**295 034**
Bokslutsdispositioner	7	25	-210
Resultat före skatt		**288 448**	**294 824**
Skatt på årets resultat	8	-1 117	5 027
ÅRETS RESULTAT		**287 331**	**299 851**

ank=20250513-20250514000942

Corem Svea Holding AB
556754-1098

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	349 854	476 152
Fordringar hos koncernföretag	10	850 000	1 073 941
Uppskjutna skattefordringar	11, 12	3 910	5 027
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 203 764**	**1 555 120**
Summa anläggningstillgångar		**1 203 764**	**1 555 120**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 187 356	767 688
Övriga fordringar		-	2 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		332	2 285
Summa kortfristiga fordringar		**1 187 688**	**771 994**
Kassa och bank		9 014	27 046
Summa omsättningstillgångar		**1 196 702**	**799 040**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 400 466**	**2 354 160**

Transaktion 09222115557544941001 Signerat EL, PE, HB, PK, RA

Corem Svea Holding AB
556754-1098

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		305 943	6 092
Årets resultat		287 331	299 851
Summa fritt eget kapital		**593 274**	**305 943**
Summa eget kapital		**593 374**	**306 043**
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		811 041	1 053 861
Skulder till koncernföretag		785 961	785 961
Derivat	14	18 979	24 401
Summa långfristiga skulder		**1 615 981**	**1 864 223**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		28 283	-
Skulder till koncernföretag		162 828	183 894
Summa kortfristiga skulder		**191 111**	**183 894**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 400 466**	**2 354 160**

Corem Svea Holding AB
556754-1098

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	**100**	**-**	**6 092**	**299 851**	**306 043**
Disposition enligt årsstämman			299 851	-299 851	**0**
Årets resultat				287 331	**287 331**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**100**	**0**	**305 943**	**287 331**	**593 374**

ank=20250513:20250514400943

Corem Svea Holding AB
556754-1098

NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer att tillfalla bolaget och då intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Corem Svea Holding AB
556754-1098

ank=20250514400944

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Leasade tillgångar

I bolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida medel

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

Finansiering

Företaget är anslutet till Corems centrala bankkonto, vilket innebär att Corem tillhandahåller medel för utbetalningar efter behov medan inflytande betalningslikvider fortlöpande tillgodoförs Corem. Likvida medel samlas upp centralt i Corems finansförvaltning.

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Corem Svea Holding AB
556754-1098

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordras.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Säkringsredovisning

Ränteswapavtal används för att byta en underliggande kredit med rörlig ränta till att erhålla en fast ränta och därigenom minimera risken för påverkan från ränteförändringar. Genom säkringen erhålls en fast ränta vilken redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. För dessa transaktioner upprättas säkringsdokumentation. När transaktionen ingås dokumenteras förhållandet mellan säkringsdokumentet och låneportföljen, samt målet med riskhanteringen avseende säkringen. Samtliga derivatinstrument har säkringsredovisats per bokslutsdagen och samtliga derivat uppfyller villkoren för effektivitetsbedömning.

ank=20230513-20230514400945

Corem Svea Holding AB
556754-1098

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas nedan:

Nedskrivningsprövning av aktier och andelar:

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för sina andelar. Ingen nedskrivning har skett.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Utdelning på andelar i koncernföretag	-	61 602
Resultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	258 313	239 253
Summa	**258 313**	**300 855**

Not 4 Resultat från övriga fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Resultat vid försäljning av andelar i andra företag	-	-24 401
Summa	**0**	**-24 401**

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	89 874	1 714
Ränteintäkter, övriga	500	88 811
Summa	**90 374**	**90 525**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-16 502	-12 184
Räntekostnader, övriga	-46 945	-57 078
Övriga finansiella kostnader	-2 226	-2 515
Summa	**-65 673**	**-71 777**

Transaktion 09222115557544941001 Signerat EL, PE, HB, PK, RA

Corem Svea Holding AB
556754-1098

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	25	-
Lämnade koncernbidrag	-	-210
Summa	**25**	**-210**

Not 8 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Uppskjuten skatt		
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-1 117	5 027
Summa	**-1 117**	**5 027**

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	476 152	733 012
Ovillkorade aktieägartillskott	20 700	10 950
Försäljningar	-146 998	-267 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**349 854**	**476 152**
Ingående nedskrivningar	-	-4 000
Försäljningar	-	4 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**349 854**	**476 152**

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 073 941	1 295 184
Avgående poster	-223 941	-221 243
Utgående redovisat värde	**850 000**	**1 073 941**

Not 11 Uppskjutna skattefordringar

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	3 910	-	3 910
Netto uppskjuten skattefordran	**3 910**	**0**	**3 910**

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	5027	-	5 027
Netto uppskjuten skattefordran	**5 027**	**0**	**5 027**

Transaktion 09222115557544941001 Signerat EL, PE, HB, PK, RA

Corem Svea Holding AB
556754-1098

ank=20250514400946 3:20250514400946

Not 12 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2024-12-31	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	5 027	-1 117	3 910
	5 027	**-1 117**	**3 910**

2023-12-31	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	-	5 027	5 027
	0	**5 027**	**5 027**

Not 13 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 615 981	1 864 223
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	**1 615 981**	**1 864 223**

Not 14 Derivat

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	24 401	24 401
Värdeförändring	-5 422	-
Utgående redovisat värde	**18 979**	**24 401**

Bolaget använder sig av derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning då risken finns att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån.

Transaktion 09222115557544941001 Signerat EL, PE, HB, PK, RA

Corem Svea Holding AB
556754-1098

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:		
Pantsatta reversfodringar	-	1 073 941
Pantsatta aktier i dotterföretag	349 854	476 152
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	**349 854**	**1 550 093**
Summa ställda säkerheter	**349 854**	**1 550 093**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Essehorn
Ordförande

Rutger Arnhult

Peeter Kinnunen

Eva Landén

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

KPMG AB

Henrik Brorsson
Auktoriserad revisor

ank=20250514:3:20250514400947

KPMG

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Corem Svea Holding AB, org. nr 556754-1098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Corem Svea Holding AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Corem Svea Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Corem Svea Holding 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 17 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Transaktion 09222115557544941001 Signerat EL, PE, HB, PK, RA

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Corem Svea Holding AB för år 2024 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 Corem Svea Holding 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Henrik Brorsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557544941001 Signerat EL, PE, HB, PK, RA

Verifikat

Transaktion 09222115557544941001

Dokument

157 ÅR Corem Svea Holding AB 2024 inkl RB
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2025-04-24 07:01:59 CEST (+0200) av Nadir Mizi (NM)
Färdigställt 2025-04-24 18:57:04 CEST (+0200)

ank=20250513;20250514400948

Initierare

Nadir Mizi (NM)
Corem Property Group AB
nadir.mizi@corem.se
+46765553195

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Margareta Landén"
Signerade 2025-04-24 10:13:42 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"
Signerade 2025-04-24 10:25:06 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557544941001

Henrik Brorsson (HB)
KPMG
Personnummer 910415-3177
henrik.brorsson@kpmg.se
+46709812735

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK BRORSSON"
Signerade 2025-04-24 18:57:04 CEST (+0200)

Peeter Kinnunen (PK)
Personnummer 731016-0358
peeter.kinnunen@corem.se
+46768556703

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PEETER KINNUNEN"
Signerade 2025-04-24 08:34:27 CEST (+0200)

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

BankID

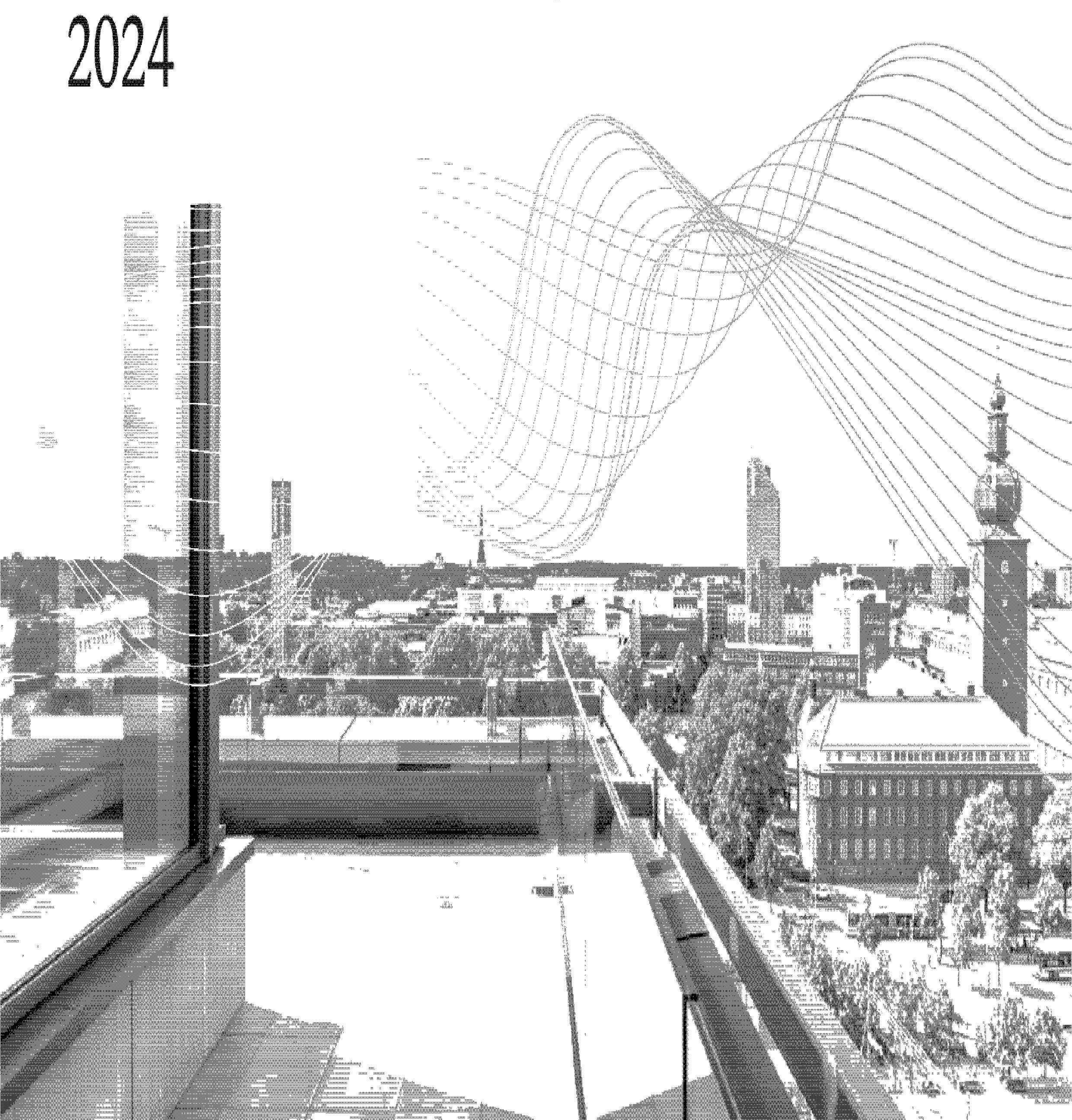
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Jarl Rutger Arnhult"
Signerade 2025-04-24 09:53:32 CEST (+0200)

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

Årsredovisning och hållbarhetsredovisning

corem

2024



Fastigheter för *framtiden*

Innehåll

Introduktion

Corem Property Group 4

2024 i korthet 6

Vd-ord 8

Affärsmodell, mål och strategi

Vision, affärsidé och affärsmodell 10

Mål och utfall 13

Medarbetare 16

Fastighetsrörelsen

Förvaltning 21

Projektverksamhet 30

Transaktioner 36

Fastighetsvärdering 38

Finans

Finansiering 42

Aktier 46

Risker och möjligheter

Risker och möjligheter 50

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport 58

Styrelse 68

Bolagsledning 69

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning 72

Koncernens rapport över totalresultat 72

Koncernens balansräkning 73

Koncernens kassaflödesanalys 74

Koncernens förändringar i eget kapital 75

Moderbolagets resultaträkning 76

Moderbolagets rapport över totalresultat 76

Moderbolagets balansräkning 77

Moderbolagets kassaflödesanalys 78

Moderbolagets förändringar i eget kapital 78

Noter 79

Vinstdisposition och vinstutdelning 101

Revisionsberättelse 103

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsnoter inkl. GRI-index 108

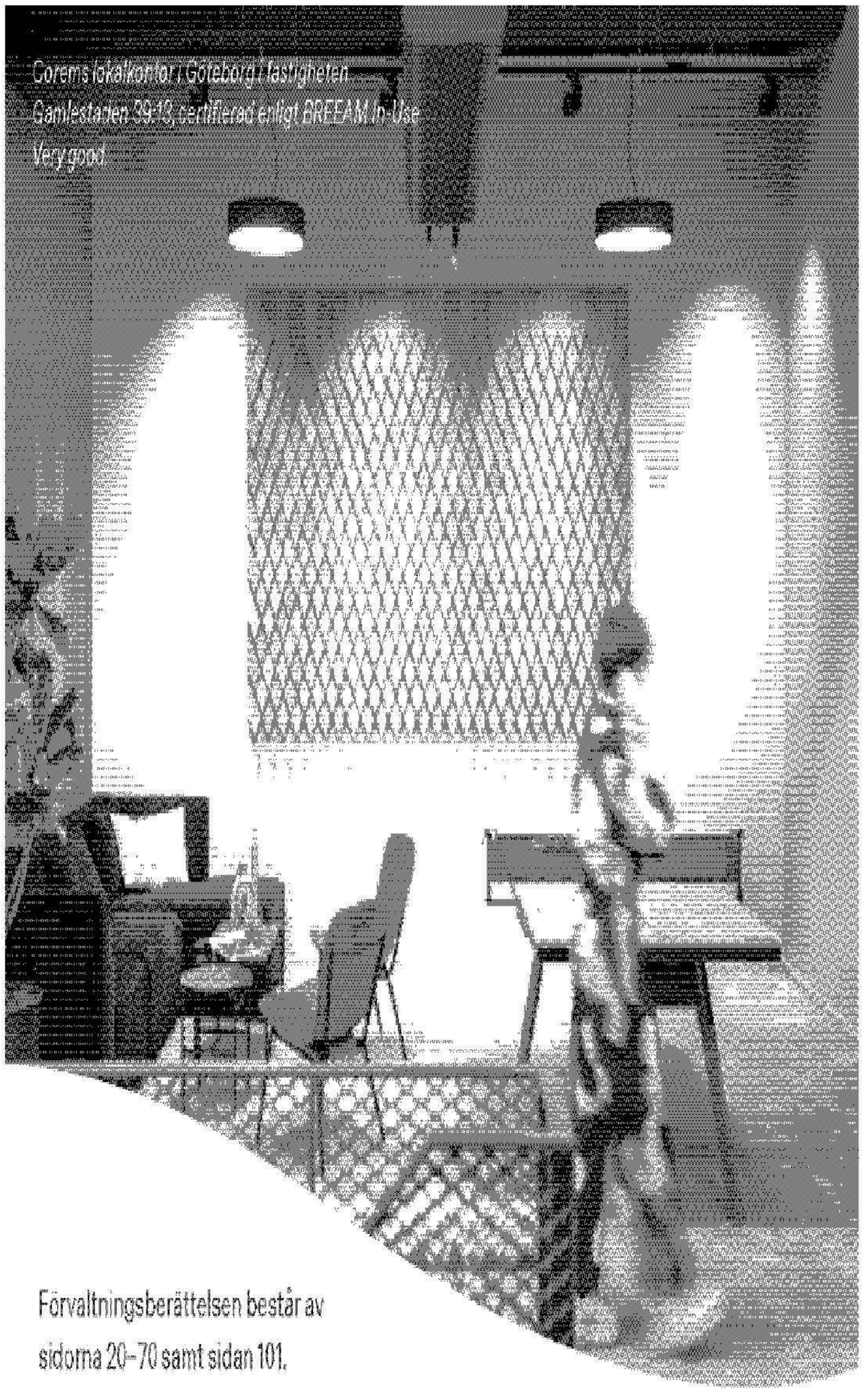
Revisorns granskningsrapport hållbarhet 130

Fastighetsförteckning och översikt

Fastighetsförteckning 132

Historisk översikt och nyckeltal 146

Definitioner 148



Corems lokalkontor i Göteborg i fastigheten Gamlestaden 39:13, certifierad enligt BREEAM In-Use Very good.

Förvaltningsberättelsen består av sidorna 20–70 samt sidan 101.

HÅLLBARHETSRAPPORT ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

Corems hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2024 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Sidorna 10–15, 16–17, 20, 25, 35, 40, 53–55 samt 108–129 utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

Omslag: Utsikt från terrassen högst upp i fastigheten S7 (Sigurd 7) i Västerås. S7 är certifierad enligt BREEAM In-Use Very good.

Corem Property Group – fastigheter för *framtiden*

Corem är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på hållbart ägande, förvaltning och förädling av fastigheter. Fastigheterna är samlade i storstadsområden och på tillväxtorter där de förvaltas av kunnig och närvarande personal. Den lokala förvaltningen borgar för engagemang och långa affärsrelationer. Kombinerat med ett gediget hållbarhetsarbete och långsiktig fastighetsförädling, skapar Corem fastigheter för framtiden.

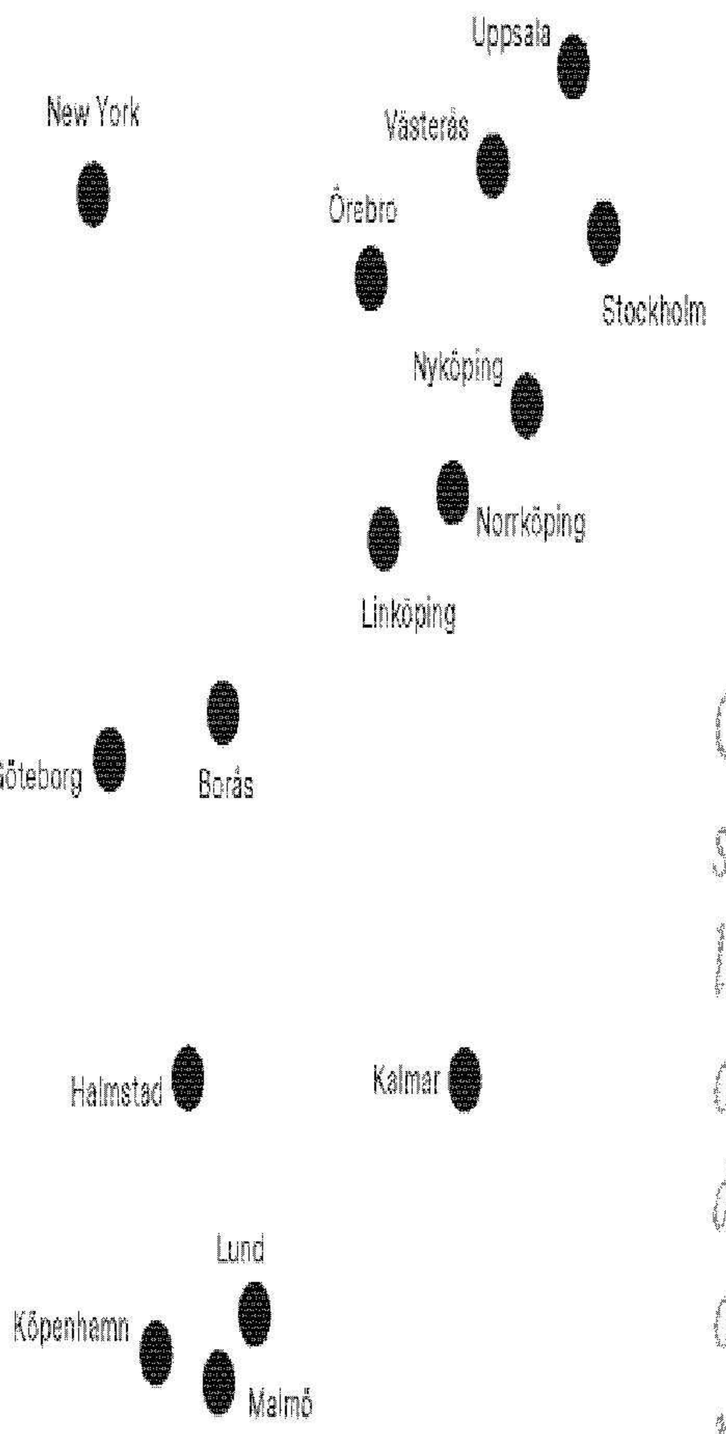
289
Förvaltningsfastigheter, antal

55 205
Förvaltningsfastigheternas värde, mkr

4 345
Hyresvärde, mkr

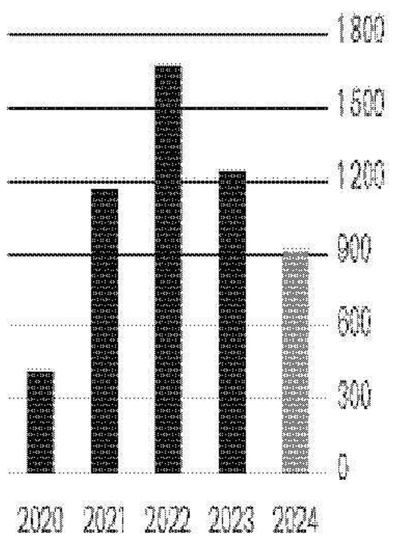
2 268
Uthyrningsbar area, tkvm

281
Anställda, antal

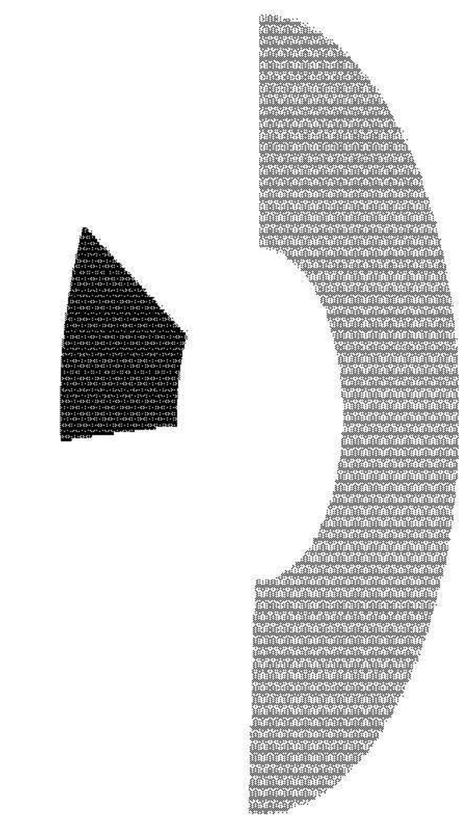


Corems fastigheter är samlade i attraktiva lägen i storstadsområden och på tillväxtorter där de förvaltas av kunnig och närvarande personal

FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



UTHYRNINGSBAR AREA PER TYP, %

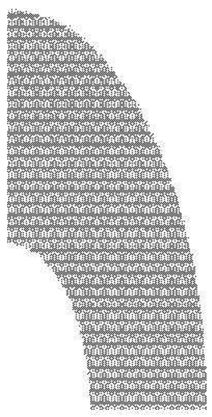


FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, mkr

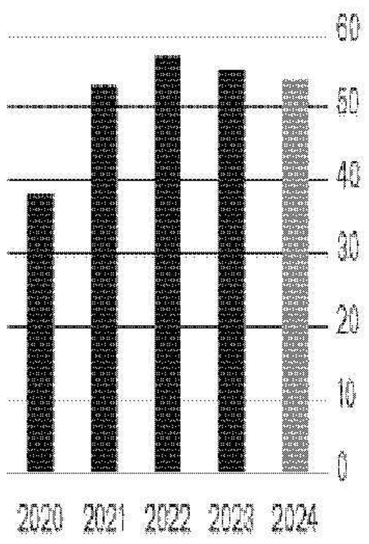


1) Södra Stockholm (Globenområdet, Sätra, Västberga) 16%, norra Stockholm (Kista, Arlandastad) 14%, mellersta Stockholm (Solna, Vinsta, Täby) 8% av totala fastighetsvärdet.

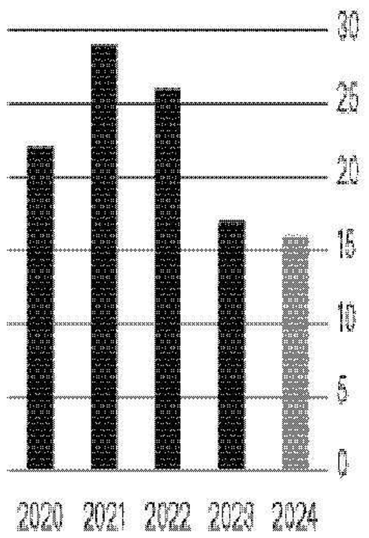
GRÖNA TILLGÅNGAR, %



BELÅNINGSGRAD, %

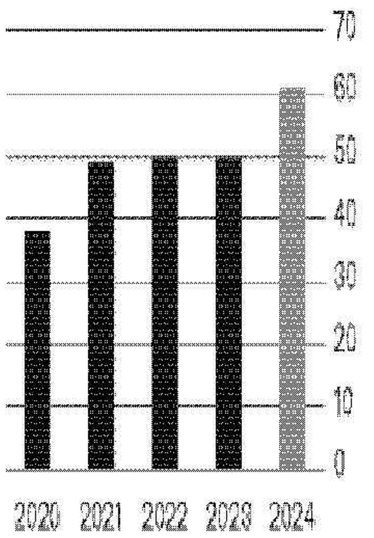


SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A/B, kr

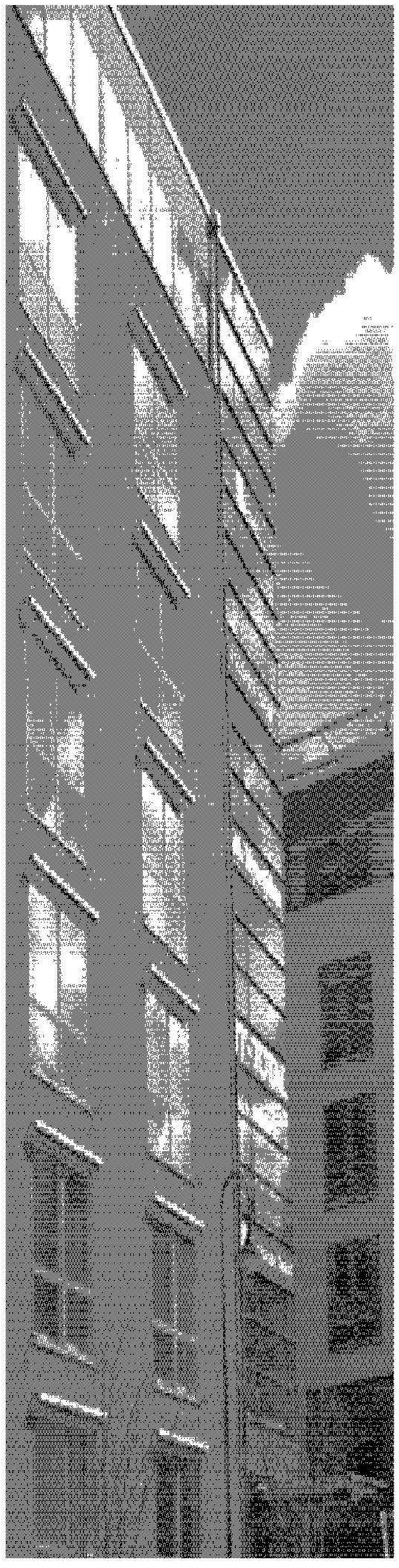


Corem förvaltar och utvecklar kommersiella lokaler – lokaler där kunder trivs och har rätt förutsättningar för att utveckla sin verksamhet

CERTIFIERADE BYGGNADER, antal



2024 i korthet



Hilton 3 i Solna, Stockholm.

Fortsatta transaktioner – men i minskad takt

Transaktioner utgör ett strategiskt verktyg för att stärka Corems långsiktiga finansiella kapacitet, genom att frigöra kapital för prioriterade investeringar och fortsatt reducera skuldsättning. Transaktionstakten under 2024 var betydligt lägre än föregående två år. Totalt avyttrades 37 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 3,1 mdkr. Bland annat avyttrades den centralt belägna kontorsfastigheten Orgelpipan 4 i Stockholm, en portfölj om 18 fastigheter, varav hela beståndet, i Jönköping samt en fastighet i Köpenhamn. Läs mer om transaktioner på sidorna 36–37.

Nyemission tillför kapital

För att nå större finansiell flexibilitet och stärka Corems långsiktiga finansiella ställning gjordes i juli respektive augusti 2024 en riktad nyemission av Corems stamaktier av serie B enligt två separata emissionsbeslut. Dels som riktade nyemissioner av 77 560 333 stamaktier av serie B till svenska och internationella institutionella investerare, dels som en riktad nyemission av 28 645 832 stamaktier av serie B. Den senare, efter godkännande vid en extra bolagsstämma i augusti, riktade sig till M2 Asset Management AB (publ) och Gårdarike AB. Läs mer om nyemissionen på sidan 46.



Örebro Entré färdigställdes under året.

Reducerad skuldsättning och obligationsvolym

Den räntebärande skulden minskade från 33,6 miljarder vid utgången av 2023 till 31,4 miljarder kronor vid utgången av 2024, genom amortering av bankskulder och lösen av obligationer.

Samtliga obligationslån med förfall under 2024 löstes vid förfall, och därutöver gjordes återköp i obligation med förfall 2025. Den mer gynnsamma obligationsmarknaden gjorde att Corem kunde emittera nya gröna obligationer till ett värde av 4 miljarder kronor, med förfall fördelade över 2026 och 2027.

Läs mer om finansieringsverksamheten under året på sidorna 42–45.

Flertalet slutförda och inflyttade projekt

Under 2024 färdigställdes merparten av Corems större pågående projekt. De två pågående projekten i New York, 28&7 och och 1245 Broadway, nådde under året uthyrningsgrader om 95 respektive 77 procent, där majoriteten av hyresgästerna flyttat in. Därutöver färdigställdes bland annat kontors- och hotellfastigheten Örebro Entré, skolfastigheten Furan 2 i Nyköping och fastigheterna Nattskiftet 12 och 14 med parkeringshus och kontorsbyggnad. Totalt investerades 1 343 mkr (1 993) under året inom projektverksamheten. Projektstarter under året var främst fokuserade till hyresgästanpassningar samt energirelaterade projekt. Läs mer om projektverksamheten på sidorna 30–35.

Fastighetsbeståndet ökar sin hållbarhetsprestanda

Fastighetsportföljens hållbarhetsprestanda lyftes ytterligare under året, bland annat genom att öka antalet miljöcertifierade byggnader och andelen gröna tillgångar. Vid årets utgång utgjorde 44 procent av fastighetsvärdet certifierade byggnader. Andelen gröna tillgångar inom Corems ramverk ökade med 10 procentenheter och uppgick vid årets slut till 31 procent.

Läs mer om certifieringar och gröna tillgångar på sidan 123.

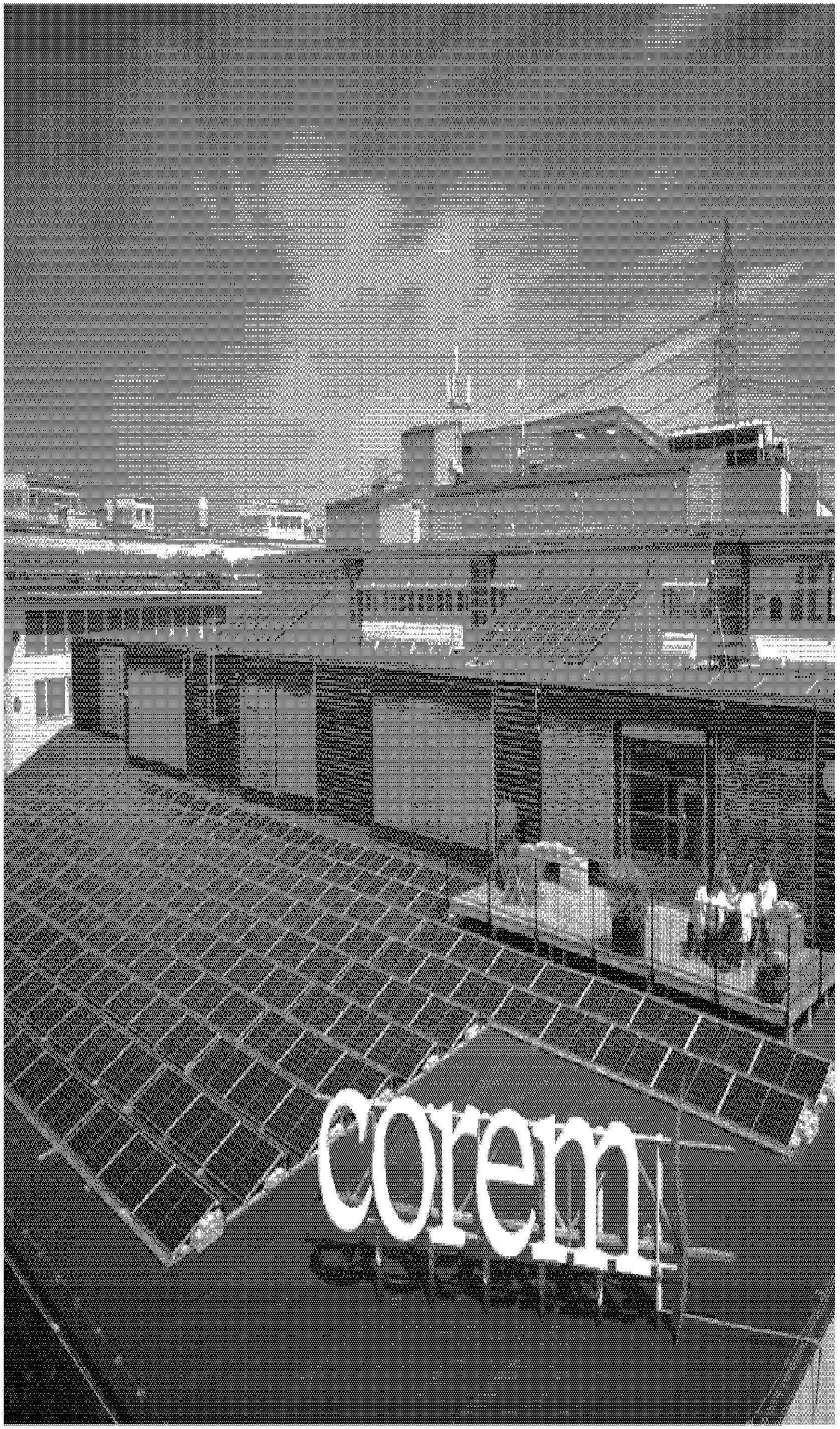
Stark nettouthyrning trots en utmanade hyresmarknad

Hyresmarknaden var något avvaktande under året, särskilt inom kontorssegmentet i Stockholm där utbudet ökat och hyresnivåerna avtagit när fler företag ser över sina lokalbehov i den konjunktur som råder. Trots det uppgick Corems nettouthyrning till 61 mkr för året, med totalt 859 tecknade och omförhandlade hyresavtal motsvarande ett kontraktsvärde om 565 mkr.

Vid utgången av 2024 hade Corem cirka 5 600 hyreskontrakt med cirka 3 100 hyresgäster verksamma inom olika branscher. Nya avtal tecknades under året med bland annat Kustbevakningen i Göteborg, Mycronic i Stockholm Kista och Epidemic Sound i New York. Omförhandlingar och förlängningar gjordes bland annat med Ericsson i Linköping, Polismyndigheten i Stockholm och Ica Sverige i Malmö.

Nöjda kunder och engagerade medarbetare

Engagerade medarbetare bidrog under året till nöjda kunder. Under 2024 visade såväl Corems Nöjd-kund-index, NKI, som Corems medarbetarundersökning höga resultat där båda mätningarna fortsatte en positiv trend. Corems NKI för 2024 landade på höga 75, vilket är i nivå med det långsiktiga målet, samtidigt som medarbetarundersökningen landade över benchmark inom såväl engagemang och arbetsmiljö som ledarskap. Läs mer om nöjda kunder och engagerade medarbetare på sidorna 16, 26, 113 och 126.



Kista Gate, fastigheten Helgafjäll 4 i Kista, Stockholm, certifierad enligt BREEAM In-Use.

Positiv *nettouthyrning* och fortsatt fokus på *finansiell stabilitet*



2024 var ett händelserikt år i Corem. Vi tecknade en lång rad nya hyresavtal och även om vi upplever en något avvaktande efterfrågan inom kontorssegmentet levererade vi en nettouthyrning avseende helåret på hela 61 miljoner kronor. Samtidigt har vi genomfört viktiga strategiska åtgärder för att stärka Corems finansiella position genom till exempel nyemission och amortering av skuld. Konjunkturen är fortsatt avvaktande, men de räntesänkningar som gjorts hittills och inflation som stabiliserats på en lägre nivå får nu successivt genomslag i fastighetssektorn.

Marknadsläge och konjunktur

Konjunkturen stod under året och stampade och har ännu inte riktigt orkat vända uppåt igen. Inflationen har dock kommit ned och så även räntorna som nu är tillbaka runt 2022 års nivåer. Med tiden minskar därmed pressen på fastighetsbranschen som under flera år påverkats av ökade finansiella kostnader kombinerat med värdenedgångar. Den allt bättre situationen ger goda förutsättningar för branschen framåt, men även för att tillväxten i ekonomin generellt åter ska kunna ta fart. Dock ser vi att den geopolitiska osäkerheten i omvärlden är fortsatt stor, särskilt med tanke på den utveckling vi sett under inledningen av 2025. Trots dessa utmaningar ser vi fortsatt positivt på 2025 och de möjligheter som ligger framför oss varför min förhoppning är att vi kommer minnas 2025 som året då den segdragna lågkonjunkturen äntligen vände uppåt.

En stabil avslutning på året

Driftsöverskottet för 2024 minskade jämfört med föregående år som en naturlig följd av försäljningar. I jämförbart bestånd ökade däremot intäkterna med 3 procent och driftsöverskottet med 1 procent. Förvaltningsresultatet uppgick till 914 miljoner kronor för helåret 2024.

Genom att avyttra fastigheter som inte längre passar in i vår långsiktiga strategi frigör vi kapital och stärker vår finansiella flexibilitet

Värdeförändringarna uppgick till –1 717 miljoner kronor under året, vilket primärt förklaras av värdejusteringar kopplade till framtida avflyttningar samt höjda avkastningskrav i USA till följd av högre långräntor.

Som en följd av räntesänkningar i kombination med att vi genomfört en rad refinansieringar hade vår snittränta vid årets slut kommit ner till 4,6 procent efter att under året ha toppat på 5,0 procent.

Positiv nettouthyrning trots marknadsutmaningar

Inom logistiksegmentet råder en fortsatt god efterfrågan på välbelägna lager- och logistikfastigheter. Vi ser dock en något mer avvaktande kontorshyresmarknad, primärt i Stockholm där utbudet av vakanta kontor ökar och hyresökningarna saktar in. En del företag ser över sina lokalbehov och i vissa fall minskar man också sina ytor. Dock är efterfrågan på attraktiva lokaler i rätt lägen fortfarande stark och även om vi på en del håll ser förändringar i hyresgästernas behov och prioriteringar lyckades vi uppnå en positiv nettouthyrning på 61 miljoner kronor för helåret 2024. Detta är ett verkligt styrkebesked i en till viss del utmanande marknad och något som vi är mycket stolta över.

Vårt primära fokus är alltid att fylla vakanta ytor samt att kunna erbjuda flexibla och hållbara lösningar som möter marknadens förändrade behov, vilket möjliggörs genom aktiv förvaltning och en nära dialog med våra hyresgäster.

I USA har vi genom en rad fina uthyrningar under året höjt uthyrningsgraden ordentligt i båda våra projektfastigheter. Under året

tecknades 19 nya avtal varav sju stycken om totalt 4 700 kvadratmeter i det sista kvartalet. Detta innebär uthyrningsgrader om 95 procent respektive 77 procent i projekten 28&7 och 1245 Broadway. Sedan årsskiftet har även de sista ytorna hyrts ut i 28&7 som därmed är uthyrd i sin helhet, vilket såklart är mycket glädjande.

Totalt sett i Corem tecknades hela 699 nya hyresavtal och 160 hyresavtal omförhandlades under 2024, en imponerande siffra som vittnar om vår duktiga organisations arbete och engagemang. Bland de större uthyrningarna under året kan nämnas 3 500 kvadratmeter till Kustbevakningen i Göteborg samt tre större uthyrningar i Kista i Stockholm, till OHB Sweden, Mycronic och Transcom, som tillsammans uppgår till närmare 12 000 kvadratmeter.

Fokus på finansiell stabilitet och optimering av balansräkningen

Under 2024 fortsatte vi att prioritera finansiell stabilitet och att optimera vår balansräkning. En viktig del av detta arbete var den riktade nyemission av aktier av serie B om drygt 1 miljard kronor som genomfördes under sommaren. Detta stärkte vår finansiella position och gav en större finansiell flexibilitet. Vi har även fortsatt att trimma balansräkningen genom selektiva försäljningar och amortering av skulder. Genom att avyttra fastigheter som inte längre passar in i vår långsiktiga strategi frigör vi kapital och stärker vår finansiella flexibilitet. Dessa åtgärder är avgörande för att säkerställa att vi står väl rustade inför framtiden och kan fortsätta att utveckla Corem på bästa sätt.

Under 2024 hanterades tre stora obligationsförfall om totalt nära 5,5 miljarder kronor som lösts i sin helhet och under början av 2025 har vi även löst en obligation med förfall i februari om 1,5 miljarder kronor. Därtill har vi återköpt totalt 168 miljoner kronor i vår hybridobligation som därmed har en utestående volym om 1 132 miljoner kronor.

Till följd av en tilltagande likviditet i kapitalmarknaden emitterade vi också nya gröna obligationer under 2024 om totalt 4 miljarder kronor, och om ytterligare 1 miljard kronor under ingången av 2025.

Vårt primära fokus är alltid att fylla vakanta ytor samt att kunna erbjuda flexibla och hållbara lösningar

Strategiska prioriteringar framåt

Corem är ett mindre bolag idag än för ett par år sedan. Vi har avyttrat betydande delar av vår fastighetsportfölj och kommer också fortsätta det arbetet för att skapa bästa möjliga förutsättningar för verksamheten framåt. Bolagets fokus bygger som alltid primärt på ett ihärdigt uthyrningsarbete där vi erbjuder nya och befintliga hyresgäster attraktiva lokallösningar. Vi utvecklar och förädlar våra fastigheter för att säkerställa att vi har nöjda kunder och en modern och konkurrenskraftig portfölj som möter framtidens krav. En del i det är också att kontinuerligt lyfta vår fastighetsportfölj sett till miljöprestanda, och att vi som verksamhet är hållbar. Våra hållbarhetsmål är högt ställda, eftersom de är viktiga i att säkerställa vår långsiktiga konkurrenskraft liksom i att bidra till de nödvändiga klimatanpassningar vi som bransch behöver göra. Bland årets framsteg inom Corem finns bland annat en fin ökning i både miljöcertifierade byggnader och gröna fastigheter, och en ny, bolagsgemensam metodik för ökad klimathänsyn i projektverksamheten. Därtill fortsätter vi att optimera balansräkningen genom selektiva försäljningar, amortering av skulder och en disciplinerad kapitalallokering, allt för att skapa så stora värden som möjligt för våra aktieägare. Styrelsen har föreslagit att årsstämman beslutar om en oförändrad utdelning för verksamhetsåret jämfört med föregående år innebärande 0,10 kr per stamaktie av serie A och B och 20,00 kronor per stamaktie av serie D och preferensaktie.

Framtidsutsikter

Vi har inlett 2025 med en stärkt finansiell position och en tydlig strategi för att möta marknadens utmaningar och möjligheter samt för att maximera värdet för våra aktieägare. Jag vill rikta ett stort tack till våra medarbetare, hyresgäster och aktieägare för ert engagemang och förtroende under året. Tillsammans fortsätter vi att utveckla Corem och skapa långsiktigt värde.

Stockholm 26 mars 2025
Rutger Arnhult, verkställande direktör

Strategi för att skapa värden och möjligheter

Vision
Fastigheter för *framtiden*

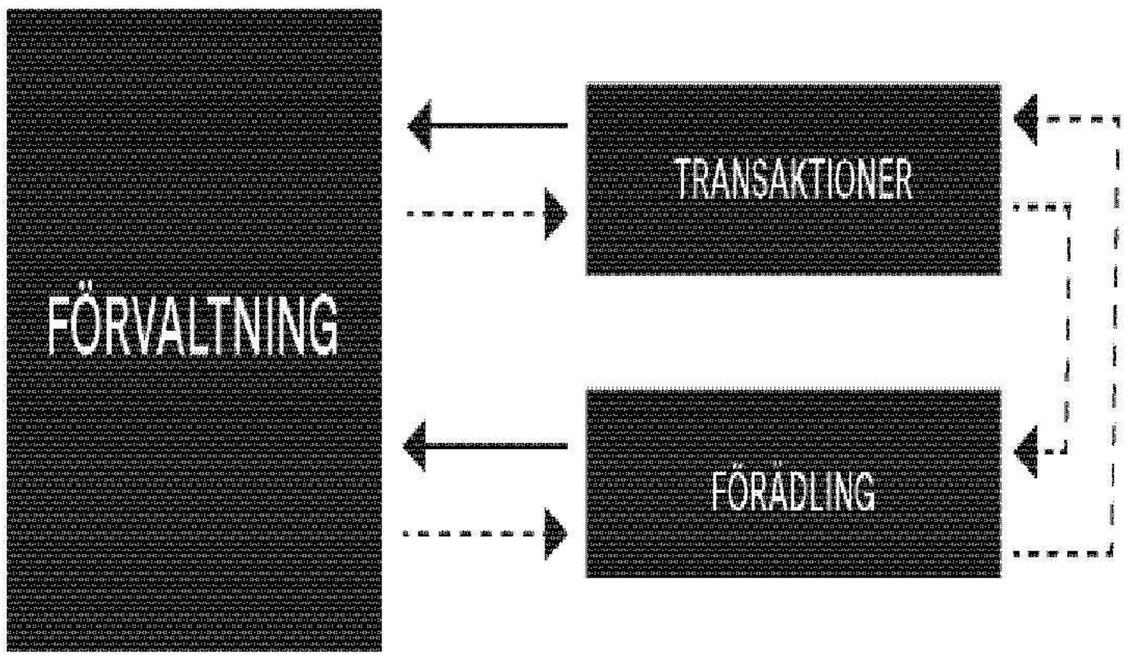
Affärsidé
Corem skapar affärer samt utvecklar lokaler och stadsmiljöer på ett *hållbart och kundnära sätt*

Affärsmodell
Förvaltning och *förädling* i egen regi med *lokal närvaro* ger tillgång till *värdeskapande möjligheter,* proaktivitet och kostnadssynergier

Corem ska skapa långsiktigt hållbar lönsamhet, god värdetillväxt i fastighetsbeståndet och avkastning till aktieägare.

Corem har en gedigen erfarenhet av att förvalta och utveckla kommersiella lokaler. Genom en kundnära förvaltning och att erbjuda lokaler med rätt förutsättningar för kunders verksamhet, utvecklas Corem tillsammans med sina kunder. Fastighetsportföljen är koncentrerad och består av kommersiella ytor. Hyresgästerna finns inom ett brett spektra av branscher. Förvaltning i egen regi är verksamhetens kärna, med den kontinuerliga förädlingen av portföljen som tillför värde.

Ett långsiktigt och ansvarsfullt förhållningssätt i verksamheten är, tillsammans med ett högt engagemang och fokus på att skapa möjligheter, grunden i Corems sätt att verka. Visionen tar avstamp i kundernas utveckling och innefattar att finnas nära hyresgästerna, att med engagemang och affärsmässighet bidra till ömsesidig utveckling. Affärsidén har sin grund i att Corem skapar värde för hyresgästerna genom hållbara, inspirerande och effektiva platser att utveckla verksamheter och människor på.



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

Corems affärsmodell är utformad för att på ett långsiktigt och hållbart sätt skapa lönsamhet och god värdetillväxt i beståndet. Modellen bygger på tre huvudsakliga byggstenar där långsiktig och kundnära förvaltning ligger i grunden och kompletteras av värden genom såväl strategiska fastighetstransaktioner som förädling av befintliga fastigheter i beståndet.

LOKAL FÖRVALTNING I EGEN REGI
Lokalt baserad förvaltning i egen regi är framgångsfaktor ur flertalet aspekter och är grunden i Corems affärsmodell. Det ger god kännedom om lokala förutsättningar och utgör en avgörande faktor i goda, proaktiva och långa hyresgästrelationer där Corem kan tillhandahålla lokaler som adderar värde för kunders verksamheter. Det säkerställer också hög kvalitet och långsiktighet i förvaltning och drift.

ETT FASTIGHETSBESTÅND SAMLAT I NOGA UTVALDA GEOGRAFIER
Corems fokus är fastigheter för kommersiellt bruk. Geografiskt ska beståndet begränsas till storstadsområden och tillväxtorter, platser med ett växande näringsliv och en ökande befolkningsmängd. För att möjliggöra lokal förvaltning ska beståndet på respektive plats vara tillräckligt stort, vilket även är en förutsättning i att nå skalfördelar i drift och förvaltning samtidigt som det ökar möjligheten att tillgodose kundernas behov av lokaler. Flertalet fastigheter i samma närområde ger även större rådighet i områdets utveckling vilket stärker platsens attraktivitet och skapar värden på sikt. Fastighetstransaktioner utgör ett viktigt strategiskt verktyg i att förändra och anpassa fastighetsbeståndets sammansättning. Transaktioner möjliggör fokusering

av beståndet, liksom förändring av sammansättningen sett till fastighetstyp, volym eller geografi.

FOKUS PÅ FÖRÄDLING

Genom investeringar i beståndet förädlar och utvecklar Corem såväl fastigheter som närområden. Anpassning och modernisering gör det möjligt att möta skiftande marknadsförutsättningar, säkerställer konkurrenskraft och attraktivitet över tid samt optimerar avkastning. Förädling omfattar allt från långsiktiga detaljplanearbeten, ny-, om- och tillbyggnader till energiinvesteringar. Huvuddelen av investeringar i befintliga fastigheter sker i samband med uthyrning. Förädling skapar även långsiktiga värden och en hållbar livscykel för byggnaderna, som får förlängt liv. Hållbarhetsaspekter är naturligt högt prioriterade i all investeringsverksamhet.

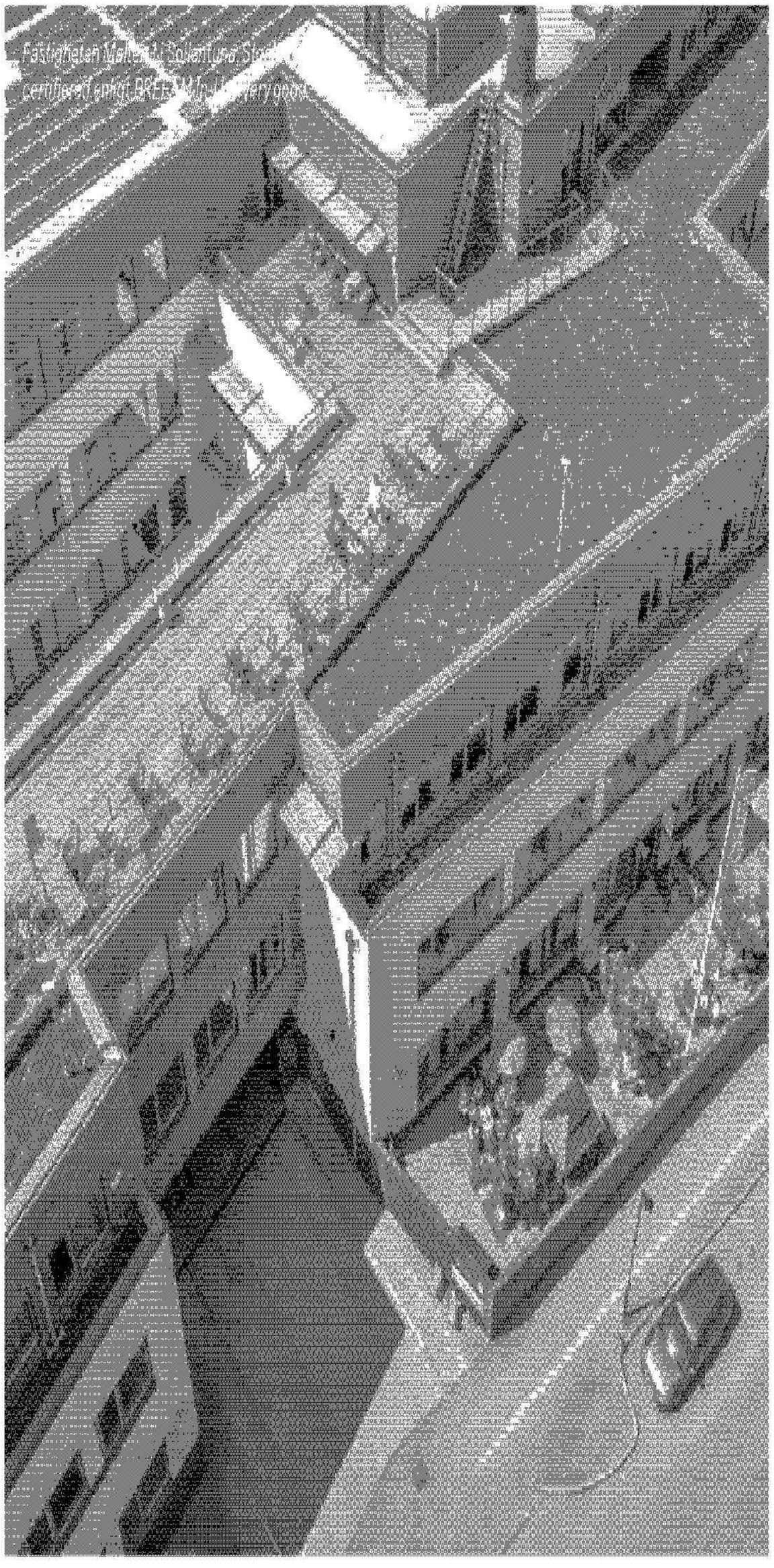
ETT LÅNGSIKTIGT FÖRHÅLLNINGSSÄTT

Grunden för Corems verksamhet är långsiktighet, ansvar och hållbarhet. Alla delar av verksamheten verkar för att skapa värden, inte bara för idag utan över lång tid. Investeringar som görs och lösningar som väljs är inte kortsiktiga utan långsiktigt bra val, flexibla och hållbara lösningar. Det ger positiva effekter över tid, både ekonomiska, hållbara och sett till konkurrenskraft över tid. Corems fastigheter ska finnas och vara konkurrenskraftiga över många år. En hållbar utgångspunkt finns därför naturligt integrerat i såväl strategier, affärsmodell och målsättningar. 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.

Fastigheter för framtiden innebär att kontinuerligt arbeta för attraktiva och hållbara fastigheter och miljöer, för framtidens företag, individer och samhälle

EN ENGAGERAD OCH KUNNIG ORGANISATION

Corems medarbetare är kritiska i att utveckla en framgångsrik verksamhet. Ett högt engagemang, fokus på kompetens och delaktighet är därför nyckelfaktorer i affärsmodellen. Förvaltning i egen regi innebär en ingående kunskap om förvaltningsfrågor, beståndet, dess utmaningar och möjligheter. Som komplement ska Corem ha egen kompetens inom viktiga specialiserade funktioner som fastighetsutveckling, teknik och transaktion, för att möjliggöra en helhet där affär och bestånd utvecklas på bästa sätt.





Interiör från ett arbetsrum hos Kvista Gate. Event och inredning med stort fokus på återbruk. Fastigheten Helgafjäll 4 är certifierad enligt BREEAM för Very Good.

Mål och utfall

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	UTVALDA LÅNGSIKTIGA MÅL
En fastighetsportfölj i förädling och kontinuerlig utveckling Corems fastighetsbestånd utvecklas i hållbar och innovativ riktning för att skapa attraktiva fastigheter och levande stadsdelar med god värdeutveckling. Förädling och strategiska transaktioner skapar hållbar konkurrenskraft och långsiktig värdeökning. Corem verkar för ett fastighetsbestånd med nettonoll-utsläpp från verksamheten och dess värdekedja.	• Projektinvesteringar ska ge avkastning på eget kapital om minst 15 procent. • År 2030 ska genomsnittlig energianvändning vara högst 65 kWh/kvm. • År 2030 ska gröna tillgångar enligt Corems ramverk utgöra minst hälften av fastighetsvärdet. • År 2035 ska Corems växthusgasutsläpp vara netto noll.
Proaktiv, hållbar och kundfokuserad förvaltning Corem ska vara det naturliga förstahandsvalet inom kommersiella lokaler. Hållbar, kompetent och närvarande förvaltning i nära samarbete med kunder skapar nytta och långsiktiga värden för Corem, för hyresgästerna och för omvärlden.	• 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, med ett Nöjd-kund-index NKI som långsiktigt uppgår till minst 75. • Gröna intäkter ska utgöra så stor andel som möjligt.
Attraktiv arbetsgivare och ansvarstagande affärspartner Corem ska vara en attraktiv arbetsgivare och ses som en värdefull långsiktig affärspartner. Kunnande, kundservice, utveckling, effektivitet och innovation kommer från företagets medarbetare. Corem ska vara ansvarstagande i sina affärsrelationer och erbjuda en arbetsplats där alla behandlas lika, med en sund och säker arbetsmiljö och förutsättningar för 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. • Corems leverantörer arbetar i enlighet med Corems uppförandekod för leverantörer och granskas avseende hållbarhetsfaktorer.
Finansiell stabilitet och styrka Corem verkar inom en kapitalintensiv bransch vilket innebär att god tillgång till kapital vid rätt tid och till rätt kostnad krävs för att driva och vidareutveckla verksamheten. Corem ska verka för att skapa gott aktieägarvärde till kontrollerad risk genom långsiktiga, stabila finanser	• 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 ska utgöra så stor andel som möjligt.

Mål och utfall

Inom Corems övergripande och strategiska målområden sätts ett antal mål som mäts och följs upp årligen.

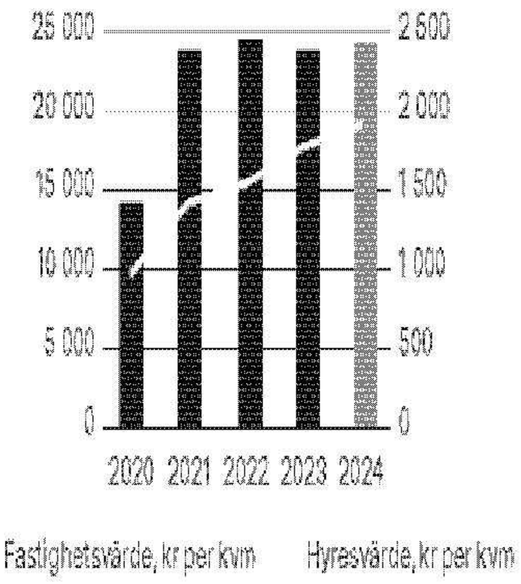
FÖRÄDLING OCH KONTINUERLIG UTVECKLING

MÅL OCH UTFALL 2024

Långsiktig värdeökning

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

2024 visar en ökning om 2 procent i fastighetsvärde per kvm och 8 procent per kvm avseende hyresvärde.



Projekt utvecklar beståndet

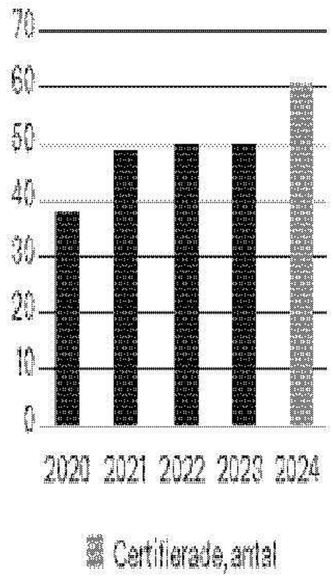
Investeringar i form av ny- och tillbyggnation är nödvändiga för att behålla och öka fastighetsbeståndets konkurrenskraft och attraktivitet över tid. Totalt investerades 1 343 mkr (1 993) under 2024, fokuserat till färdigställande av pågående nybyggnationer, hyresgästanpassningar och energirelaterade projekt.

1343

Fastighetsinvesteringar, mkr

Certifierade byggnader

Miljöcertifiering av byggnader ger ett kvitto på fastigheternas höga miljöprestanda kombinerat med ett strukturerat arbetssätt, samt utgör ett verktyg för att kontinuerligt förbättra beståndet ur hållbarhetsperspektiv. Vid utgången av 2024 var 61 av Corems byggnader miljö- eller Green Building-certifierade, motsvarande 36 procent av beståndets totala area, en ökning med 10 procentenheter mot föregående år.

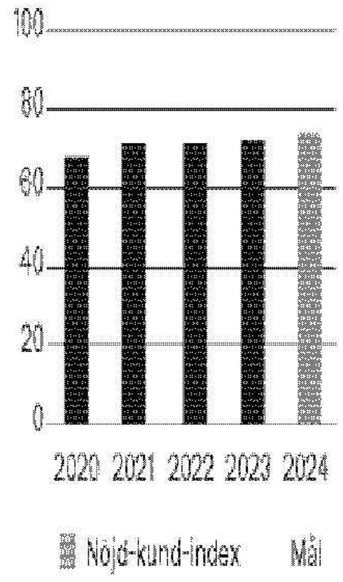


PROAKTIV, HÅLLBAR OCH KUNDFOKUSERAD FÖRVALTNING

MÅL OCH UTFALL 2024

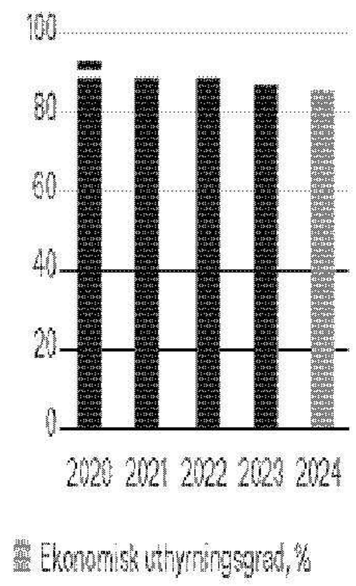
NKI

Nöjda kunder är viktigt för att ska Corem ska nå målet om att vara kundernas förstahandsval. Kundnöjdheten mäts genom Nöjd-kund-index, NKI, med mål om att långsiktigt uppgå till minst 75. Utfallet för 2024 var 75. Det motsvarar en förbättring om 3 enheter jämfört med senaste mätningen och tangerar det långsiktiga målet.



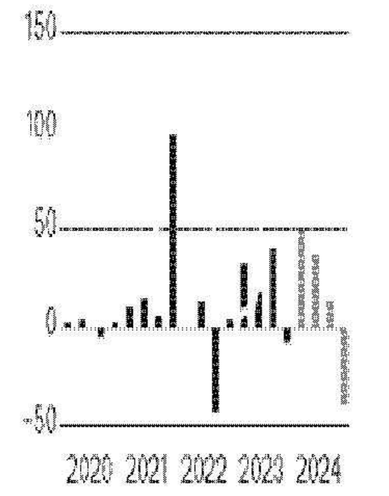
Ekonomisk uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden ska uppgå till minst 90 procent. Vid slutet av 2024 uppgick den till 86 procent.



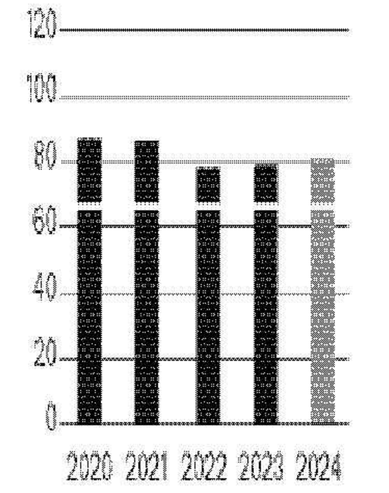
Nettouthyrning

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 61 mkr (83) under 2024.



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. Energianvändningen uppgick 2024 till 80,6 kWh/kvm. Resultatet visar på positiva underliggande förändringar, trots att genomsnittet är något högre än föregående år på grund av påverkan från avyttringar. Sett till perioden 2020–2024 har energiförbrukning per kvm minskat med 8 procent.

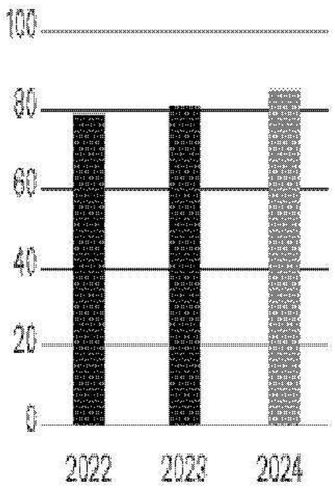


ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

MÅL OCH UTFALL 2024

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. Engagemangsindex (EI) ska långsiktigt uppgå till minst benchmark. Utfallet för 2024 var 85, en förbättring från 82 jämfört med 2023, och över benchmark som uppgick till 81.

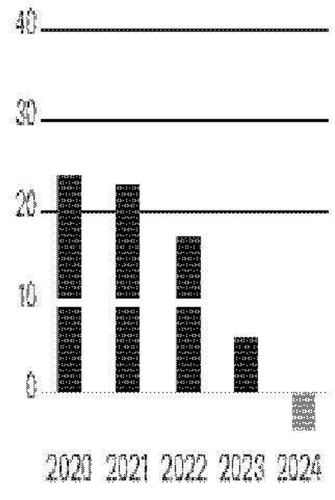


FINANSIELL STABILITET OCH STYRKA

MÅL OCH UTFALL 2024

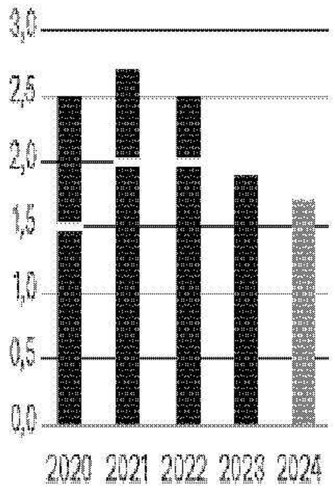
Avkastning på eget kapital

Corem ska långsiktigt uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent. Genomsnittlig avkastning över de senaste fem åren var –4,1 procent.



Räntetäckningsgrad

Räntekostnader är Corems enskilt största kostnadspost. Räntetäckningsgraden visar förmågan att täcka de finansiella kostnaderna och utgör ett av Corems finansiella mål. Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 2,0. Under 2024 uppgick räntetäckningsgraden till 1,7.

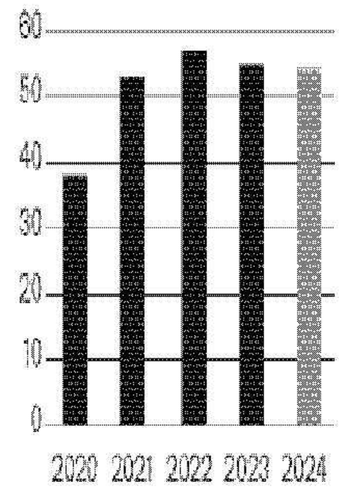


FINANSIELL STABILITET OCH STYRKA, FORTS.

MÅL OCH UTFALL 2024

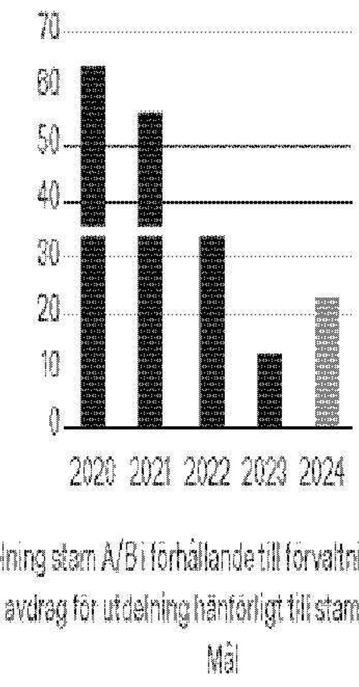
Belåningsgrad

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 2024. Någon ytterligare rating erhölls inte under året. Vid slutet av 2024 uppgick belåningsgraden till 54 procent.



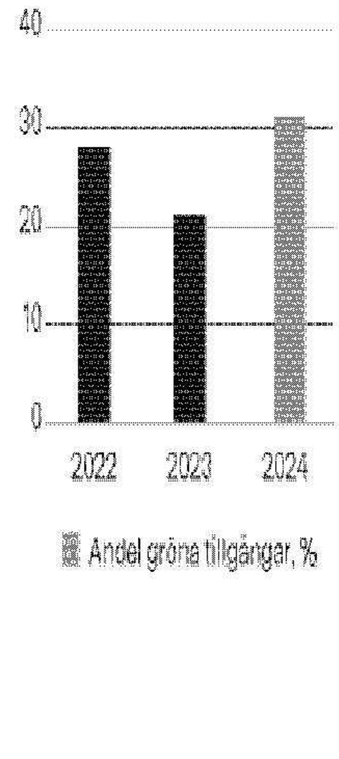
Utdelning

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 2024 uppgår den föreslagna utdelningen till 0,10 kr per stamaktie A och B vilket motsvarar 23 procent (13) av förvaltningsresultatet efter ovan nämnda avdrag.



Gröna tillgångar

Gröna tillgångar definieras av Corems gröna ramverk, som linjerar med EU:s taxonomi för hållbara investeringar sett till energieffektivitet. Corems mål är att minst hälften av det totala fastighetsvärdet ska utgöras av gröna tillgångar till år 2030. Vid utgången av 2024 utgjordes 31 procent av fastighetsbestånd av gröna tillgångar enligt Corems gröna ramverk, en ökning med 10 procentenheter sedan 2023.



Engagerade *medarbetare* skapar värde



En framgångsrik och långsiktigt hållbar verksamhet byggs av människorna inom den. Medarbetarnas engagemang och affärsmässighet är viktiga byggstenar för att driva Corems utveckling framåt.

Corem ska vara en attraktiv och värderingsstyrd arbetsgivare, där medarbetarna känner stolthet och engagemang, och ser möjligheter. Medarbetarnas affärsmässighet, kundfokus, och viljan att utvecklas tillsammans driver bolagets affär framåt mot visionen "fastigheter för framtiden". Samtidigt stärker det Corems verksamhet och varumärke.

Engagemang, arbetsmiljö och ledarskap

En god arbetsmiljö skapar förutsättningar för givande och effektiva samarbeten, ökat engagemang och ambassadörskap. Grunden är att erbjuda en sund och säker arbetsmiljö. Corem värdesätter mångfald och inkludering, och arbetar aktivt för att skapa en arbetsplats där alla känner sig välkomna och respekterade.

För nya medarbetare finns introduktionsprogram, som också inkluderar gemensamma introduktionsdagar. Dessa dagar syftar till att ge nyanställda en grundlig förståelse för Corems företagskultur, värderingar och arbetsprocesser. Corems chefer spelar en nyckelroll i att inspirera, stötta och utveckla sina team. För att skapa engagemang och ytterligare stärka ledarskapet inom organisationen arrangeras chefsträffar. Fokus under 2024 års chefsträff var att utveckla ledarskapskompetenser och främja en kultur av öppenhet och samarbete.

85

Engagemangsindex

För att fånga upp medarbetares feedback, utvecklas som arbetsgivare och kontinuerligt förbättra arbetsmiljön genomförs regelbundna medarbetarundersökningar. Resultaten från 2024 års medarbetarundersökning visar ett positivt resultat totalt. Engagemangsindex landar på 85, vilket är en ökning med 3 enheter från föregående år. Resultatet på frågor kopplade till arbetsmiljö ligger över benchmark och visar att Corems medarbetare känner sig engagerade och motiverade i sitt arbete.

Rätt kompetens i alla led

Kompetensutveckling är ett led i Corems långsiktiga affärs- och verksamhetsutveckling, med målet att organisationen, och medarbetarna, ska utvecklas kontinuerligt. För att säkerställa att Corems medarbetare har den kompetens som

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

- Ge en gemensam grund för samtliga medarbetare.
- Säkerställa rätt kompetens och 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.

krävs erbjuds olika former av utbildning, där vissa utbildningssatsningar är företagsövergripande och obligatoriska medan andra är anpassade till roll eller öppna för deltagande.

Interna karriärvägar ger utvecklingsmöjligheter

Medarbetare som vill vidareutvecklas och väljer att göra det inom bolaget är en stor tillgång för Corem. Interna karriärer uppmuntras aktivt och lediga tjänster görs som regel tillgängliga för interna sökande först. Genom regelbundna medarbetarsamtal och individuella karriärmöjligheter främjar Corem sina medarbetares ambitioner och möjlighet till vidareutveckling.

Hälsa och friskvård

Corem har starkt fokus på hälsa och friskvård. Under 2024 togs en rad initiativ för att främja medarbetares möjligheter till en hälsosam livsstil och skapa en arbetsmiljö som stödjer både fysisk och mental hälsa. Utöver friskvårdsbidrag, fri friskvårdstimme under arbetstid i perioder, och regelbundna hälsoundersökningar, stöttar Corem regelbundet externa aktiviteter för ökad hälsa. Liksom tidigare år deltog under 2024 ett stort antal medarbetare från Corem 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.

LÄS MER OM
Corems arbetsgivarmål och utfall, hållbarhetsnot 7–8 på sidan 124–127.



Corem vill tillsammans med sina medarbetare skapa en positiv företagskultur att känna stolthet över.



Medarbetares proaktiva engagemang, affärsmannaskap och nära kontakt med hyresgäster skapar förutsättningar att möta förändrade behov.



Fastigheten 1245 Broadway i New York

Fastighetsrörelsen



Attraktiva platser och *levande* närområden

Corems fastigheter är geografiskt koncentrerade till utvalda städer, platser och områden. Det ger värdefulla möjligheter att påverka och utveckla hela området, stärka beståndets konkurrenskraft och säkerställa dess attraktivitet över tid.

Stark lokal närvaro med flertalet fastigheter i samma område ger värdefulla möjligheter i den långsiktiga utvecklingen av både fastigheter och platser. Kunskap om platsens förutsättningar innebär möjlighet att fånga upp potential för stads- och områdesutveckling, från att anpassa byggnader för att möta marknadens efterfrågan och tillförande av service, till att lyfta närmiljöer i syfte att skapa mer attraktiva platser. Utveckling av områden och platser görs i samarbete med andra aktörer i området, i syfte att stärka effekten och skapa de bästa förutsättningarna för platsen.

Corems hållbarhetsprogram i stads- och områdesutveckling innehåller exempelvis:

- Miljöcertifiering
- Energieffektivitet
- Livscykelanalys, cirkularitet och materialval
- Minimera fysiska klimatrisker
- Utemiljöer
- Biologisk mångfald
- Trafikflöden och hållbart resande
- Markanvändning

Corems arbete med förädling och utveckling av platser och fastigheter har hållbarhet som utgångspunkt. Förädling ger fastigheterna förlängt liv och all utvecklingsverksamhet har livscykelperspektiv och skapandet av långsiktigt flexibla möjligheter i grunden. För större stads- och områdesutvecklingsprojekt arbetar Corem med hållbarhetsprogram, som inkluderar exempelvis trygghetsanalys och trafikflöden, där vissa delar kan göras på egen hand och andra kräver samarbeten med andra aktörer och myndigheter.

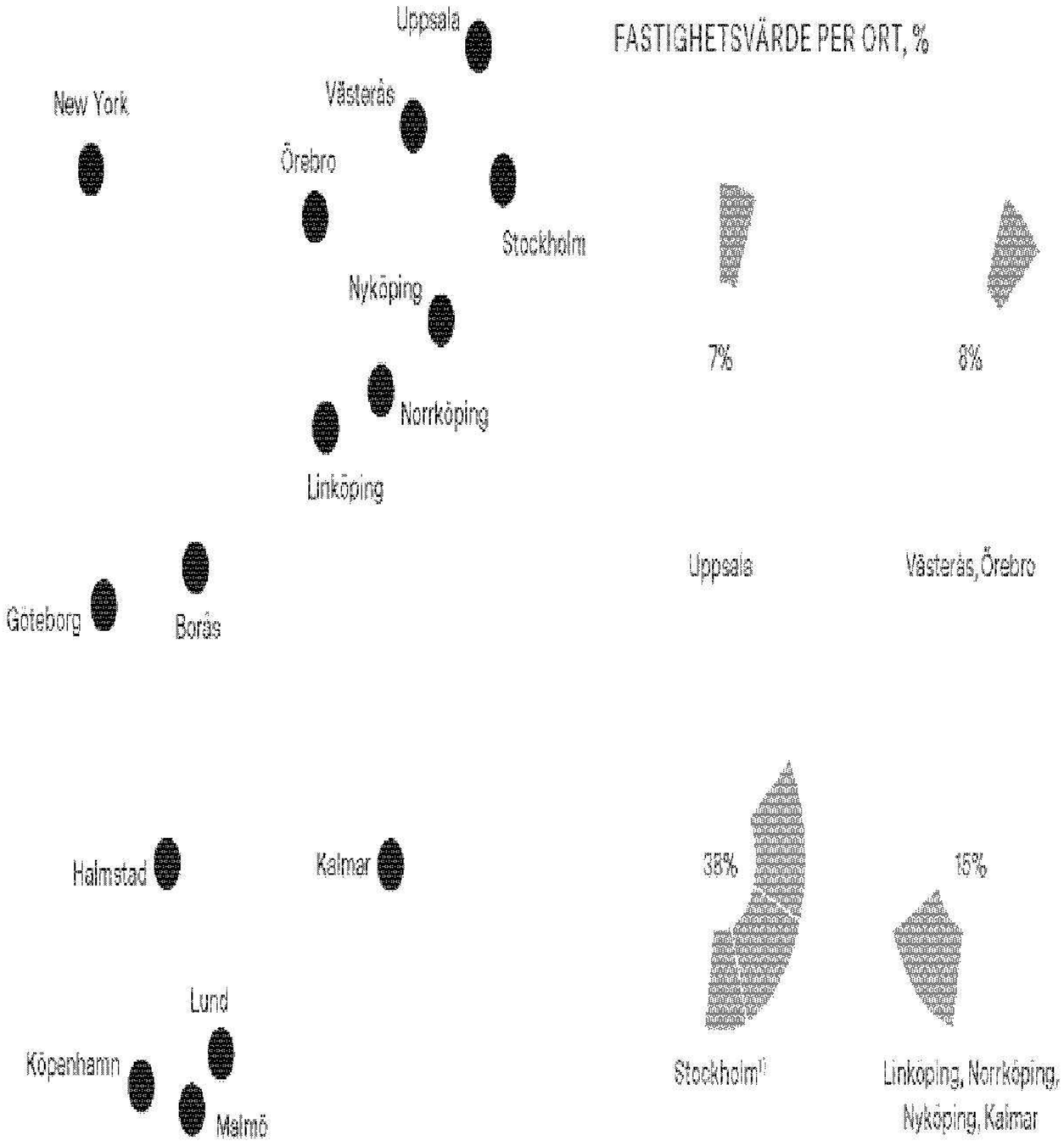




Fastigheten Arenan 3 i Globenområdet, Stockholm. Växter, träd och ombonad utemiljö skapar trivsel.

Förvaltning





Corem har cirka 3 100 hyresgäster och ett hyresvärde på 4 345 mkr. Under 2024 uppgick nettouthyrningen till 61 mkr. Under året levererade fastighetsförvaltningen flöden med en utveckling i jämförbart bestånd som ökade driftsöverskottet med 1 procent. Genom kundnära förvaltning skapas långsiktiga hyresrelationer där Corem och dess hyresgäster utvecklas tillsammans.

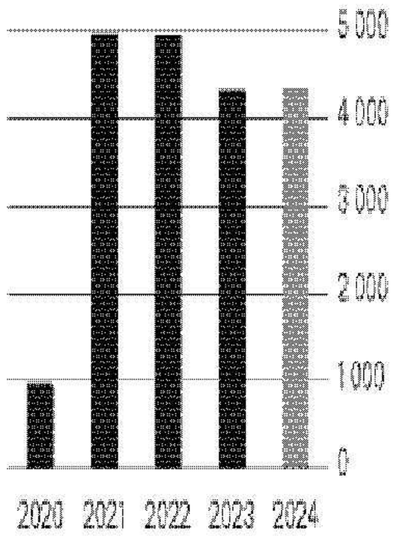
Proaktiv förvaltning med hyresgästfokus

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

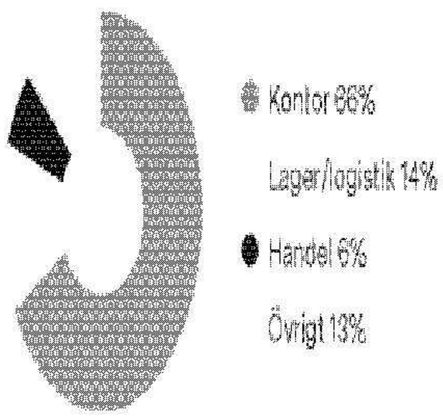
Fastighetsbeståndet består till största del av kontors- och logistikfastigheter. Stockholm är den största delmarknaden sett till fastighetsvärde per stad.

1) Södra Stockholm (Globenområdet, Sätra, Västberga) 16%, norra Stockholm (Kista, Arlandastad) 14%, mellersta Stockholm (Solna, Vinsta, Täby) 8% av totala fastighetsvärdet.

HYRESVÄRDE, mkr



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP, %

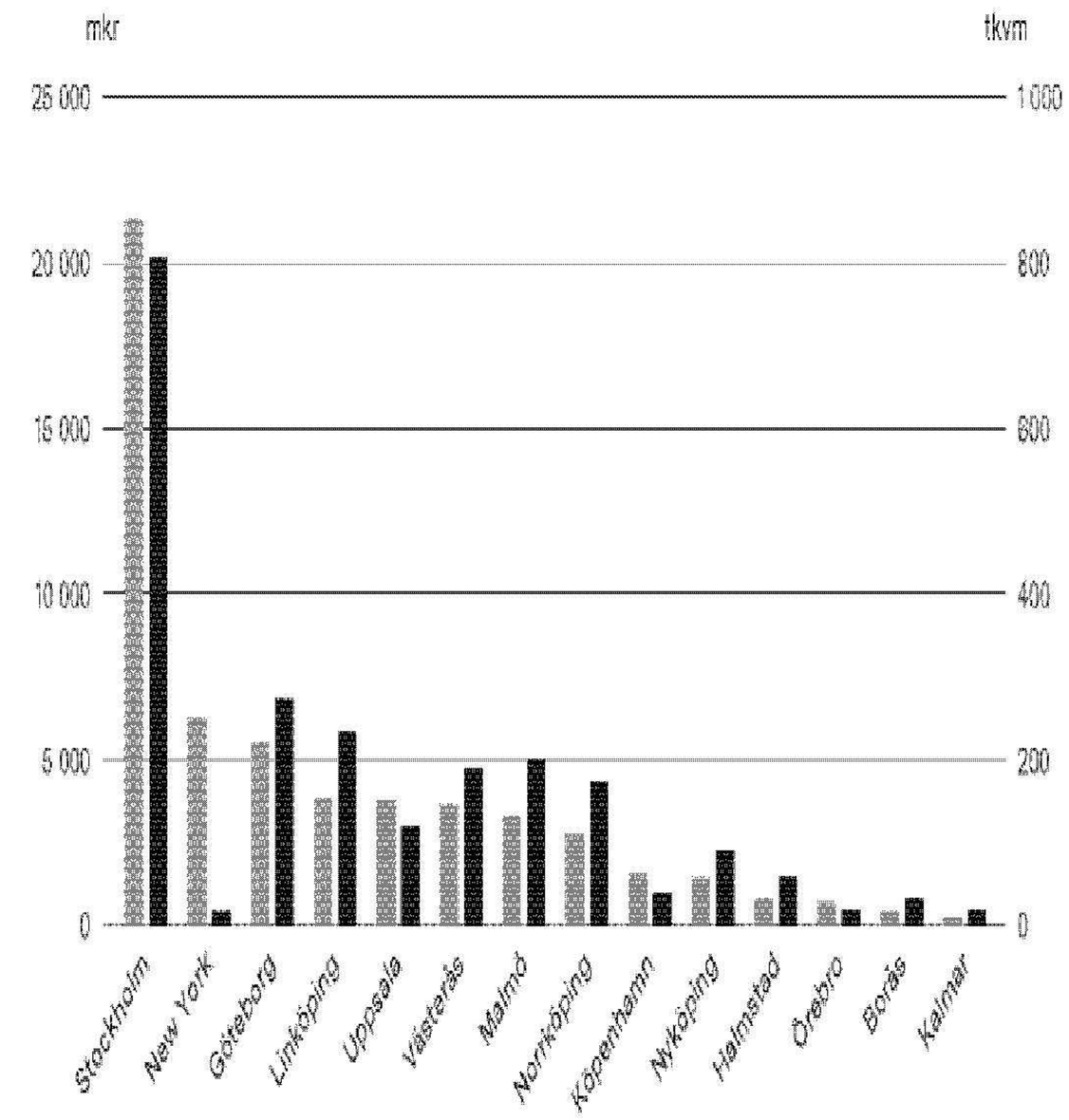


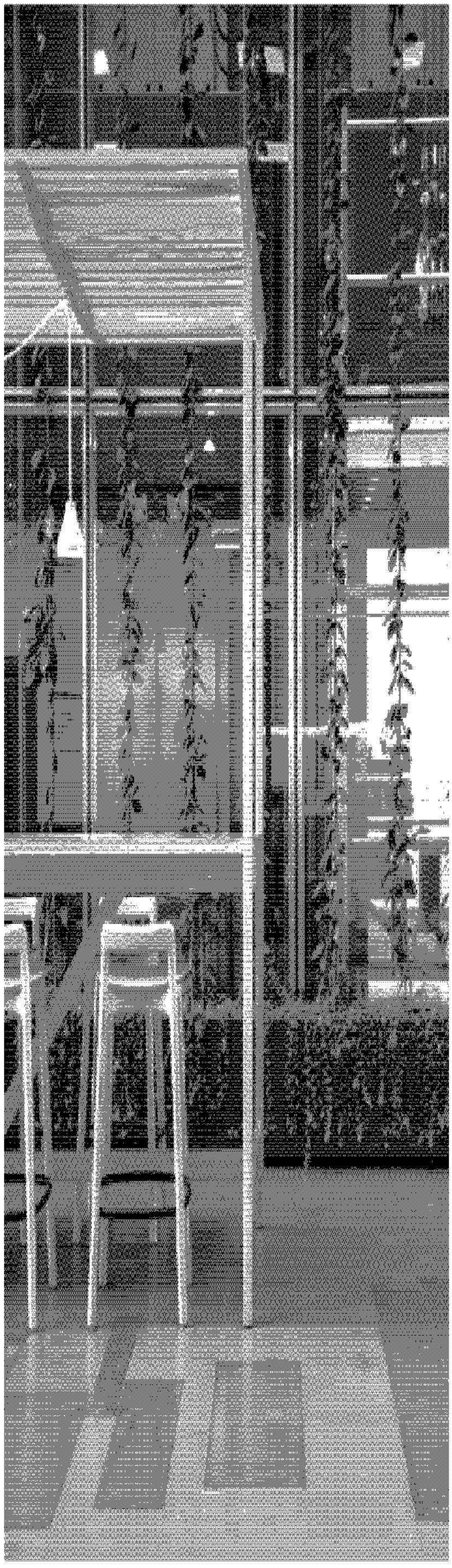
75

Nöjd-kund-index

Med närhet och engagemang skapar vi långa affärsrelationer

FASTIGHETSVÄRDE SAMT UTHYRNINGSBAR AREA PER STAD





Fastigheten Bläfjäll 1 i Kista, Stockholm, certifierad enligt BREEAM In-Use Very good.

Fastighetsbeståndet

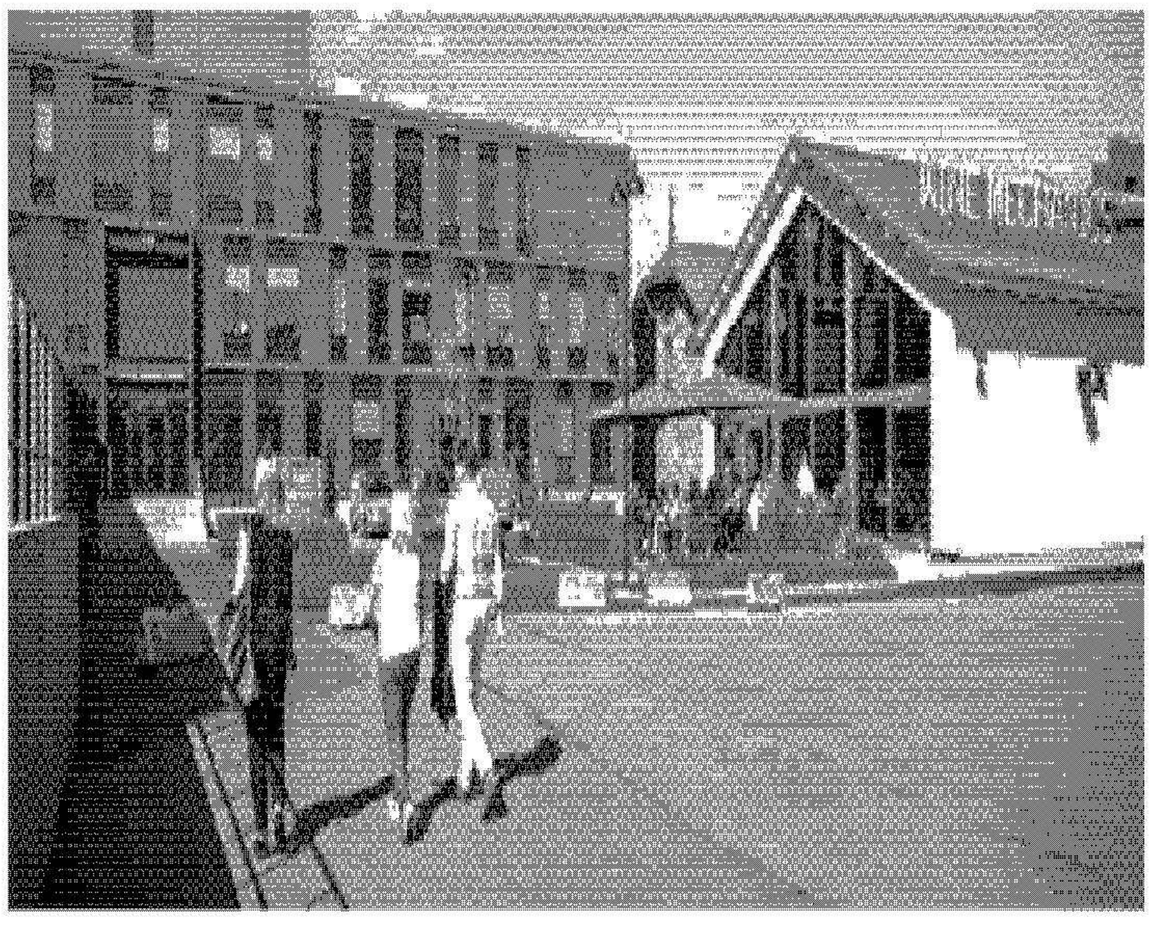
Corem ägde vid utgången av 2024 totalt 289 förvaltningsfastigheter (326). De 289 förvaltningsfastigheterna är belägna i 27 svenska kommuner (28) samt i Köpenhamn och New York. Den uthyrningsbara ytan var 2 268 tkvm (2 428). Hyresvärdet uppgick till 4 345 mkr (4 322).

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick till 55 205 mkr (58 033). Förändringen av förvaltningsfastigheternas värde under 2024 uppgick till -2 828 mkr (-20 354). Minskningen i värde är hänförlig till avyttringar om -3 011 mkr (-14 010), investeringar om 1 343 mkr (1 993), orealiserade värdeförändringar om -1 712 mkr (-8 306) och valutakursomräkning om 552 mkr (-31). Orealiserade värdeförändringar förklaras främst av höjda bedömda avkastningskrav. I genomsnitt har Corems fastigheter, per den 31 december 2024, värderats till ett direktavkastningskrav om 6,0 procent (5,8).

JÄMFÖRBART BESTÅND[1]

	2024	2023	Förändring
Uthyrningsbar yta, kvm	2 169	2 167	0,1%
Uthyrd yta, tkvm	1 706	1 735	-1,7%
Verkligt värde, mkr	46 958	47 639	-1,4%
Avkastningskrav, %	6,1	5,9	0,2 %-enheter
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	88	-2,2 %-enheter
Ytmässig uthyrningsgrad, %	79	81	-1,5 %-enheter
Intäkter, kr/kvm	2 009	1 923	4,4%
mkr	**2024**	**2023**	**Förändring**
Intäkter	3 426	3 338	2,7%
Fastighetskostnader	-1 167	-1 102	6,0%
Driftsöverskott	**2 259**	**2 236**	**1,0%**

1) Avser fastigheter som ägts under hela 2023 och 2024, engångsposter har exkluderats.



I stakthusområdet i Göteborg i kulturhistorisk miljö finns en blandning av kontor, olika verksamheter och restauranger. Här ligger Corems fastigheter Gamlestaden 39:13, certifierad enligt BREEAM In-Use Very good, och Gamlestaden 39:14.

INTÄKTER OCH GENOMSNITTLIG HYRA

Intäkterna uppgick till 3 695 mkr (4 244) under 2024. I jämförbart bestånd, det vill säga fastigheter som ägts under hela 2023 och 2024, ökade intäkterna med 3 procent till 3 426 mkr (3 338).

Den genomsnittliga hyran för förvaltningsfastigheter beräknas utifrån kontraktsvärde och uthyrd yta och uppgick till 2 052 kr per kvm (1 898) per sista december, en höjning med 8 procent. Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Inflationstakten, mätt som KPI, uppgick i oktober 2023 till 6,5 procent och påverkade därmed kontraktsvärdet positivt 2024.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 333 mkr (1 362), där minskat bestånd på grund av avyttringar gav lägre kostnader.

För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 6 procent och uppgick till 1 167 mkr (1 102), främst beroende på ökade förvaltnings- och driftskostnader.

Corems reserverade och konstaterade kundförluster uppgick till 24 mkr (13) under året, motsvarande 0 procent (0) av intäkterna.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i Stockholm, Väst, Öst och Utland.

Stockholm innefattar fastighetsbeståndet i Stockholm, Uppsala, Västerås och Örebro. Väst innefattar fastighetsbeståndet i Göteborg, Borås, Malmö och Halmstad. Öst innefattar fastighetsbeståndet i Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar. Verksamheten i utlandet är indelad i Köpenhamn och New York.

Indelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till vd och styrelse.

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

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2024 jan–dec	2023 jan–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Stockholm	2 021	2 237	-763	-781	1 258	1 456	62	65	362	781
Öst	684	774	-226	-238	458	536	67	69	162	155
Väst	791	837	-254	-272	537	565	68	68	146	188
Utland – Köpenhamn	66	287	-23	-36	43	251	65	87	39	28
Utland – New York	133	109	-67	-35	66	74	50	68	634	841
Totalt	**3 695**	**4 244**	**-1 333**	**-1 362**	**2 362**	**2 882**	**64**	**68**	**1 343**	**1 993**
Förvaltningsbestånd	3 496	3 967	-1 216	-1 223	2 280	2 744	65	69	501	791
Förädlingsbestånd	199	277	-117	-139	82	138	41	50	842	1 202
Totalt	**3 695**	**4 244**	**-1 333**	**-1 362**	**2 362**	**2 882**	**64**	**68**	**1 343**	**1 993**

NYCKELTAL PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2024 31 dec	2023 31 dec	2024 31 dec	2023 31 dec	2024 31 dec	2023 31 dec	2024 31 dec	2023 31 dec	2024 31 dec	2023 31 dec
Stockholm	121	130	29 366	31 444	2 440	2 407	83	84	1 134	1 157
Öst	69	88	8 082	8 682	764	786	88	90	515	581
Väst	92	100	9 992	10 236	874	881	87	88	564	622
Utland – Köpenhamn	4	5	1 507	2 138	75	118	79	82	38	56
Utland – New York[1]	3	3	6 258	5 533	192	130	100	100	17	12
Totalt	**289**	**326**	**55 205**	**58 033**	**4 345**	**4 322**	**86**	**87**	**2 268**	**2 428**
Förvaltningsbestånd	259	294	46 240	48 939	3 992	3 923	86	87	2 130	2 234
Förädlingsbestånd	30	32	8 965	9 094	353	399	76	81	138	194
Totalt	**289**	**326**	**55 205**	**58 033**	**4 345**	**4 322**	**86**	**87**	**2 268**	**2 428**

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	831	2 564	419	1 238	179	1 659	313	2 006	1 742	2 052

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

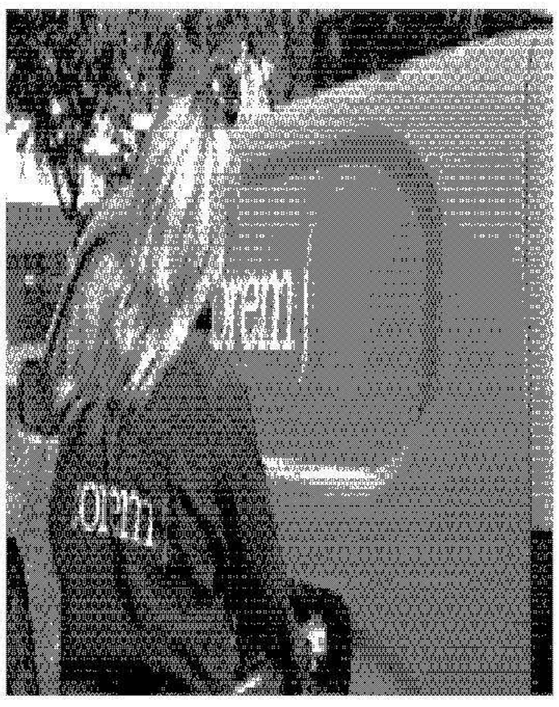
Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 86 procent (87) vid utgången av 2024. För förvaltningsbeståndet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 86 procent och för förädlingsbeståndet till 76 procent. Uthyrningsgrad mätt som yta uppgick totalt till 77 procent (78). För förvaltningsbeståndet uppgick den ytmässiga uthyrningsgraden till 79 procent och för förädlingsbeståndet uppgick den till 41 procent.

Förvaltning med *fokus på energi*

Hållbara, energi- och resurseffektiva lokaler är grundläggande i Corems arbete för miljö och klimathänsyn. Andra prioriterade områden är fossilfri energi, miljöcertifiering av byggnader och ett strukturerat arbete för att motverka klimatrisker.

Miljöcertifiering av byggnader

Miljöcertifiering av byggnader i kombination med hög energieffektivitet ger ett kvitto på att byggnaderna har en låg miljöpåverkan, håller hög kvalitet och kan erbjuda hållbara tjänster. Därför arbetar Corem aktivt med certifiering av byggnader och med att öka energieffektiviteten. Under 2024 ökade antalet miljöcertifierade byggnader i beståndet med 22 procent, till 61. De certifieringssystem Corem arbetar med är främst BREEAM, Miljöbyggnad och LEED.



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

En energistrategi för effekt i alla led

Corem arbetar sedan länge med energieffektivisering och har en etablerad energistrategi. Strategin innefattar både minskad konsumtion av den egna fastighetsenergin och samverkan med hyresgäster för att möjliggöra effektivisering av verksamhetsenergi. De tre grunderna i Corems energistrategi är att:

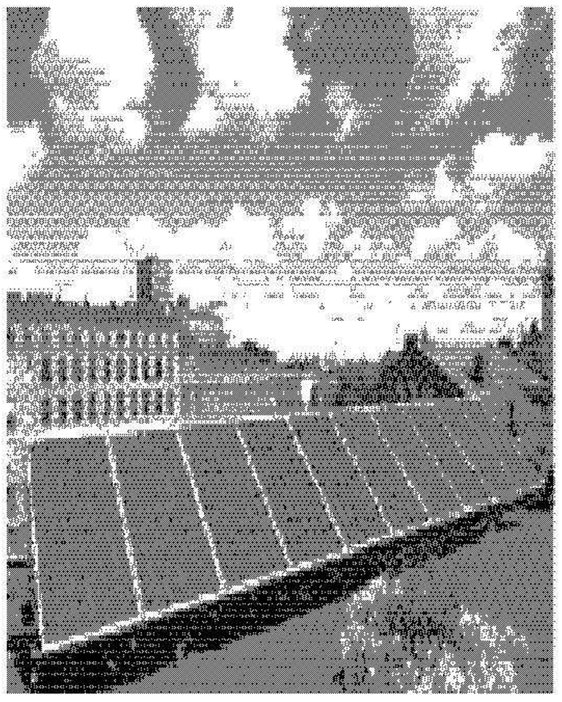
Optimera – minimera energiförbrukningen, utan att göra avkall på funktioner eller inomhusklimat, med hjälp av bland annat styrsystem och AI-funktioner, närvarostyrd belysning, kartläggning av tider för nyttjande och antal nyttjare.

Effektivisera – använda effektivare teknik för att få så hög verkningsgrad som möjligt, exempelvis genom att byta ut äldre teknik mot ny med högre verkningsgrad.

Välja hållbar energi – använda fossilfri energi, tillskapa förnybar energi och använda rätt energi till rätt syfte, såsom el till ventilation, kylmaskiner och belysning, och fjärrvärme till uppvärmning. Utifrån lokala förutsättningar välja de bästa energislagen ur ett hållbarhetsperspektiv.

Stadig förbättring av resurseffektivitet

Corems långsiktiga mål för energieffektivitet är att den genomsnittliga energianvändningen år 2030 ska vara högst 65 kWh/kvm. Sedan 2019 har energianvändning per kvadratmeter minskat med 14 procent, från 93,8 kWh/kvm 2019 till 80,6 kWh/kvm 2024. Det visar resultatet av ett långsiktigt arbete för ökad energieffektivitet, med kontinuerliga investeringar och driftoptimering. Under 2024 implementerades ett nytt energiuppföljningssystem som ger både Corem och hyresgästerna bättre möjlighet att följa upp sin energianvändning.

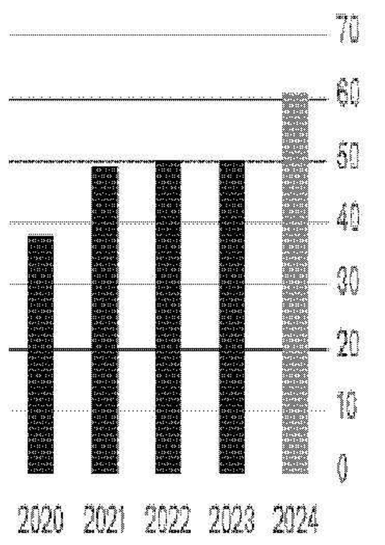


Corem har 29 solcellanläggningar, som här på taket på fastigheten Kopparhammaren 2 i Norrköping.

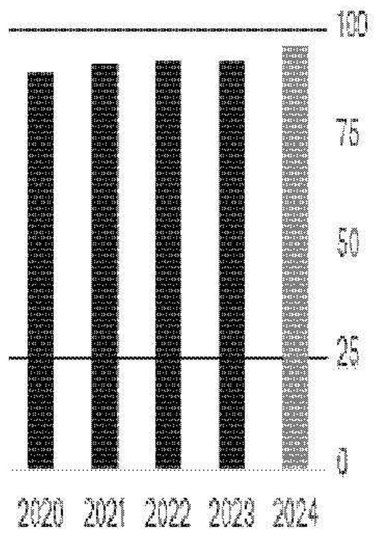
Fossilfrihet och tillskapande av förnybar energi

All energi som används i Corems verksamhet ska senast år 2030 vara helt fossilfri. Under 2024 var 96 procent av den energi Corem använde fossilfri. Corem tillskapar även el och värme genom egna solcellsanläggningar och bergvärmeinstallationer. Vid årets slut fanns 891 laddpunkter för elfordon i Corems bestånd.

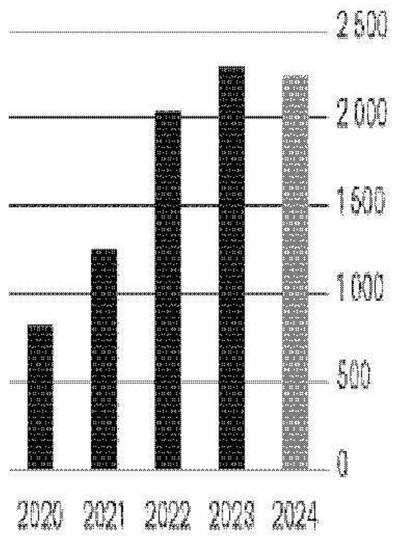
CERTIFIERADE BYGGNADER, antal



ANDEL FOSSILFRI ENERGI, %



EGENPRODUCERAD EL FRÅN SOLCELLSANLÄGGNINGAR, MWh



Hyresgäster

Corems hyresgäster utgörs av större företag, organisationer och myndigheter, liksom mindre familjeföretag, som verkar i ett brett spektrum av branscher och områden.

NKI – NÖJD-KUND-INDEX

Nöjda kunder är en förutsättning för långsiktiga hyresrelationer och i förlängningen god lönsamhet. Genom att mäta NKI, Nöjd-kund-index, fås en bild av hur nöjda kunderna är. 2024 års NKI-mätning gav ett utfall på 75 (72) på en skala från 0 till 100, en ökning med 3 enheter. Därmed uppnåddes Corems långsiktiga mål om ett NKI som uppgår till minst 75. Resultatet visar en ökning inom samtliga fem olika frågeområden: Kunddialog, Kundvård & personlig service, Skötsel & underhåll, Felanmälan/serviceanmälan samt Samarbete kring miljö och energi.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen uppgick under året till 61 mkr (83). Uthyrningar och omförhandlingar uppgick till 565 mkr, där 66 procent avsåg nya kunder och resterande del avsåg uthyrning till befintliga kunder. Avtalade uthyrningar påverkar kontraktsvärdet och hyresintäkterna först när hyresgästerna flyttar in. Bland större avtal som tecknades under 2024 men inte var inflyttade vid årets slut, ingår ett treårigt avtal med Symphony Communication Services i New York, ett tioårigt avtal med Intressanta Hus i Västerås och ett femårigt avtal med Swisslog Technology i Linköping.

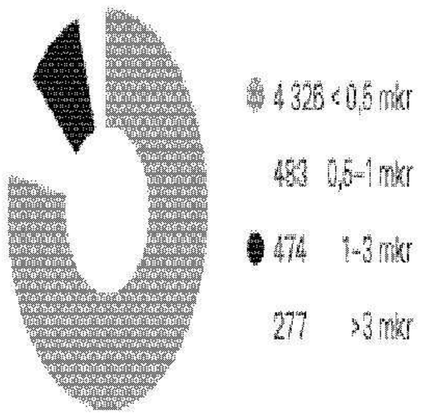
KONTRAKTSVÄRDE

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

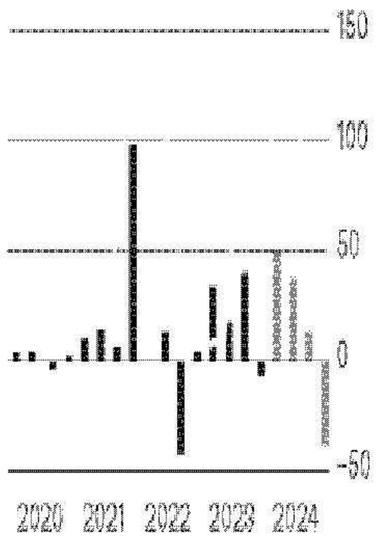
Totalt hade Corem cirka 5 600 hyreskontrakt (5 800) med cirka 3 100 hyresgäster (3 200) vid utgången av 2024. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 3,3 år (3,4). Totalt uppgick kontraktsvärdet till 3 717 mkr (3 740). En stor del av kontraktsvärdet i Sverige är indexerat mot oktober månads konsumentprisindex (KPI), som uppgick till 1,6 procent i oktober 2024.

De tio största kundernas andel av Corems kontraktsvärde uppgick vid årsskiftet till 18 procent och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 3,8 år.

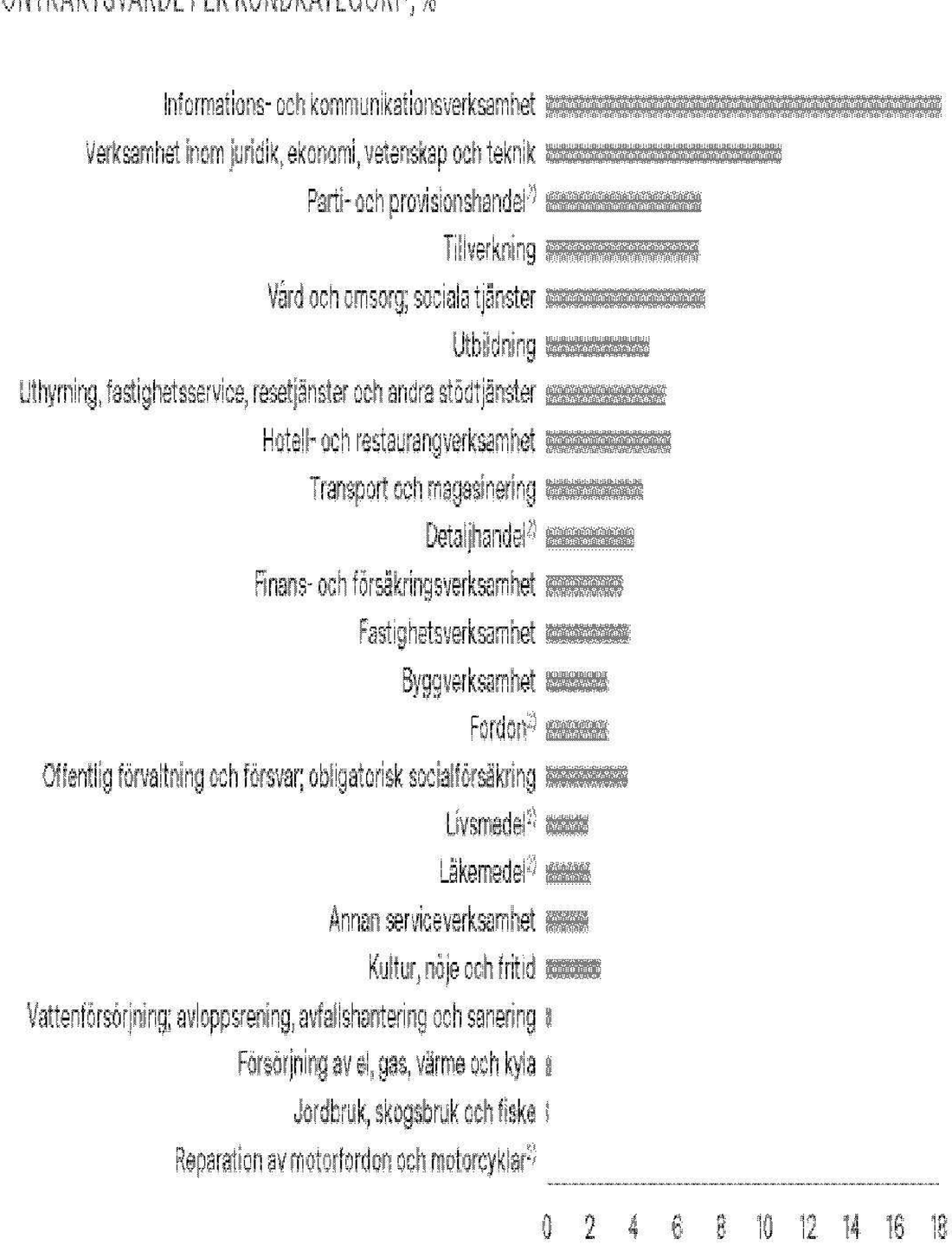
VÄRDEINDELADE HYRESKONTRAKT, antal



NETTOUTHYRNING, mkr



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

COREMS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Återstående genomsnittlig kontraktstid, år	Antal kontrakt	Yta, tkvm
Ericsson	258	6,9	2,1	25	121
Tele2 Sverige	78	2,1	3,8	27	23
A24 Films	58	1,6	13,4	1	5
Atmo Park Sweden	55	1,5	1,2	12	0
WSP Sverige	54	1,5	3,5	11	18
Arbetsförmedlingen	42	1,1	2,3	17	14
Polismyndigheten	37	1,0	2,1	11	17
Region Östergötland	36	1,0	6,5	13	20
ECDC	33	0,9	8,2	1	9
Lejonfastigheter	32	0,9	1,7	18	17
Totalt tio största	**683**	**18,0**	**3,8**	**136**	**243**
Övriga hyresgäster	3 034	82,0	3,2	5 424	1 499
Totalt	**3 717**	**100,0**	**3,3**	**5 560**	**1 742**

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 44 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.

Lokaler i attraktiva lägen som ger rätt förutsättningar

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. Här finns även möjlighet att ladda elbilar.



Öresundsbron i blickfånget. Utsikt från FirstOffice kontorshotell Dragörkajen i Malmö.

Service med *hyresgästen* i fokus

Corem erbjuder ett brett spektra av kommersiella lokaler, där läget, lokalen och tillhörande service bildar en helhet. Mottot är att erbjuda rätt lokal med rätt servicenivå till rätt hyresgäst.

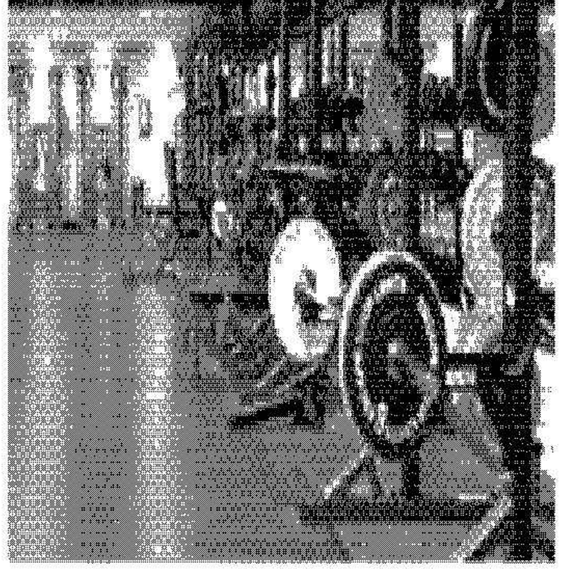
Corems hyresgäster finns inom olika verksamheter och storlek, och har stor variation av lokalbehov för bästa stöd till sin verksamhet. Inom Corems bestånd finns allt från byggnader för exklusiv användning av en enda hyresgäst, så kallad single tenant, till byggnader med ett antal mindre kontor med ett utbud av servicetjänster tillgängliga i huset. Det gör att Corem kan utvecklas tillsammans med hyresgästerna och inom beståndet erbjuda större eller mindre lokaler, liksom fler eller färre servicefunktioner.

Corems engagerade lokala förvaltningsorganisation borgar alltid för en hög nivå av förvaltning och teknisk support.

Corems fullservicefastigheter erbjuder affärsstödjande tjänster som underlättar hyresgästens verksamhet

FULLSERVICEFASTIGHETER

Corems fullservicefastigheter erbjuder affärsstödjande tjänster som underlättar hyresgästens verksamhet såsom reception och konferensfaciliteter, loungeytor, café, restaurang och catering. För dem som har sin arbetsplats i huset finns även tjänster som förenklar att få ihop arbetsdagen och vardagen. Vanliga tjänster inkluderar gym, cykelgarage, omklädningsrum, kemtvätt, och i vissa fall även pool. Corems fullservicefastigheter finns i Kista, Mölndal, Solna och Uppsala.



Tillgång till gym finns i Corems fullservicefastigheter.



Solna Gate, fastigheten Aprikosen 2, är en av Corems fullservicefastigheter, som förutom café och restaurang bland annat även erbjuder gym, pool och spa.


Fullservicefastigheterna
erbjuder tjänster som
förenklar att få ihop
arbetsdagen och vardag

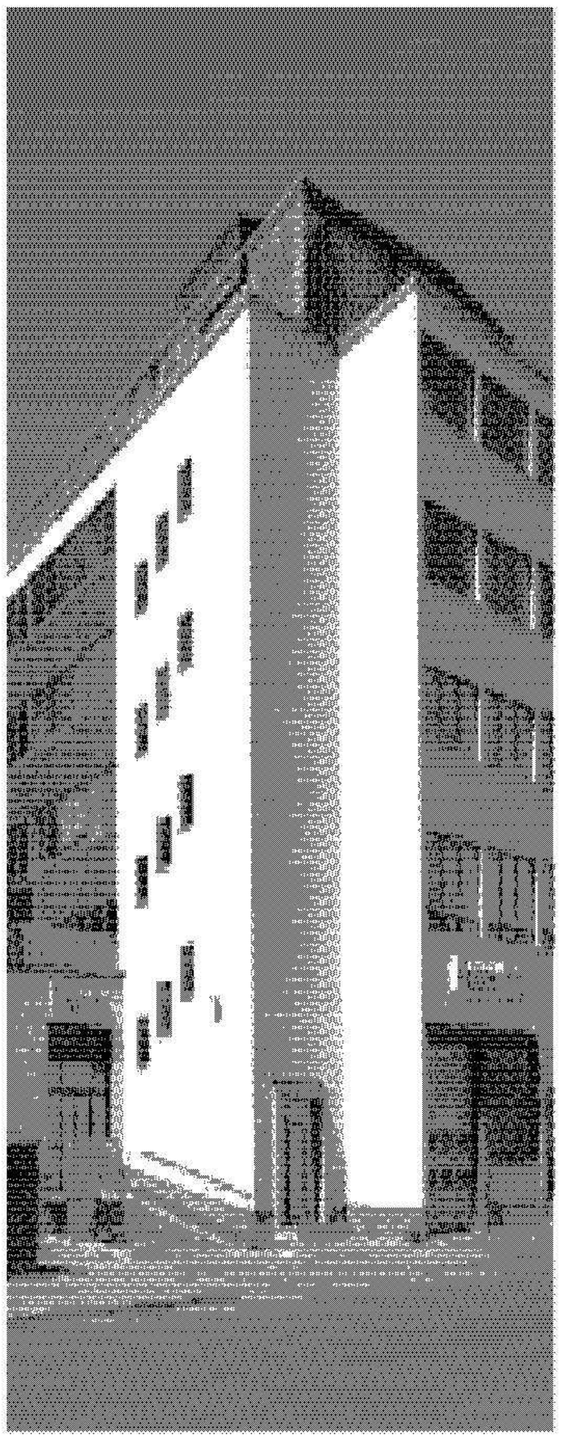
Projektverksamhet

Corem arbetar kontinuerligt med att utveckla fastighetsbeståndet – allt från hyresgästanpassningar, att höja teknisk standard och energieffektivisera lokaler, till större stadsutvecklingsprojekt som sträcker sig över flera år. Fokus under 2024 låg på hyresgästanpassningar och slutförande av ett antal större byggprojekt.

Projektverksamheten gör det möjligt att möta hyresgästers förändrade lokalbehov samt att utveckla och skapa mervärden inom fastighetsbeståndet. Investeringar sker ofta i samband med nyuthyrningar för att anpassa och modernisera lokaler, och därigenom öka hyresvärdet. Totalt investerades 1 343 mkr (1 993) i projektverksamheten under 2024.

Den totala beräknade investeringen för de 398 projekt som pågick vid årets utgång, inräknat redan investerat och kommande investeringar, uppgick till 4 774 mkr (4 653), med en kvarvarande investering om 1 075 mkr (1 001).

Vid utgången av 2024 pågick totalt fyra projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Den totala ytmässiga uthyrningsgraden i projekten uppgick vid årets slut till 88 procent. Projekten omfattar 36 309 kvm och har en återstående investering om 661 mkr.



Stockholm, Nattskiftet 12 och 14

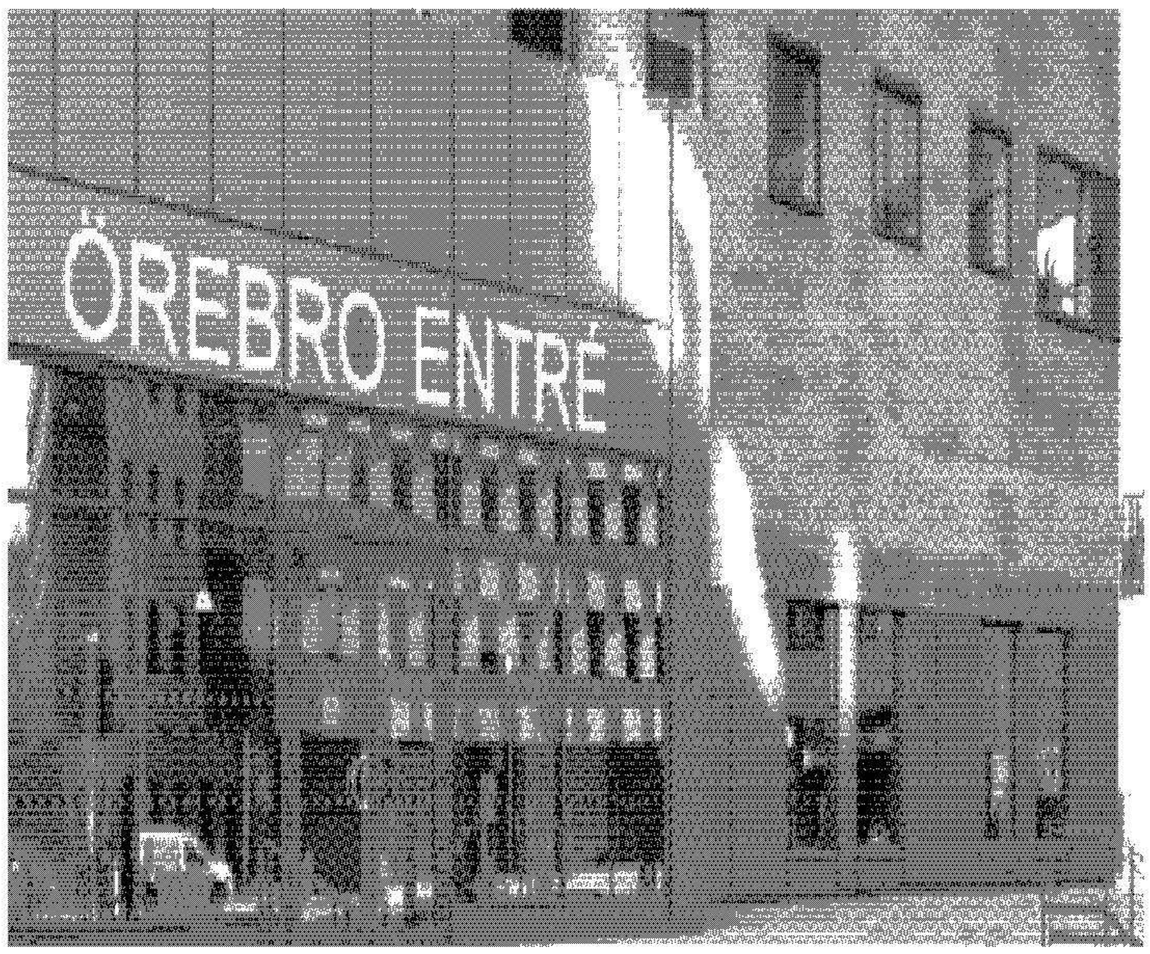
FÄRDIGSTÄLLT PROJEKT

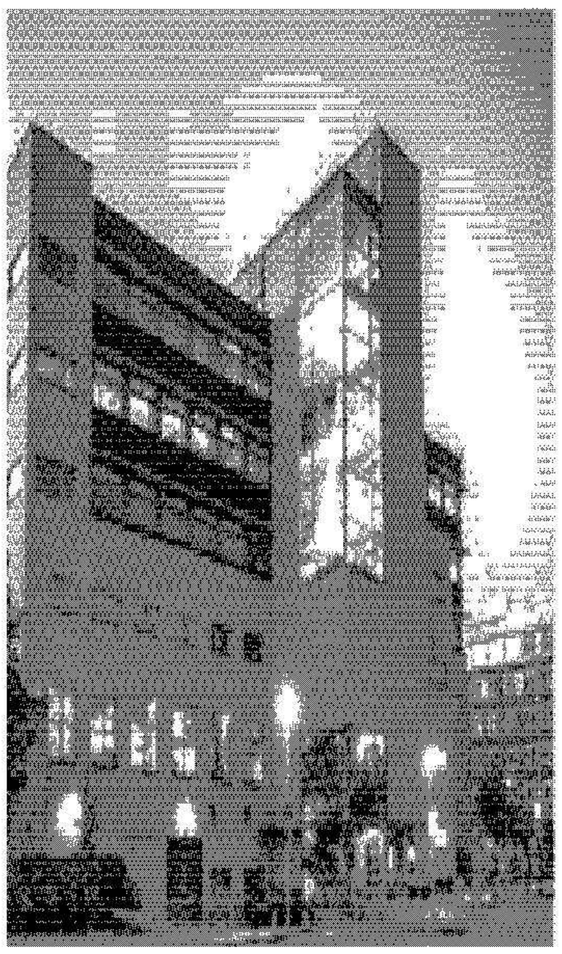
I Västberga i södra Stockholm färdigställdes under 2024 projektfastigheterna Nattskiftet 12 och 14. I Nattskiftet 12 färdigställdes ett nytt parkeringshus med fyra våningar och i Nattskiftet 14 renoverades kontorslokaler.

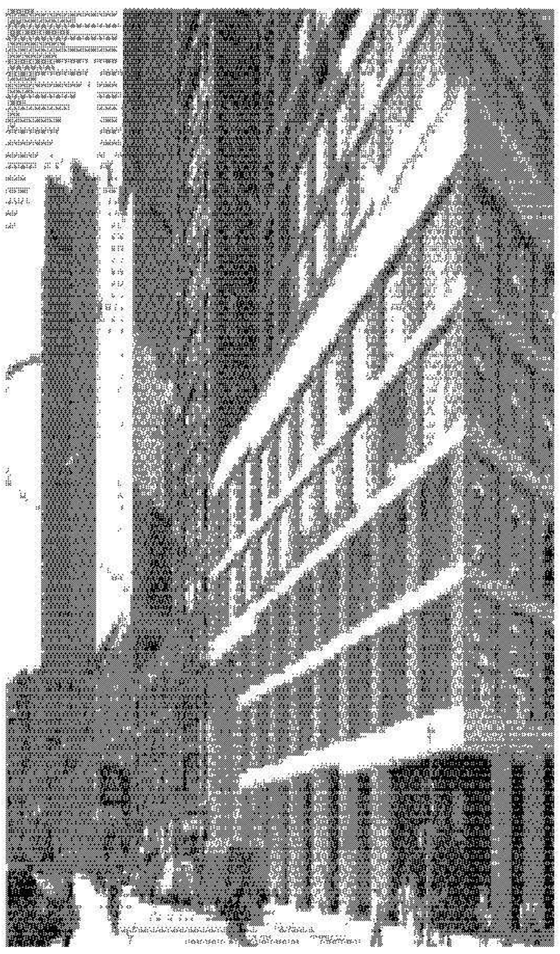
COREMS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT (ENDAST BYGGSTARTADE) 31 DECEMBER 2024

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	13 521	17 575	2 101	406	226	25Q3
New York	28&7[1)]	Nybyggnation kontorslokaler	8 857	9 291	1 100	117	101	25Q2
Stockholm	Helgafjäll 5	Hyresgästanpassning	6 038	6 038	84	82	15	25Q3
Göteborg	Majorna 219:7	Hyresgästanpassning	3 405	3 405	56	56	10	26Q2
Totalt			**31 821**	**36 309**	**3 341**	**661**	**352**	

1) Beräknad och återstående investering avseende projekt i New York är baserad på SEK/USD-kursen per 31 dec 2024.





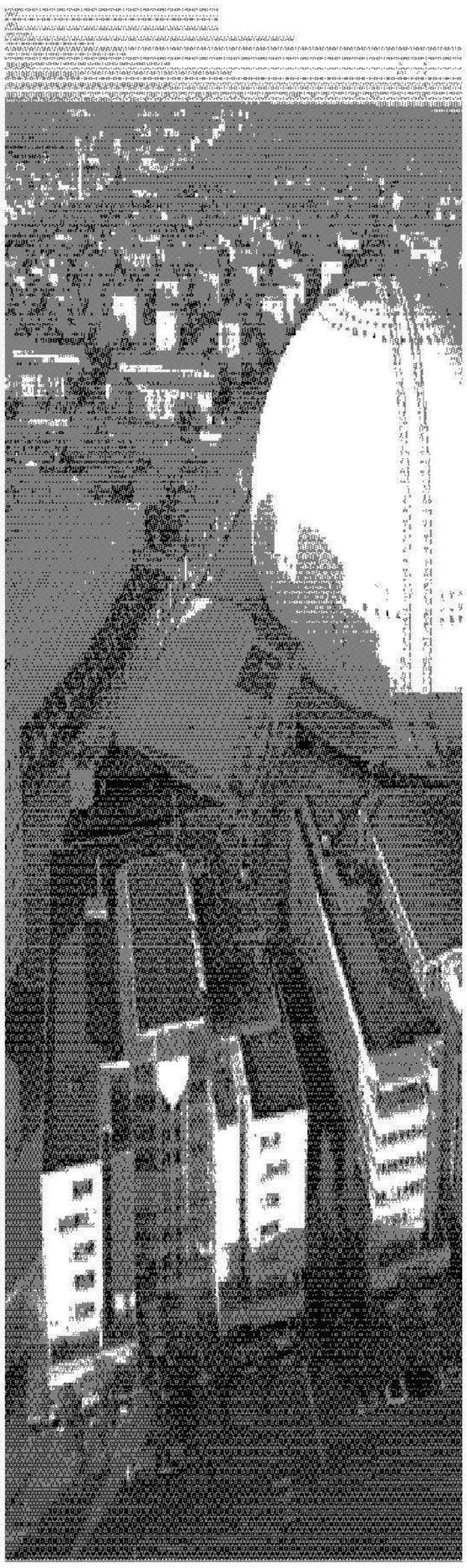


Örebro, Örebro Entré

FÄRDIGSTÄLLT PROJEKT

Vid Centralstationen i Örebro har Corem uppfört projektet Örebro Entré om totalt cirka 19 000 kvm. Första etappen av projektet, en nyproduktion om 14 våningar, hyrs av Scandic Örebro Central. I samma hus flyttade konsultbolaget WSP och Tietoevro in under 2024.

Den andra etappen, om cirka 10 300 kvm kontor och övriga lokaler, är en ombyggnation av en före detta postterminal. Här är Trafikverket, Länsstyrelsen och gymkedjan Member 24 hyresgäster. Byggnaderna planeras att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.



Göteborg, Majorna 219:7

PÅGÅENDE PROJEKT

I Göteborg, fastigheten Majorna 219:7, pågår hyresgästanpassning för Kustbevakningen. Lokalerna kommer att inrymma Kustbevakningens Göteborgskontor med arbetsplatser för cirka 90 anställda. Inflyttning planeras till andra kvartalet 2026. Fastigheten planeras att certifieras enligt BREEAM In-Use Very good.

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 gallerian Globen Shopping, en aktiv stadsgata längs Arenavägen och ett stråk längs Arenatorget. De redan goda kommunikationerna planeras att förstärkas med ny tunnelbaneuppgång vid Slakthusområdet 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 17 600 kvm. Användningen av naturligt ljus, modern inredning samt minimalistiska former skapar en tydlig känsla av nordisk design, och byggnaden är miljöcertifierad enligt LEED Gold. Under 2024 signerades fem nya hyreskontrakt, motsvarande totalt cirka 3 700 kvm, varvid 77 procent av den uthyrningsbara ytan var uthyrd vid årets slut. Byggnaden är färdigställd exteriört men hyresgästanpassningar pågår fortsatt i takt med uthyrning och inflyttning.



Kista

STADSUTVECKLING

Corem är den största fastighetsägaren i Kista och har fastigheter med närhet både till tunnelbana, pendeltåg och den nya tvärbanan som är under byggnation.

Corem har tillsammans med flera andra kommersiella fastighetsbolag i Kista skapat det gemensamma aktiebolaget Kista Limitless, för en gemensam satsning av området, i dialog med staden, regionen och andra som verkar i Kista. Planer finns att utveckla nya byggnader och funktioner, till exempel etableringen av nya kommersiella ytor, bostäder, hotell, restauranger och kaféer, samt förskolor. Man vill även ge bättre förutsättningar för det lokala idrotts- och föreningslivet.



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 med stora hyresgäster som Facebook och Amazon i området.

Den uthyrningsbara ytan uppgår till drygt 9 300 kvm och byggnaden är klassad enligt miljöcertifieringen LEED Gold. Under 2024 signerades 12 nya hyreskontrakt i fastigheten motsvarande cirka 6 700 kvm, varvid 95 procent av den uthyrningsbara ytan var uthyrd vid årsskiftet. Byggnaden är färdigställd exteriört och hyresgästanpassningar pågår interiört i takt med uthyrning och inflyttning.

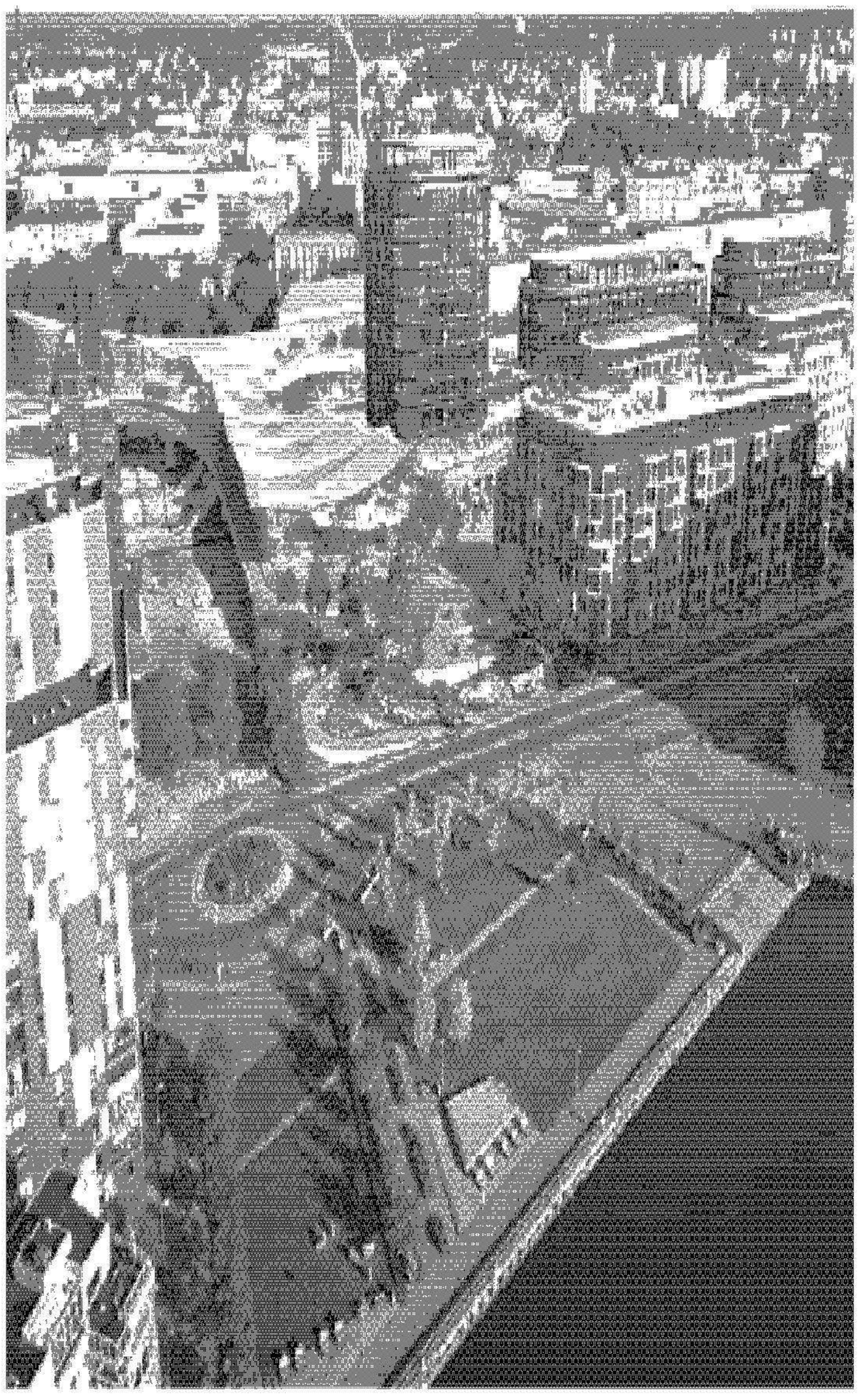
Västerås

STADSUTVECKLING

Corem planerar att bygga i Sigurdskvarteret, nära spårområdet i Västerås, som ett delprojekt i det stora stadsutvecklingsprojektet Mälarporten, Västerås nya stadsdel. Projektet innefattar att utveckla kontor, hotell, handel och bostäder. Detaljplanen för ett nytt resecentrum vann under 2024 laga kraft. Med flera olika aktörer, bland annat Corem, vill Västerås växa med cirka 7 000 nya bostäder och cirka 10 000 arbetsplatser.

Corems citygallerior är belägna i det nav som Västerås stadskärna och det planerade nya resecentrum utgör, med väl utvecklade kommunikationer, inklusive tåg- och busstrafik samt cykelstråk.

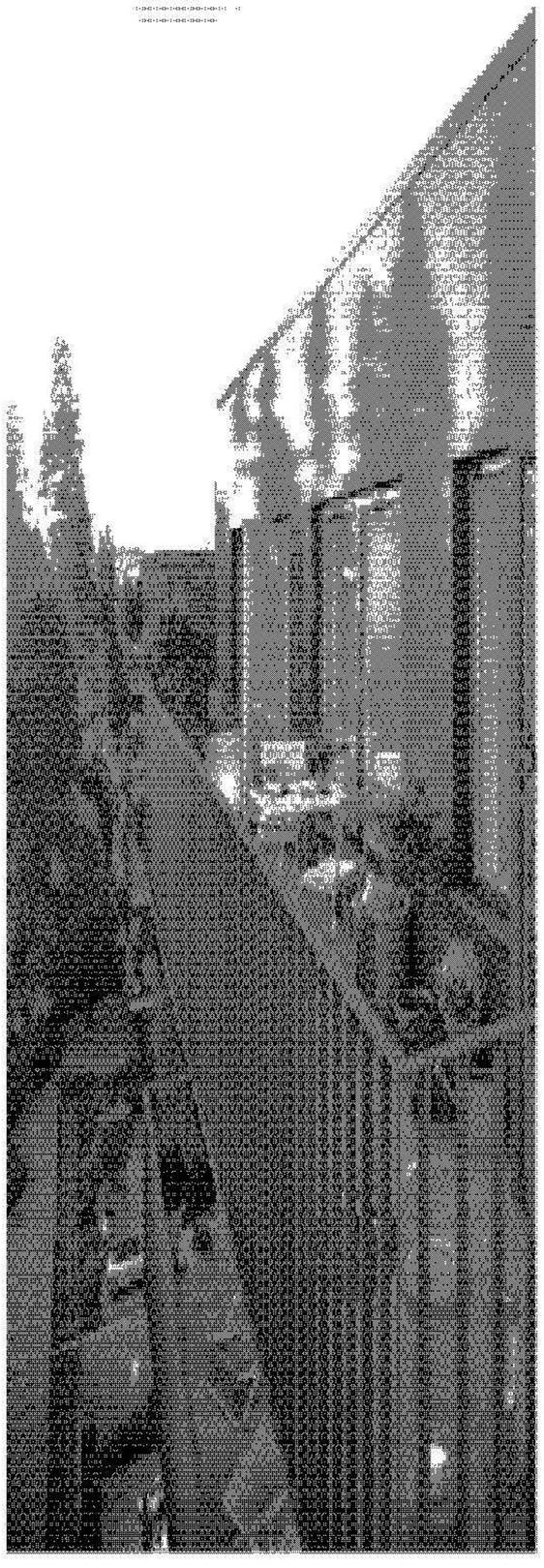




Nyköping, Furan 2

FÄRDIGSTÄLLT PROJEKT

I Nyköping färdigställdes under året en skola för AcadeMedia. Skolan ligger nära centrum, på samma plats där den tidigare skolan brann ner. Elever och lärare kunde flytta in i de nya lokalerna vid vårterminens början 2025. Fastigheten planeras att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.



K1 Nacka Strand, Stockholm

FÄRDIGSTÄLLT BOSTADSPROJEKT

I Stockholm slutfördes försäljningen under 2024 av alla 60 bostäder i Corems bostadsprojekt K1 Nacka Strand. Bostäderna byggdes med fokus på hållbarhet och design i ett naturnära område.

Byggrätter

Corems 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 fyra större detaljplaneärenden inom beståndet. Detta arbete sker i nära samarbete med kommunerna.

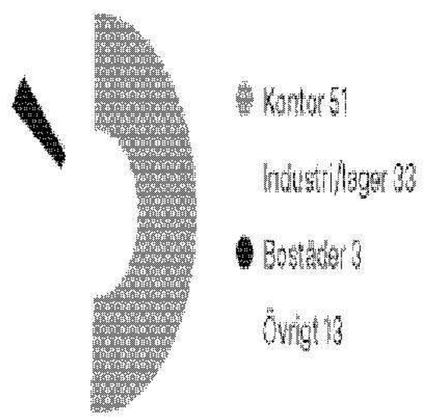
Detaljplanelagda och bedömda byggrätter, både avseende kommersiella fastigheter och bostäder, uppgick per den 31 december 2024 till totalt 1 088 tkvm BTA (bruttoarea). Av dessa var 267 tkvm BTA detaljplanelagda byggrätter.

Bostadsprojekt

Corems bostadsprojekt K1 Nacka Strand färdigställdes och samtliga lägenheter var vid utgången av 2024 sålda. Projektet omfattade nyproduktion av totalt 60 lägenheter med en total boarea om 3 700 kvm.

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 2024

Stad	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	228	90	138	91	201	883
Uppsala	408	43	365	0	482	1 180
Västerås	138	10	128	68	225	1 632
Linköping	122	43	79	25	25	205
Norrköping	29	17	12	0	17	583
Nyköping	34	20	14	34	24	707
Kalmar	1	0	1	0	0	0
Göteborg	110	29	80	0	60	548
Malmö	7	4	4	0	0	0
Halmstad	12	12	0	0	0	0
Totalt	**1 088**	**267**	**821**	**217**	**1 034**	**950**

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

Ökad cirkularitet i *projektverksamheten*

Utsläpp av växthusgaser från bygg- och projektverksamhet utgör en stor del av Corems klimatavtryck, liksom för fastighetsbranschen i stort. Genom cirkularitet, samarbeten för ökat återbruk och sunda materialval minskas avtrycket successivt.

Corem har som mål att halvera utsläpp från byggnationer till år 2030. Som en del i arbetet för att uppnå målet vägs bland annat hållbarhetsfaktorer in vid investeringsbeslut, klimatberäkning utförs vid större lokalanpassningar och ett miljöprogram tillämpas för tydligare kravställning vid entreprenadupphandling.

Mål: Att till år 2030 ha minskat Corems klimatpåverkan från byggnation med 50 procent jämfört med år 2021

Under 2024 inleddes arbete med en metod för ökad cirkularitet i samband med lokalanpassningar och en strategisk inriktning för återbruk sattes.

Fokusområden för minskad klimatpåverkan från byggprojekt:

Styrning: Corem tar hänsyn till hållbarhetsfaktorer vid investeringsbeslut i syfte att säkerställa att klimatrelaterade risker och möjligheter vägs in redan i beslutsskedet. För styrning av miljömässig hållbarhet i samband med projektgenomförande har Corem tagit fram "Miljöprogram i byggprojekt", vilket inkluderar krav på resurs- och avfallshantering, material och kemiska produkter samt miljörisker.

Cirkularitet: Genom ökad återanvändning, minskade mängder bygg- och rivningsavfall, och klimatrelaterade krav vid entreprenadupphandlingar bidrar projektverksamheten till ett minskat resursuttag och ökad cirkularitet.

Klimatberäkningar: Vid större lokalanpassningsprojekt utförs klimatberäkningar för att ge en bild av projektets faktiska klimatpåverkan och för att tydliggöra effekten av hållbara materialval och återbruk.



Entrén i Corems återbrukscentral i Arlanda. Fastigheten Hangaren 1 i Arlanda Stad 2:1 i bakgrunden.

Cirkularitet och återbruk för minskad klimatpåverkan

Ombyggnationer och hyresgästanpassningar står för en stor del av ett kontors klimatpåverkan. Under 2024 togs metoder fram för att effektivt minska Corems klimatpåverkan i samband med lokalanpassning, vilka samlas i styrdokumentet "Cirkulär lokalanpassning". Där beskrivs hur Corem genom styrning av, och i samverkan med, hyresgäster, konsulter och entreprenörer bidrar till ökad cirkularitet.

Utgångspunkten är att följa EU:s avfallshierarki och i första hand minimera uppkomsten av avfall. Det görs genom att exempelvis bevara befintliga planlösningar och delar som genererar hög klimatpåverkan såsom WC-grupper, pentryn och tekniska installationer. När en ombyggnation behövs utförs den på ett så resurseffektivt sätt som möjligt genom fokus på demontering och återbruk, återvinning av det avfall som uppstår och hållbara materialval vid nyinköp. Vid en ombyggnation återbrukas material i första hand inom projektet, i andra hand genom utbyte med andra projekt inom Corem. Därefter är Corems strategi att samarbeta med lokala återbruksaktörer. Samarbetet bidrar till utveckling och en mer storskalig återbruksmarknad, vilket på sikt möjliggör ett ökat återbruk även i den egna verksamheten. Samverkansavtal har tecknats avseende återbruk i Linköping och Göteborg.

Transaktioner

2024 var ett transaktionsintensivt år där Corem fortsatte att avyttra fastigheter, om än inte i samma takt som under 2023. Under året fränträddes 37 fastigheter till ett värde om 3,1 mdkr med en uthyrningsbar area om 170 tkvm.

Fastighetstransaktioner

Transaktioner är en viktig del av Corems verksamhet. Under 2024 genomfördes avyttringar av fastigheter för att stärka den finansiella ställningen och anpassa portföljen till rådande marknadsförutsättningar. Beståndet minskade under 2024 från 326 fastigheter till 289 fastigheter.

Under året fränträddes 37 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 3,1 mdkr. Köpare var flera olika typer av fastighetsinvesterare – från börsnoterade och onoterade fastighetsbolag, institutionella investerare och fastighetsfonder till lokala fastighetsägare. De avyttrade fastigheterna är belägna främst i Sverige. Bland annat fränträddes den centralt belägna kontorsfastigheten Orgelpipan 4 i Stockholm samt en portfölj om 18 fastigheter, varav hela beståndet i Jönköping, med ett underliggande fastighetsvärde om 713 mkr. Vidare fränträddes bland annat en fastighet i Köpenhamn.



Tomträtten till fastigheten Orgelpipan 4 i centrala Stockholm fränträddes under 2024.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, FRÅNTRÄDE 2024

					Uthyrningsbar area, kvm	
Kvartal	**Fastighet**	**Stad**	**Kommun**	**Fastighetskategori**	**Förvärv**	**Avyttring**
Q1	Orgelpipan 4	Stockholm	Stockholm	Kontor	-	4 244
Q1	Pottegården 2	Göteborg	Mölndal	Lager/logistik	-	1 800
Q1	Pottegården 4	Göteborg	Mölndal	Kontor	-	4 930
Q1	Smörbollen 12	Malmö	Malmö	Lager/logistik	-	3 757
Q1	Backa 25:1	Göteborg	Göteborg	Kontor	-	4 042
Q1	Nackremmen 1	Malmö	Malmö	Lager/logistik	-	1 743
Q1	Nackremmen 2	Malmö	Malmö	Lager/logistik	-	2 413
Q1	Nosgrimman 1	Malmö	Malmö	Lager/logistik	-	1 828
Q1	26er, 26fg, 26fi Frederiksberg	Köpenhamn	Köpenhamn	Utbildning/vård/övrigt	-	19 300
Q1	Stensborg 2	Västerås	Västerås	Kontor	-	872
Q1	Bogserbåten 1	Västerås	Västerås	Tomtmark	-	-
Q2	Ellipsen 5	Stockholm	Stockholm	Kontor	-	2 820
Q2	Budkaveln 18	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	-	8 381
Q2	Öskaret 16	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	-	8 545
Q2	Flahult 21:36	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	-	12 878
Q2	Ädelmetallen 14	Jönköping	Jönköping	Kontor	-	2 558
Q2	Ädelmetallen 4	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	-	4 394
Q2	Ädelkorallen 1	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	-	1 350
Q2	Ädelkorallen 10	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	-	435
Q2	Ädelkorallen 17	Jönköping	Jönköping	Kontor	-	2 144
Q2	Ädelmetallen 12	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	-	2 004
Q2	Ädelmetallen 5	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	-	5 167
Q2	Åreporten 3	Jönköping	Jönköping	Kontor	-	1 302
Q2	Öronlappen 7	Jönköping	Jönköping	Handel	-	3 248
Q2	Öronlappen 8	Jönköping	Jönköping	Utbildning/vård/övrigt	-	2 234
Q2	Öronskyddet 9	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	-	1 683
Q2	Överlappen 15	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	-	1 954
Q2	Överlappen 8	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	-	1 726
Q2	Magneten 2	Linköping	Linköping	Lager/logistik	-	2 857
Q2	Megafonen 4	Linköping	Linköping	Lager/logistik	-	3 372
Q2	Matrosen 1	Kalmar	Kalmar	Kontor	-	2 259
Q3	Backa 21:8	Göteborg	Göteborg	Lager/logistik	-	17 767
Q4	Omformaren 6	Västerås	Västerås	Kontor	-	9 865
Q4	Broby 11:6	Stockholm	Sigtuna	Kontor	-	942
Q4	Broby 12:6	Stockholm	Sigtuna	Lager/logistik	-	1 000
Q4	Broby 12:9	Stockholm	Sigtuna	Lager/logistik	-	1 545
Q4	Domnarvet 11	Stockholm	Stockholm	Kontor	-	3 673
Q4	Del av Skruven 3	Borås	Borås	Handel	-	18 923
TOTAL KVM					-	**169 955**

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 2024 till 55 205 mkr.

Marknadsvärdet för Corems förvaltningsfastigheter uppgick per 31 december 2024 till 55 205 mkr (58 033). Värdeförändringar uppgick under året till -1 717 mkr (-8 476), där orealiserade värdeförändringar uppgick till -1 712 mkr och realiserade värdeförändringar uppgick till -5 mkr. Orealiserade värdeförändringar förklaras främst av höjda bedömda avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet vid årets utgång uppgick till 6,0 procent (5,8).

De senaste årens inflationsökning har tydligt präglat fastighetsmarknaden genom högre finansieringskostnader och stigande direktavkastningskrav. I takt med ett lägre inflationstryck och sjunkande marknadsräntor den senare halvan av året, ökade omsättningen igen på den svenska fastighetsmarknaden 2024 och bedömningen är att avkastningskraven har stabiliserats och värdeminskningen generellt har stannat av. Hyresmarknaden på kontorssidan har generellt varit lite avvaktande medan efterfrågan på välbelägna lager- och logistikfastigheter är fortsatt god. Sedan årsskiftet 2023/2024 har fastighetsbeståndet värderats ned med 3 procent.

VÄRDERING AV FASTIGHETER

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav normalt 20 till 30 procent värderas av externa värderare. Som grundregel externvärderas varje fastighet minst en gång per år, men undantag kan göras för enstaka fastigheter. Externa värderingar utfördes 2024 av Bryggan, Cushman & Wakefield, Newmark, Newsec och Savills. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingsprocessen.

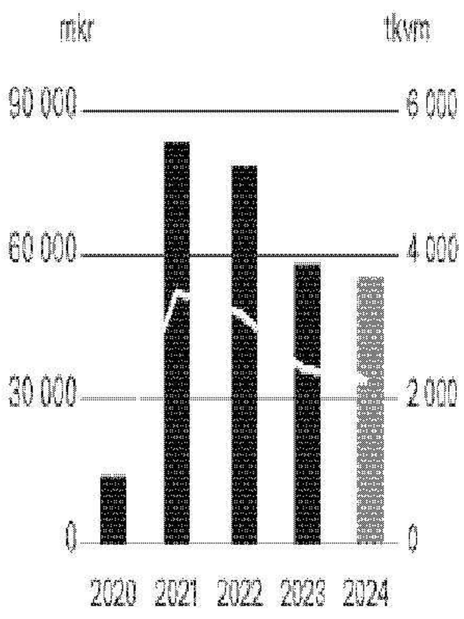
Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga bedöms. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts. De värdepåverkande parametrar som 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 6,0 procent per 31 december 2024, att jämföra med 5,8 procent vid årets ingång. För ytterligare beskrivning av värdering och värderingsmetod, se not 11.



Uppsala Gate, fastigheterna Kungsängen 10:1 och 10:2, certifierade enligt Miljöbyggnad Silver och Miljöbyggnad Guld.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE OCH YTA



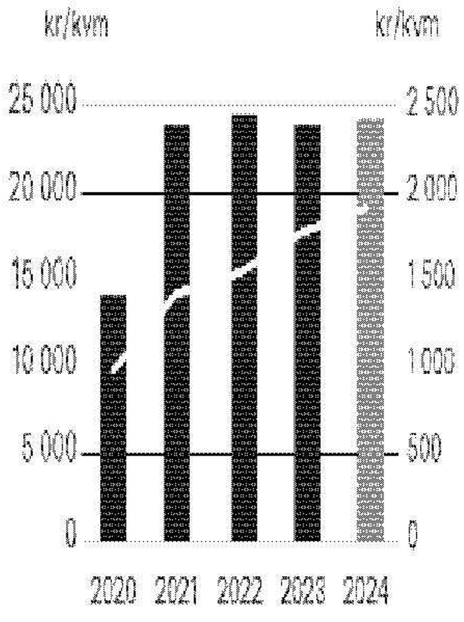
SAMMANFATTNING

Värdetidpunkt	31 december 2024
Verkligt värde	55 205 mkr
Kalkylperiod	Normalt 10 år
Direktavkasningkrav	Mellan 4,1–8,5 procent
Kalkyl/diskonteringsränta	Mellan 6,0–11,5 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 till 10 procent
Inflationsantagande 2025	1 procent
Inflationsantagande 2026 och framåt	2 procent

FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE, MKR

Koncernen	2024	2023
Totalt årets början	58 033	78 387
Förvärv	–	–
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	1 343	1 993
Avyttringar	-3 011	-14 010
Värdeförändringar, orealiserade	-1 712	-8 306
Valutakursomräkning	552	-31
Totalt	**55 205**	**58 033**

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE OCH HYRESVÄRDE PER KVM



KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighets-värderingar, mkr	Resultateffekt fastighets-värderingar, %
Direktavkastningskrav	0,5 procentenheter	-4 175/+4 936	-7,6/+8,9
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-1 894	+/-3,4
Driftkostnader	25 kr/kvm	-/+947	-/+1,7
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-/+726	-/+1,3

FASTIGHETSINNEHAV OCH VÄRDERING VERKLIGT VÄRDE

Segment	Verkligt värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastnings-krav, %	Direktavkastnings-krav, snitt %
Stockholm	29 366	121	2 440	83	1 134	6,7–11,0	4,7–9,0	5,9
Öst	8 082	69	764	88	515	7,4–10,4	5,5–8,5	6,6
Väst	9 992	92	874	87	564	6,0–11,5	4,1–9,5	6,2
Utland – Köpenhamn	1 507	4	75	79	38	6,4–8,5	4,4–6,5	4,8
Utland – New York[1]	6 258	3	192	100	17	6,8–7,3	5,3–5,8	5,5
Totalt	**55 205**	**289**	**4 345**	**86**	**2 268**	**6,0–11,5**	**4,1–9,5**	**6,0**
Varav								
Förvaltningsbestånd	46 240	259	3 992	86	2 130	6,0–10,4	4,1–8,3	6,1
Förädlingsbestånd	8 965	30	353	76	138	6,5–11,5	4,5–9,5	5,6
Totalt	**55 205**	**289**	**4 345**	**86**	**2 268**	**6,0–11,5**	**4,1–9,5**	**6,0**

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

Ansvarstagande i hela *värdekedjan*

För ett fastighetsbolag finns många viktiga hållbarhetsaspekter utanför den egna verksamheten. Samarbetet med leverantörer, kunder och branschkollegor är därför väsentliga för Corem, i att vara ansvarstagande, med bred positiv påverkan och utveckla hållbara fastigheter.

Corem bedriver en stor del av sin verksamhet i egen regi, men köper även in varor och tjänster från entreprenörer och andra leverantörer som blir en del i de värden som Corem kan skapa hos kunder.

Att skapa en hållbar framtid är inget någon aktör kan göra på egen hand. Corems målsättning att till 2035 nå netto noll klimatpåverkan från sin värdekedja bygger på att samtliga aspekter är del i arbetet, för att tillsammans nå målet. Därför samarbetar Corem med leverantörer, kunder och är aktiva i branschsamarbeten inom fastighetsbranschen.

Leverantörer

Inköpta tjänster avser vanligen tjänster inom bygg och installation, fastighetsrelaterade specialisttjänster eller konsulttjänster. Leverantörer är en viktig del av Corems verksamhet och alla inköp ska därför kännetecknas av affärsmässighet, transparens och ansvarsfullhet. Som del i Corems erbjudande till kund är det viktigt att leverantörer följer samma krav på miljöhänsyn, socialt ansvar och affärsetik som Corem ställer på sin egen verksamhet. Viktiga verktyg i det arbetet är:

- Uppförandekod
- Relevanta krav i inköp och upphandlingar
- Hållbarhetsgranskning av leverantörer i riskbranscher

Branschsamarbeten

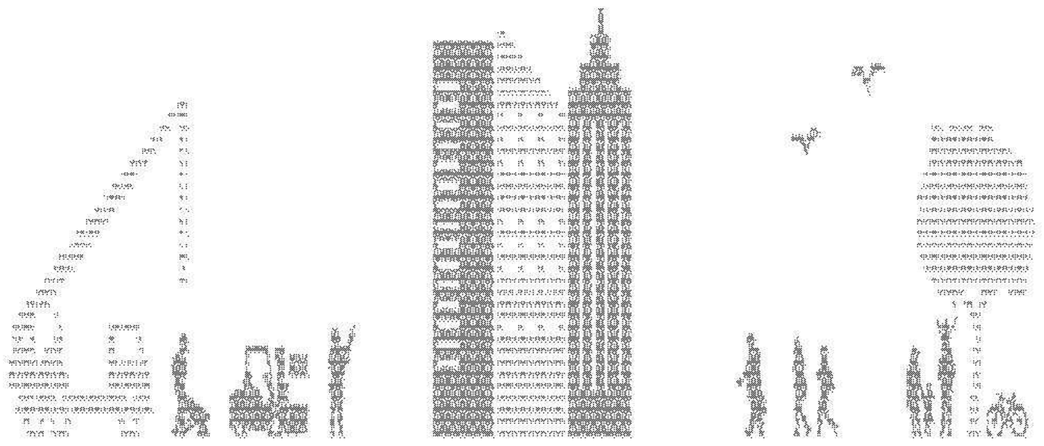
I den egna verksamheten arbetar Corem för minskad klimatpåverkan, för hållbara närmiljöer, och för att erbjuda en attraktiv och hållbar arbetsmiljö.

I vissa branschgemensamma hållbarhetsfrågor blir effekten högre genom ett enhetligt förhållningssätt, därför samarbetar Corem med andra fastighetsaktörer och organisationer kring exempelvis energifrågor, hållbara leverantörsled och återbruk.

Hyresgäster

Corems kunder utgörs främst av kommersiella hyresgäster inom ett brett spektra av branscher, organisationer, myndigheter och andra. I kundledet arbetar Corem bland annat med:

- Gröna hyresavtal i syfte att skapa gemensamma förbättringar
- Expertis och samarbeten i energioptimering och effektiviseringsprojekt
- Metodik för ökad cirkularitet och återbruk vid behov av lokalanpassningar



-50%

2030 ska utsläpp från byggnation sett till nyproduktion och hyresgästanpassningar ha reducerats med hälften jämfört med basåret.

-50%

2030 ska utsläpp från avfall från förvaltning och projekt och från inköp av varor och tjänster ha reducerats med hälften jämfört med basåret.

100%

2025 ska all fastighetsenergi och alla drivmedel vara 100 procent fossilfria.

65 kWh/kvm

2030 ska den genomsnittliga energiförbrukningen i fastighetsbeståndet understiga 65 kWh/kvm.

50%

2030 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 procent av intäkterna, med samverkan kring energifrågor och därmed minskad användning av verksamhetsenergi som effekt.

-80%

2035 ska utsläpp i scope 1–3 ha reducerats med sammanlagt 80 procent genom energiåtgärder, reducerad resursanvändning och ökat återbruk.

Finans

Finansiering

Under 2024 skedde ett skifte i den makroekonomiska miljön, där både inflation och räntor sjönk, vilket skapade en mer välfungerande kapitalmarknad. Corem ser regelbundet över och anpassar kapital- och ränteförfallostruktur till rådande marknadsläge, och för en kontinuerlig och nära dialog med kreditgivare. Corems låneportfölj uppgick på balansdagen till 31 376 mkr. Under året minskade räntebärande skulder med 2 217 mkr.

Riksbanken sänkte under 2024 styrräntan vid flera tillfällen, från 4,00 procent vid årets början till 2,50 procent vid årets sista möte. Hur räntläget kommer att utvecklas framåt är svårbedömt, då det geopolitiska läget i omvärlden skapar viss osäkerhet.

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 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.


Fastigheten Glasblåsaren 7 i Linköping.

Kreditrating

Corem har en investment grade-rating hos Scope Ratings, som under året bekräftade kreditbetyget BBB- med negativa utsikter.

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.

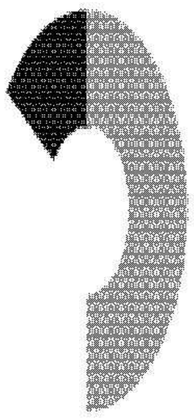
Corems tillgångar uppgick vid årets utgång till 61 785 mkr (64 850), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 55 205 mkr (58 033) eller 89 procent (89).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	Räntebindning		Kapitalbindning		
Förfalloår	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörligt[1]	5 862	–	–	–	–
2025	4 490	17 939	16 718	1 698	1 221
2026	5 500	9 431	7 581	1 675	1 850
2027	4 076	3 194	3 194	2 350	–
2028	2 074	707	707	–	–
2029	7 074	917	917	–	–
Senare	2 300	2 259	2 259	–	–
TOTALT	**31 376**	**34 447**	**31 376**	**5 723**	**3 071**

1) Av här redovisad rörlig volym täcks 1 325 mkr av räntetak.

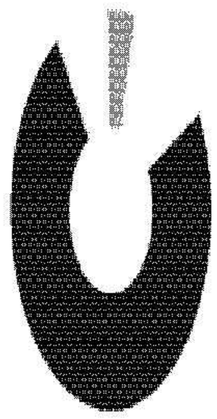
KAPITALANSKAFFNING, mkr



- Räntebärande skulder 31 376 mkr[1]
- Eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare) 21 511 mkr
- Övriga skulder 9 128 mkr
- Eget kapital (hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande) 0 mkr

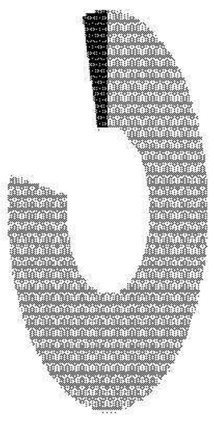
1) Periodiserade låneomkostnader uppgick till 230 mkr, vilket innebär att räntebärande skulder i balansräkningen uppgick till 31 146 mkr.

LÅNEUTRYMME, mkr



- Rörliga lån som omfattas av räntetak 1 325 mkr
- Rörliga lån utan räntetak eller ränteswappar 4 537 mkr
- Rörliga lån som omfattas av ränteswappar samt fasträntelån 25 514 mkr
- Lyftningsbara outnyttjade krediter 2 945 mkr
- Outnyttjade krediter övrigt 126 mkr

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER, mkr



- Bankkrediter 24 397 mkr
- Icke-säkerställda obligationer 5 723 mkr
- Certifikat 1 256 mkr

LÅNGIVARE, %



- Swedbank 22%
- Nordea 18%
- Obligation 17%
- Nykredit 16%
- SBAB 4%
- PBB 4%
- Danske Bank 4%
- Certifikat 4%
- Niam 3%
- SEB 3%
- Övrigt 5%

EGET KAPITAL

Den 31 december 2024 uppgick Corems eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, till 21 511 mkr (22 003). Soliditeten var 35 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 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 42 procent (41).

Corems mål är att långsiktigt uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent. Över de senaste 5 åren har den genomsnittliga avkastningen på eget kapital uppgått till ~4 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. Läs mer om Corems aktier på sidorna 46–48.

SKULDER

Den 31 december 2024 uppgick de totala skulderna i balansräkningen till 40 274 mkr (42 833). Räntebärande skulder utgjorde 31 376 mkr (33 593). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 230 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgick till 31 146 mkr (33 335).

Av de räntebärande skulderna var 92 procent i svenska kronor, 6 procent i US-dollar (USD) och 2 procent i danska kronor (DKK). Räntebärande nettoskuld, dvs räntebärande skuld med avdrag för räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel, uppgick till 30 742 mkr (33 106). 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 att ha en relativt hög andel räntebärande skulder, inom givna riskmandat. De räntebärande skulderna utgjorde vid årets utgång 51 procent (52) av Corems totala finansiering.

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 54 procent (55). Belåningsgrad fastigheter, dvs räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång, uppgick till 44 procent (43).

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, 80 procent (63) av de räntebärande skulderna, 25 012 mkr (21 012), mot fast ränta. Vanliga fasträntelån uppgår till 2 procent (1), eller 502 mkr (582). Rörliga lån utgör 18 procent (36), eller 5 862 mkr (11 999), av dessa omfattas 1 325 mkr (1 682) av räntetak.

Under året upptogs lån med 11 716 mkr och amorterats med -14 191 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 9 128 mkr (9 498) och utgjorde 15 procent (14) av Corems totala finansiering.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 5 472 mkr (5 709) 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 rådande 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 27 859 mkr (29 316) vid årets utgång.

Banker

Vid årets utgång uppgick krediter i bank till 24 397 mkr (25 315), motsvarande 78 procent av de räntebärande skulderna. Låneportföljen är fördelad på ett flertal kreditinstitut, av vilka de största är Swedbank, Nordea, Nykredit, SBAB och PBB. 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 3 071 mkr (3 525), varav 2 945 mkr (3 031) 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 2025–2026.

FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr	
Räntebärande skulder 31 december 2023	33 593
Refinansiering lån i bank och kreditinstitut	9 906
Nyupptagna lån i bank och kreditinstitut	650
Certifikat (netto)	1 206
Obligationslån (netto)	–2 505
Amorteringar	–11 687
Valutakursförändringar	213
Räntebärande skulder 31 december 2024	31 376
Periodiserade upplåningskostnader	–230
Redovisade räntebärande skulder 31 december 2024	31 146

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
Räntebärande skulder i balansräkningen	31 146	33 335
Justering periodiserade låneomkostnader	230	258
Räntebärande tillgångar	–48	–48
Långfristiga aktieinnehav	–	–10
Likvida medel	–586	–429
Räntebärande nettoskuld	30 742	33 106

Kapitalmarknad och alternativa finansieringsformer

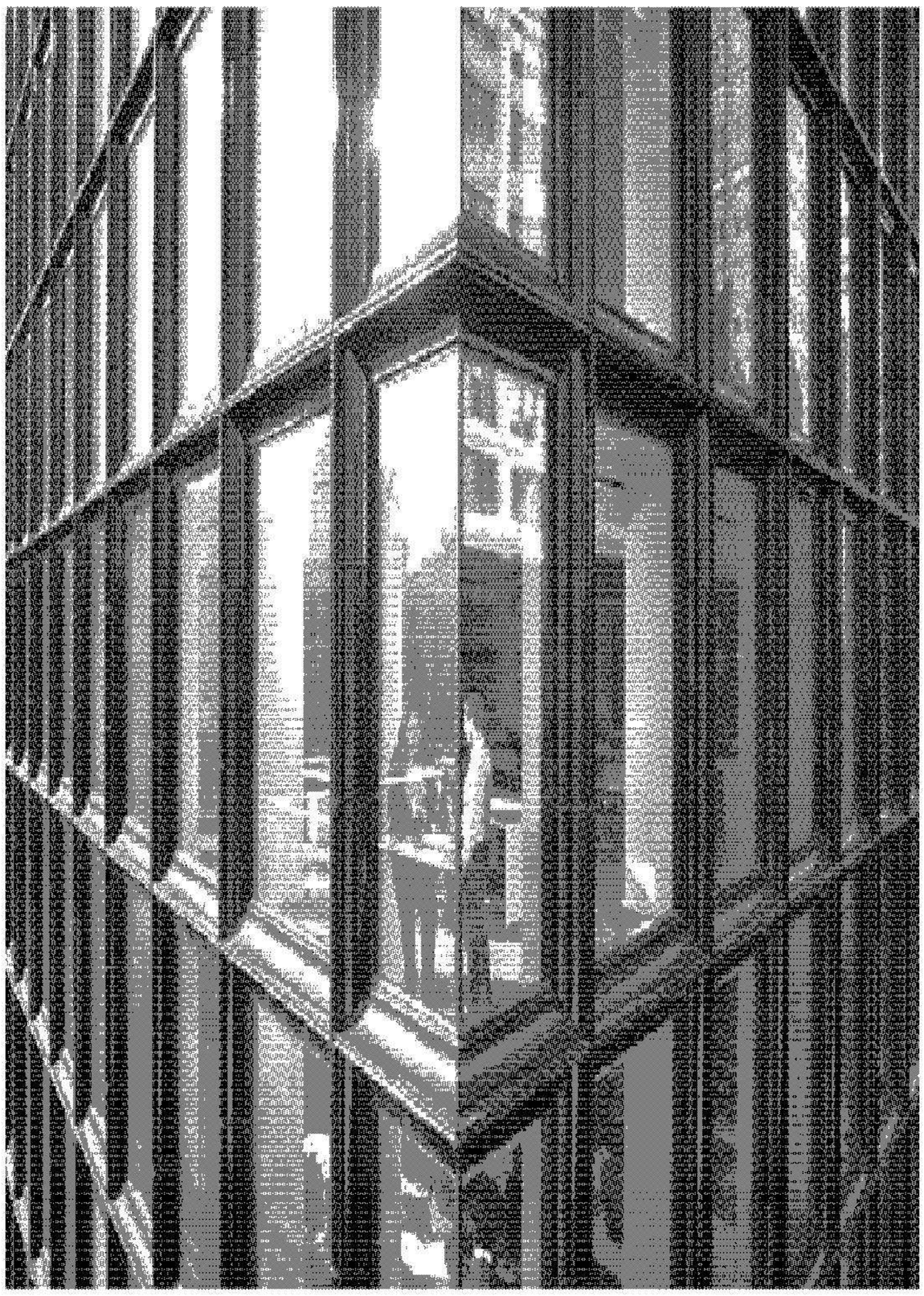
För att optimera bolagets kapitalstruktur finns ett behov av att kontinuerligt söka alternativa finansieringsformer, såsom obligationer och certifikat. Fördelen med dessa är att de förenklar och möjliggör projekt och förvärv.

OBLIGATIONER OCH GRÖNT RAMVERK

Utestående obligationslån uppgick per 31 december 2024 till 5 723 mkr (8 228). Samtliga Corems utestående obligationer har en kupong som baseras på en bestämd marginal över 3-månaders Stibor. Under 2024 emitterades obligationslån om 4 025 mkr, samtliga gröna icke-säkerställda. Obligationslån om 5 528 mkr återbetalades under året.

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 1 698 mkr var utestående vid årets utgång. Utöver obligationer emitterade i MTN-programmet fanns utestående icke-säkerställda obligationer om ytterligare 4 025 mkr.

Av Corems utgivna obligationslån per 31 december 2024 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.



Projektet 28&7 i New York är klassad enligt miljöcertifieringen LEED Gold.

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

Corem har ett grönt ramverk med omdömet "medium green" och "good" från en second opinion-granskning av analysföretaget Cicero/Shades of Green. Vid utgången av 2024 var 5 523 mkr emitterade i linje med Corems gröna ramverk.

Under 2024 emitterades fastighetsobligationer till ett värde av cirka 94 miljarder kronor på den svenska marknaden. Majoriteten av den emitterade obligationsvolymen från fastighetsbolagen under 2024 utgjordes av icke-säkerställda obligationer. Säkerställda obligationer emitterades till ett belopp om endast 1,1 miljarder kronor. Den totala emitterade volymen om 94 miljarder kronor är mer än en fördubbling mot föregående års emitterade volym.

CERTIFIKAT

Corems program för företagscertifikat har ett rambelopp om 5 000 mkr. På balansdagen var utestående volym 1 256 mkr (50). Arrangör av Corems företagscertifikatprogram är Swedbank

och emissionsinstitut är Swedbank, Danske Bank och Nordea. Certifikatprogram fungerar på samma sätt som obligationer med 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 90 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 2024 uppgick den totala volymen utestående hybridobligationer till 1 132 mkr (1 300). Hybridobligationer om 168 mkr återköptes under året. Hybridobligationslånet har en evig löptid och redovisas som eget kapital i balansräkningen. Hybridobligationerna löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor +8 procentenheters marginal.

Covenanter 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 och kan finnas på koncernnivå, i underkoncern eller i respektive bolag. Majoriteten av låneavtalen har finansiella covenanter för soliditet och för räntetäckningsgrad på koncernnivå, där kraven för soliditet vanligtvis är på 20–25 procent och för räntetäckningsgrad på 1,25–1,50. Belåningsgrad mäts normalt på portföljnivå, men kan i vissa fall även mätas på fastighetsnivå. Covenanterna rapporteras vanligen kvartalsvis.

Per den 31 december 2024 uppfyllde Corem covenanterna och bedömer att så kommer att vara fallet även under 2025.

Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar om 28 911 mkr (30 622) 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 78 procent pantbrev i fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet.

Genomsnittlig ränta och räntetäckningsgrad

Vid årets slut uppgick Corems genomsnittliga ränta till 4,6 procent (4,4). Exkluderas effekten för derivat i form av ränteswappar och räntetak samt kostnader för kreditfaciliteter och checkkrediter, uppgick Corems genomsnittliga upplåningsränta till 5,1 procent (6,5). Räntetäckningsgraden uppgick under året till 1,7 ggr (1,9).

Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årets utgång, med beaktande av räntederivaten, var 2,6 år (2,6). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,7 år (2,2). Merparten av avtalsvolymens förfall finns i nordiska banker med vilka Corem har långsiktiga relationer.

Derivat

Corem använder derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning. Derivatens totala volym var 26 337 mkr (22 694) vid årets utgång, vilket motsvarade 84 procent (68) av de räntebärande skulderna. Tillsammans med fasträntelån på 502 mkr innebär det att andelen räntesäkrad kreditvolym uppgick till 86 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 0,1–3,7 procent beroende på löptid. Vid 2024 års slut uppgick ränteswapparnas volym till 25 012 mkr (21 012). Ingen premie betalas för ränteswapparna. Motparter för swapparna är Danske Bank, Nordea och Swedbank.

Innehavet av räntetak uppgick vid årets utgång till 1 325 mkr (1 682). 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 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 2024 uppgick värdeförändringen för derivat till –219 mkr (–1 000). Värdet för derivaten uppgick vid årets slut till 84 mkr (303).

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

OBLIGATIONSÖVERSIKT 2024-12-31[1]

Typ	Emissionstidpunkt	Förfall	Emittent	Utestående volym, mkr	Emissionsspread över 3m Stibor, %
Grön Icke-säkerställd MTN 202[2]	Feb 2021	Feb 2025	Kelly	1 498	3,25
Icke-säkerställd MTN 204	Mar 2021	Sep 2025	Kelly	200	3,50
Grön Icke-säkerställd	Feb 2024	Maj 2026	Corem	1 675	3,75
Grön Icke-säkerställd	Apr 2024	Jan 2027	Corem	1 050	3,75
Grön Icke-säkerställd	Sep 2024	Sep 2027	Corem	1 300	2,95
Totalt				**5 723**	

1) Avser obligationer emitterade av Corem Property Group AB ("Corem") och dotterbolaget Corem Kelly AB
2) Inlöst per slutförfall, 2025-02-10.

Aktier

Corems aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Den 31 december 2024 uppgick det totala börsvärdet på Corems stamaktier A, B och D samt preferensaktier till 13,2 mdkr. Antalet aktieägare uppgick till 44 611.

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 2024 uppgick det totala antalet registrerade aktier till 1 243 489 446, varav 93 730 797 stamaktier av serie A, 1 129 797 545 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 2024 till 2,5 mdkr. Det totala börsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 13,2 mdkr.

Nyemission av stamaktier

Under året genomfördes en riktad nyemission. Sammanlagt emitterades 106 206 185 stamaktier av serie B. Den riktade nyemissionen genomfördes enligt två separata emissionsbeslut. Dels som riktade nyemissioner av 77 560 333 stamaktier av serie B till svenska och internationella institutionella investerare, dels som en riktad nyemission av 28 645 832 stamaktier av serie B till M2 Asset Management AB (publ) och Gårdarike AB. Det senare emissionsbeslutet godkändes vid en extra bolagsstämma i Corem.

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 2024.

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. Styrelsens förslag till årsstämman innebär en utdelning, avseende räkenskapsåret 2024, 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 1,5 procent för stamaktier av serie A och 1,5 procent för stamaktier av serie B. Direktavkastningen för stamaktier av serie D uppgår till 8,2 procent och 7,8 procent för preferensaktier, baserat på stängningskurser den 31 december 2024.

AKTIEFAKTA 31 DECEMBER 2024

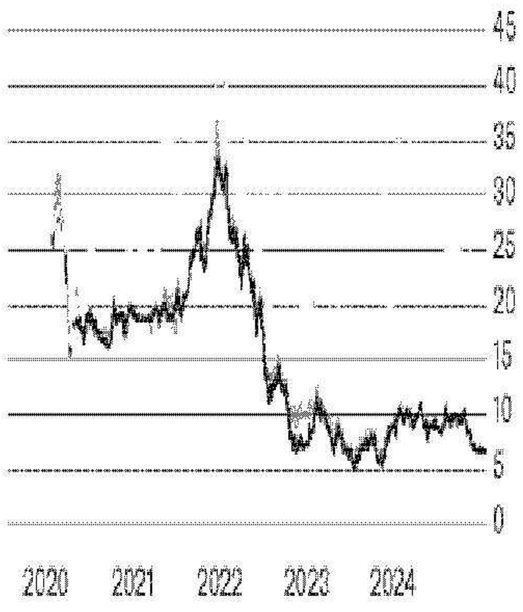
Börsvärde	13,2 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	44 611
Stamaktier serie A	
Antal aktier	93 730 797
Stängningskurs	6,58 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktier serie B	
Antal aktier	1 129 797 545
Stängningskurs	6,69 kr
ISIN	SE0010714287
Stamaktier serie D	
Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	244,50 kr
ISIN	SE0015961594
Preferensaktier	
Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	258,00 kr
ISIN	SE0010714311

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 2024 återköpte Corem inga aktier. Den 31 december 2024 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 3,11 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



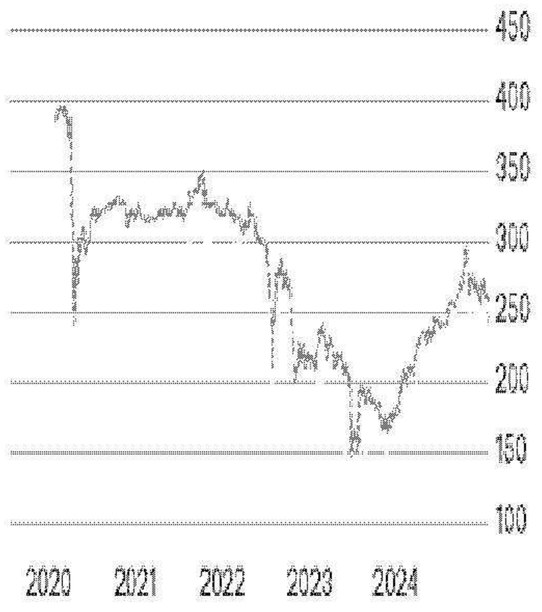
Corem stamaktier av serie A

Corem stamaktier av serie B

OMX Stockholm PI

OMX Stockholm Real Estate PI

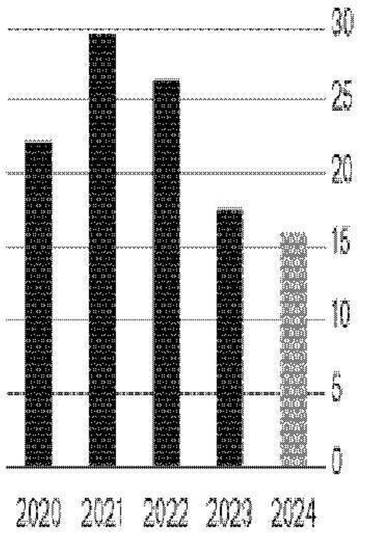
STAMAKTIER AV SERIE D OCH PREFERENSAKTIER



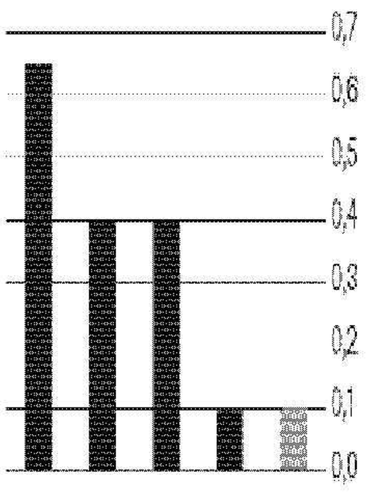
Preferensaktie

Corem stamaktie av serie D

SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE A OCH B, kr



UTDELNING PER STAMAKTIE A OCH B, kr



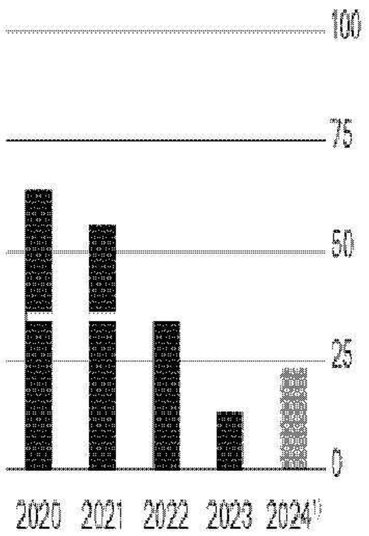
1) Föreslagen utdelning

NYCKELTAL, AKTIE

	2024	2023
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,32	0,65
Resultat per stamaktie A och B, kr	–1,43	–7,88
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	15,97	17,57
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	12,09	13,58
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	289,59
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	312,72
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	6,58	10,65
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	6,69	10,62
Börskurs stamaktie D vid periodens utgång, kr	244,50	182,00
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	258,00	200,50
Utdelning per stamaktie A och B, kr	0,10[1]	0,10
Utdelning per stamaktie D, kr	20,00[1]	20,00
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00[1]	20,00
Utdelning stamaktier A och B i förhållande till förvaltningsresultat efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier, %	23[1]	13
Direktavkastning stamaktie A, %	1,5[1]	0,9
Direktavkastning stamaktie B, %	1,5[1]	0,9
Direktavkastning stamaktie D, %	8,2[1]	11,0
Direktavkastning preferensaktie, %	7,8[1]	10,0

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

Aktieägare

Den 31 december 2024 uppgick antalet aktieägare i Corem till 44 611 (45 632). De 15 största ägarna representerade tillsammans 75 procent av det totala antalet registrerade aktier.

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, EU:s 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.

COREMS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2024

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]	44 106	496 642	3 283	–	43,75	46,53
Gårdarike[1]	31 537	33 811	55	19	5,26	17,27
Handelsbanken fonder	–	104 076	123	–	8,38	5,15
Länsförsäkringar fondförvaltning	–	47 369	–	–	3,81	2,34
State Street Bank & Trust Co	–	43 483	31	132	3,51	2,16
JP Morgan Chase Bank N.A.	–	23 090	–	255	1,88	1,15
Avanza Pension	257	16 037	336	1 766	1,48	1,02
Swedbank Robur fonder	1 593	4 000	–	–	0,45	0,99
Prior & Nilsson	–	18 226	–	–	1,47	0,90
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	9 500	–	–	0,82	0,84
AMF Tjänstepension AB	–	15 000	–	–	1,21	0,74
SEB Life International	1 101	2 778	31	26	0,32	0,68
Carnegie Fonder	–	13 606	–	–	1,09	0,67
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	665	5 303	–	0	0,48	0,59
CBNY Norges Bank	–	11 693	53	–	0,94	0,58
Övriga aktieägare	10 809	249 494	3 591	10 217	22,04	18,37
Totalt antal utestående aktier, tusental	90 817	1 094 107	7 504	12 415	96,89	100,00
Återköpta aktier[2]	2 914	35 691	42	–	3,11	
Totalt antal aktier, tusental	93 731	1 129 798	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. Detta har justerats i syfte att ge en rättvisande bild av bolagets största ägare.

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

Risker och *möjligheter*



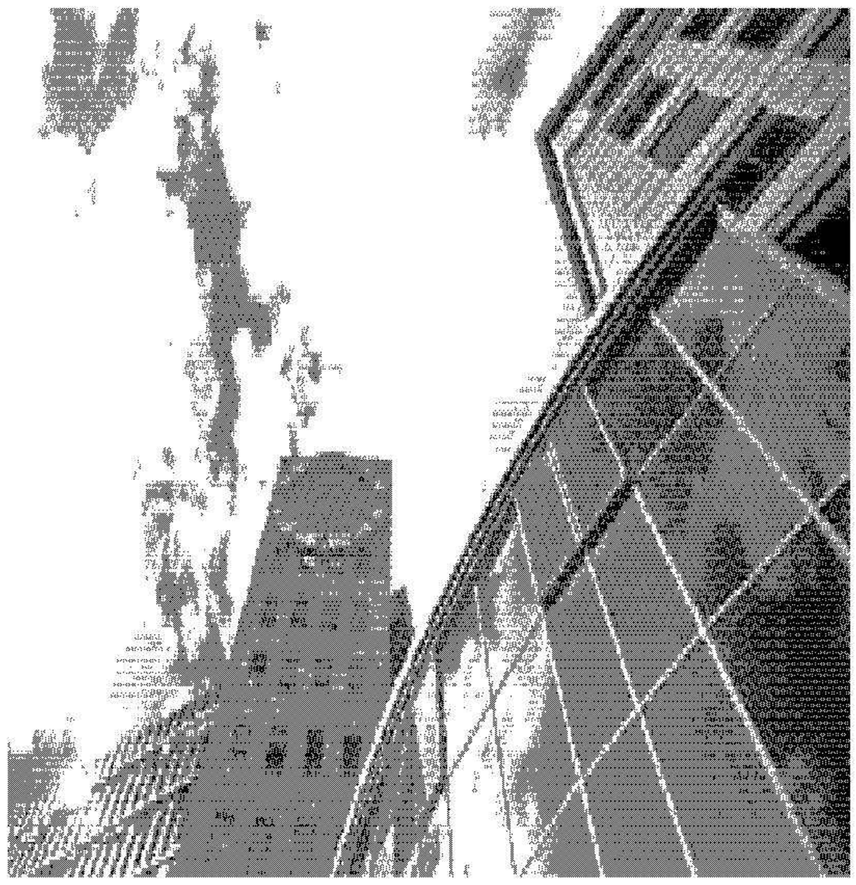
Risker och *möjligheter*

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.



Solna Gate, fastigheten Aprikosen 2 i Stockholm, certifierad enligt BREEAM In-Use Very good.

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		Särskilda händelser, såsom pandemin i början av 2020-talet, kan inträffa hastigt och ha påverkan på samtliga marknader där Corem verkar. Det kan vara till följd av osäkerhet eller mer direkta faktorer. Särskilda händelser 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 särskilda händelser. 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.

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%	+14%

KÄNSLIGHETSANALYS – PÅVERKAN AV VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

	-10%	-5%	0%	5%	10%
Resultatförändring före skatt, mkr	-5 521	-2 760	0	2 760	5 521
Soliditet, %	30	33	35	37	38
Belåningsgrad, %	60	57	54	52	49

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 för 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	-/+314

1) Baseras på kontraktsvärde.

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens resultaträkning 2024 och balansräkning per 31 december 2024. 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 UNDERHÅLLS-KOSTNADER, TEKNISK STANDARD PÅ FASTIGHETER	S	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.
TRANSAKTION	S	Fastighetstransaktioner är en viktig del i Corems affärsmodell och verksamhet, både avseende förvärv och avyttringar. Samtliga transaktioner innebär en viss risk i det fall ingångna åtaganden ej kan uppfyllas. 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. 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 räntenläget, 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 (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.

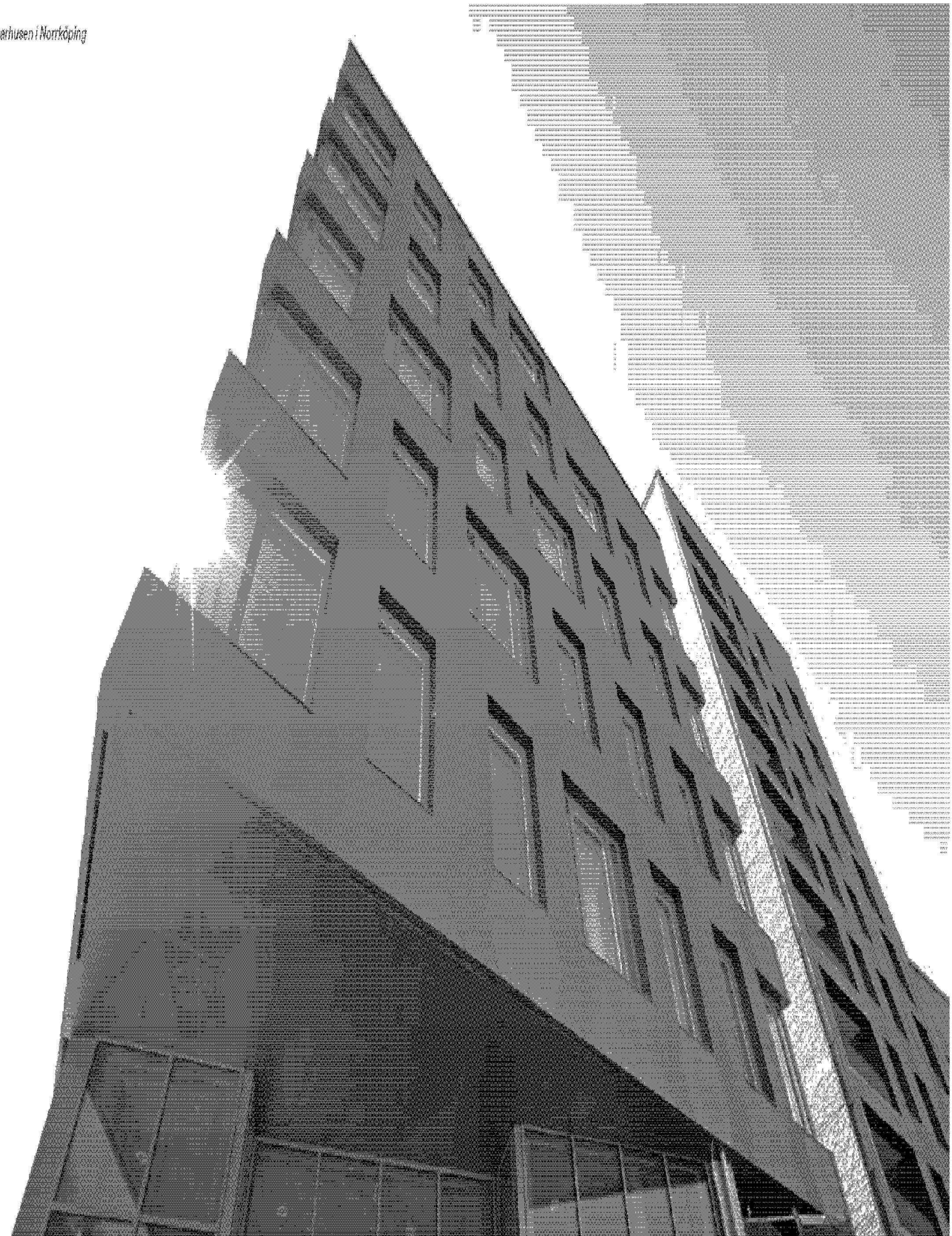
OPERATIVA RISKER, forts.

Riskområde	S|K	Beskrivning	Hantering
MEDARBETARE		Engagerade medarbetare med rätt kompetens är avgörande att kunna konkurrera framgångsrikt inom fastighetsbranschen. En risk är 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. Ett aktivt arbete finns för att erbjuda relevanta utvecklingsmöjligheter och för att vårda varumärket som attraktiv arbetsgivare.
KRIS ELLER ANNAN SÄRSKILD HÄNDELSE	S	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	S	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 sådant skulle förekomma kan förtroendet för Corem skadas, vilket har en påverkan på Corems framtida utveckling.	För att begränsa risken har Corem en uppförandekod för leverantörer samt interna policyer och riktlinjer som täcker dessa områden. Corems uppförandekod för leverantörer bifogas i leverantörsavtal för att tillse att leverantörernas arbetssätt är i linje med koden. Nyanställda medarbetare genomgår utbildning kring Corems policyer, riktlinjer och uppförandekoden vid anställningens början, och samtliga medarbetare genomgår regelbundet uppföljande utbildning i dessa områden.
IT OCH INFORMATIONS-SÄKERHET	H S	Corem 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 affärskritisk och/eller konfidentiell information eller att digitalisering, omställning av arbetssätt eller utveckling av verksamhetens system inte kan göras i den takt som krävs för att möta krav.	Corem arbetar proaktivt kring IT-säkerhet inklusive utbildning av medarbetare, rutiner för back-up, molntjänster och leverantörer. All datautrustning är modern och har aktuella virusskydd, brandväggar med mera. Bolaget har intern och extern kompetens inom IT. Specifika rutiner finns angående lagring av information, lösenordsskydd samt intrångsskydd. Behov och krav från intressenter, såsom informationsbehov från kunder och rapporteringskrav från andra externa intressenter, analyseras i samband med affärsplanearbetet.

HÅLLBARHETSRISKER

Riskområde	S|K	Beskrivning	Hantering
KLIMATFÖRÄNDRINGAR	S	Fastigheter påverkas av ett förändrat klimat i fall av höjda temperaturer, extrema väderförhållanden och översvämningar. I investeringsbeslut beaktas därför möjliga konsekvenser av klimatförändringar. Ett förändrat klimat ställer krav på ett proaktivt arbetssätt för att minimera oförutsedda kostnader och investeringar vilka kan bli följden 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	S	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.	• Miljö- och klimatarbetet är 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	S	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.	• Höga krav ställs 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	S	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 risk 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

Kopparhusen i Norrköping

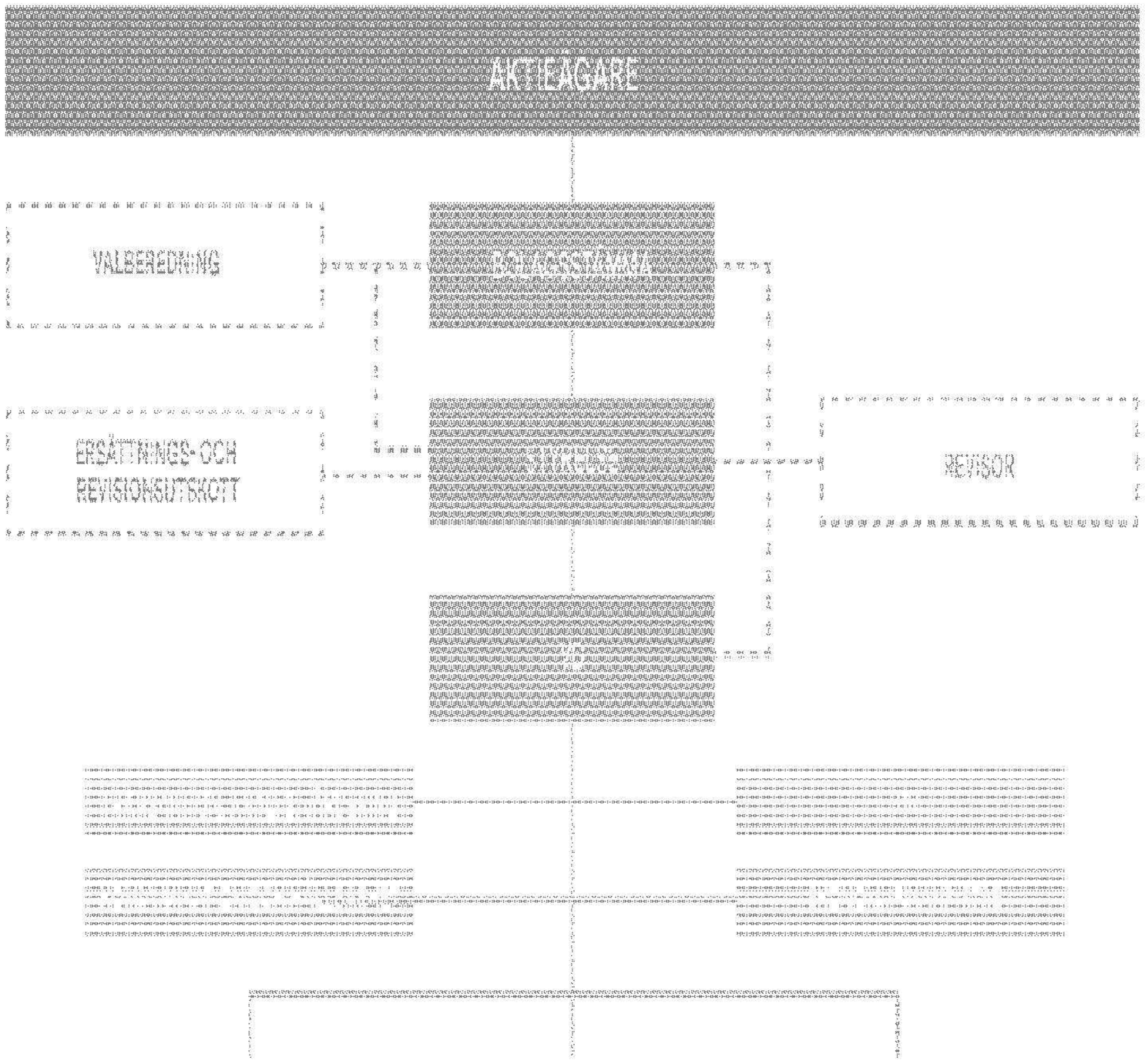


Bolagsstyrning



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 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 2024 följt Koden och anser att inga avvikelser finns att rapportera.

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.



Corems årsstämma genomfördes i Kista Gate, Stockholm.

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 corem.se.

ÄGARE

Vid årets slut hade Corem 44 611 aktieägare (45 632). De fyra största ägarna var Rutger Arnhult via bolag med 43,75 procent (44,61) av kapitalet och 46,53 procent (47,10) av de utestående rösterna, Gårdarike AB med 5,26 procent (5,37) av kapitalet och 17,27 procent (17,90) av de utestående rösterna, Handelsbanken fonder med 8,38 procent (6,89) av kapitalet och 5,15 procent (4,09) av de utestående rösterna och Länsförsäkringar fondförvaltning med 3,81 procent (3,77) av kapitalet och 2,34 procent (2,24) 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 2024.

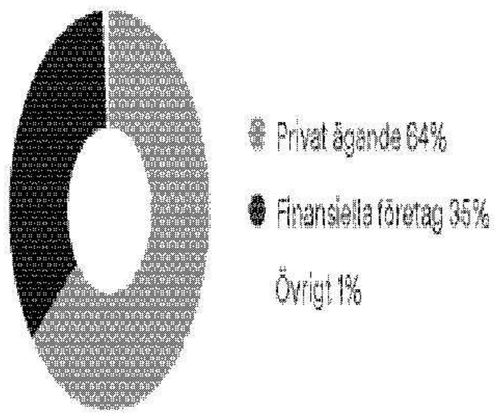
Under året genomfördes en riktad nyemission av Corems stamaktier serie B enligt två separata emissionsbeslut. Dels som riktade nyemissioner av 77 560 333 stamaktier av serie B till svenska och internationella institutionella investerare, dels som en riktad nyemission av 28 645 832 stamaktier av serie B. Den senare, efter godkännande vid en extra bolagsstämma, till M2 Asset Management AB (publ) och Gårdarike AB.

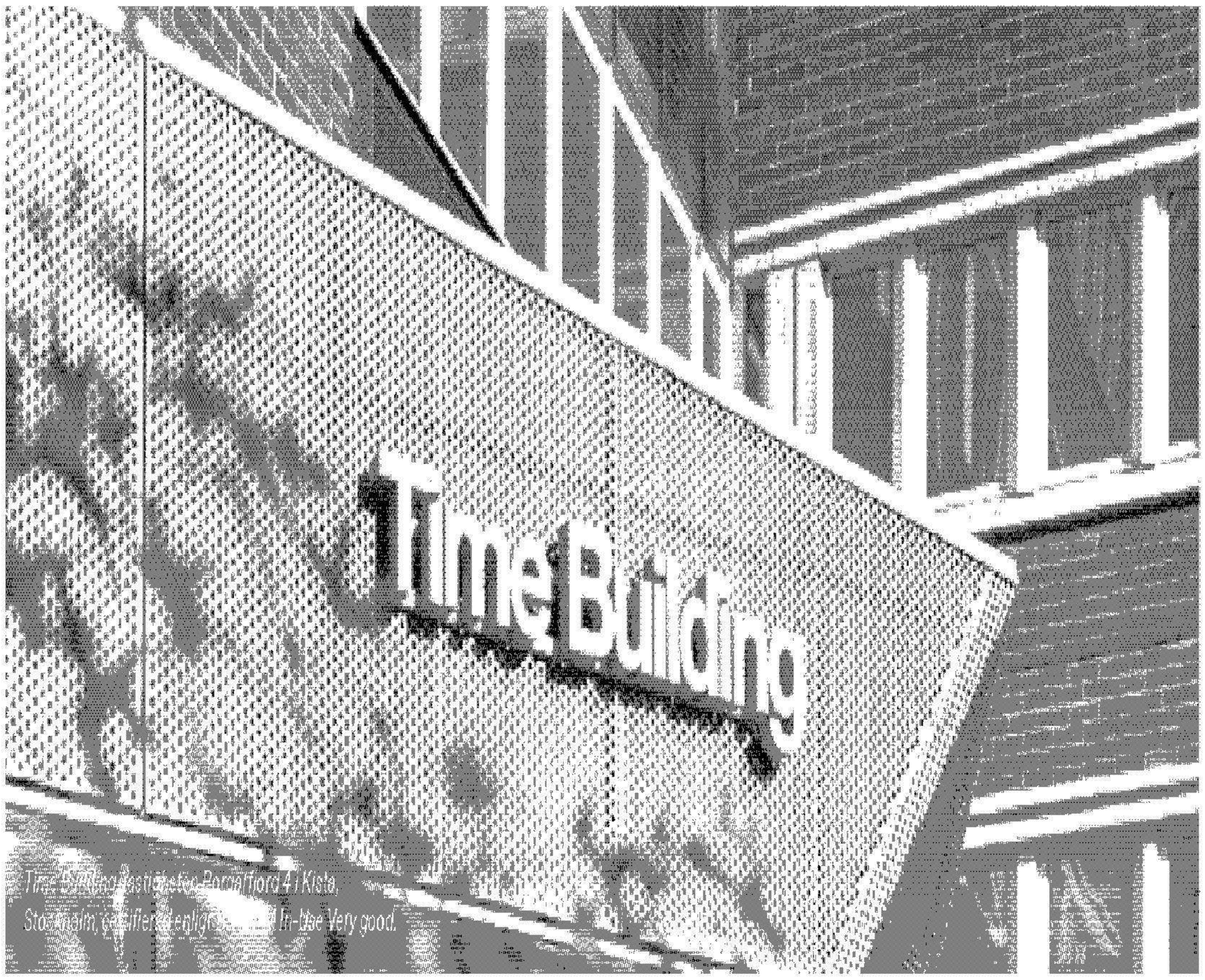
Den 31 december 2024 uppgick det totala antalet aktier i Corem totalt till 1 243 489 446 aktier, varav 93 730 797 stamaktier av serie A, 1 129 797 545 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier. Kvotvärdet är 2,00 kr för samtliga aktier. Stängningskursen var per balansdagen 6,58 kr (10,65) per stamaktie av serie A, 6,69 kr (10,62) per stamaktie av serie B, 244,50 kr (182,00) per stamaktie av serie D och 258,00 kr (200,50) per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 13,2 mdkr (15,7).

Corem återköpte inga egna aktier under året. Per 31 december 2024 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 stamaktie 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 46–48 samt Corems webbplats, corem.se.

ÄGARKATEGORIER, %





Time Building, fastigheten Porträttgatan 4 i Kista, Stockholm, certifierad enligt [illegible] In-Use Very good.

Bolagsstämma

ÅRSSTÄMMA

Corems ordinarie årsstämma 2024 ägde rum den 23 april 2024 i Stockholm. Stämman genomfördes genom en kombination av poströstning och fysiskt deltagande. Deltagarna representerade 80,0 procent (65,5) av de utestående rösterna. Till stämmans ordförande valdes Patrik Essehorn.

Vid stämman omvaldes styrelseordförande Patrik Essehorn samt styrelseledamöterna Rutger Arnhult, Christian Roos, Christina Tillman, Fredrik Rapp, Katarina Klingspor och Magnus Uggla. Till bolagets nya revisor valdes KPMG AB, med Mattias Johansson som huvudansvarig revisor.

BESLUT PÅ ÅRSSTÄMMA

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

- Utdelning av 0,10 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
- 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
- Ändring av bolagsordningen som innebar att utbetalning av utdelning avseende stamaktier ska göras i fyra i görligaste mån lika stora delbetalningar. Bakgrunden till justeringen är att det har visat sig inte vara tekniskt möjligt att utbetala utdelningsbelopp om annat än hela ören

EXTRA BOLAGSSTÄMMA

En extra bolagsstämma ägde rum den 14 augusti 2024 i Stockholm. Stämman genomfördes genom en kombination av poströstning och fysiskt deltagande. Deltagarna representerade 80,0 procent av de utestående rösterna. Den extra stämman fattade beslut om att godkänna den riktade nyemissionen till M2 Asset Management AB (publ) och Gårdarike AB.

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

VALBEREDNING INFÖR ÅRSSTÄMMA 2025

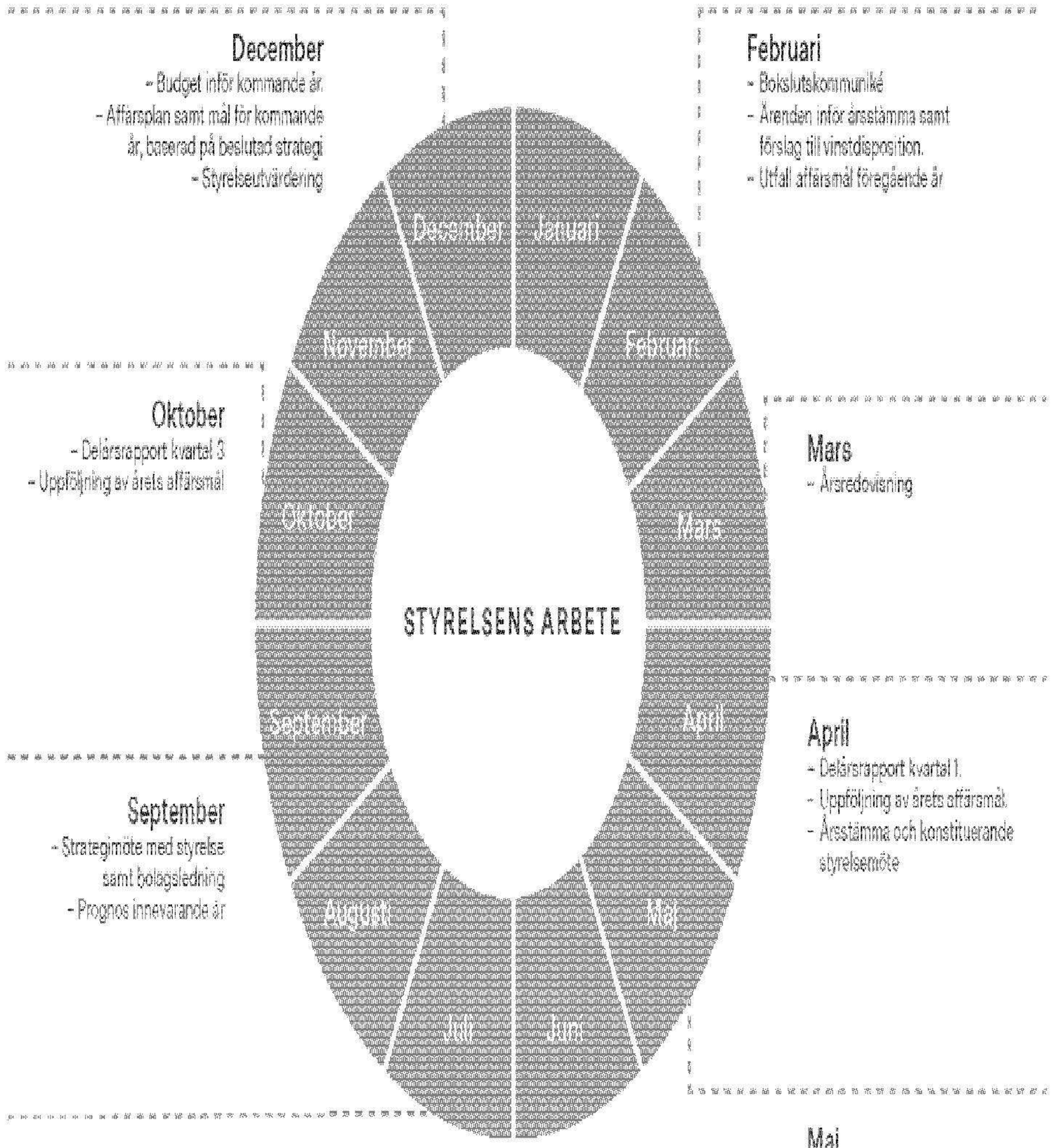
Valberedningen inför årsstämma 2025 består av Mia Arnhult (M2 Asset Management-koncernen), Jakob Mörndal (Gårdarike), Frank Larsson (Handelsbanken Fonder), Johannes Wingborg (Länsförsäkringar fondförvaltning) samt styrelsens ordförande Patrik Essehorn.

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 15 oktober 2024.

Valberedningen representerar 71,3 procent av utestående röster per den 31 december 2024. 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 2025 har valberedningen haft tre protokollförda möten och därutöver haft kontakt 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 2024 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.



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

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. Under 2024 har revisor varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen.

I samband med årsstämman 2024 beslutades att antalet revisorer i bolaget fortsatt ska uppgå till en. Det registrerade revisionsbolaget KPMG valdes som bolagets nya revisor, med Mattias Johansson som huvudansvarig revisor.

För information om ersättning till revisorer, se not 5.

Styrelse

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Corems styrelse består av sju ledamöter som valdes vid årsstämman 2024. 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 68.

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 2024 till 561 041 450 aktier, varav 45 438 756 stamaktier av serie A, 512 241 395 stamaktier av serie B, 3 360 999 stamaktier av serie D samt 300 preferensaktier. Innehaven motsvarar 45,12 procent (46,10) av kapitalet och 47,97 procent (48,61) 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 revisorernas granskning. Styrelsen träffar fortlöpande bolagets revisor för att informeras om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera synen på bolagets risker. Styrelsen fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som bolaget får upphandla av bolagets revisor. Styrelsen utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen.

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

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	30	30
Rutger Arnhult	2023	Ledamot	1967	Svensk	Nej	Nej	30	29
Katarina Klingspor	2020	Ledamot	1963	Svensk	Ja	Ja	30	30
Fredrik Rapp	2018	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	30	30
Christina Tillman	2010	Ledamot	1968	Svensk	Ja	Ja	30	30
Magnus Uggla	2020	Ledamot	1952	Svensk	Ja	Ja	30	30
Christian Roos	2022	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	30	30
Revisorer EY								1
Revisorer KPMG								2

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 hade under året sammanträden vid 30 tillfällen (40), varav 1 var konstituerande (1). Vid varje ordinarie 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, uthyrning, samt utvecklingen på kredit- och finansmarknaden.

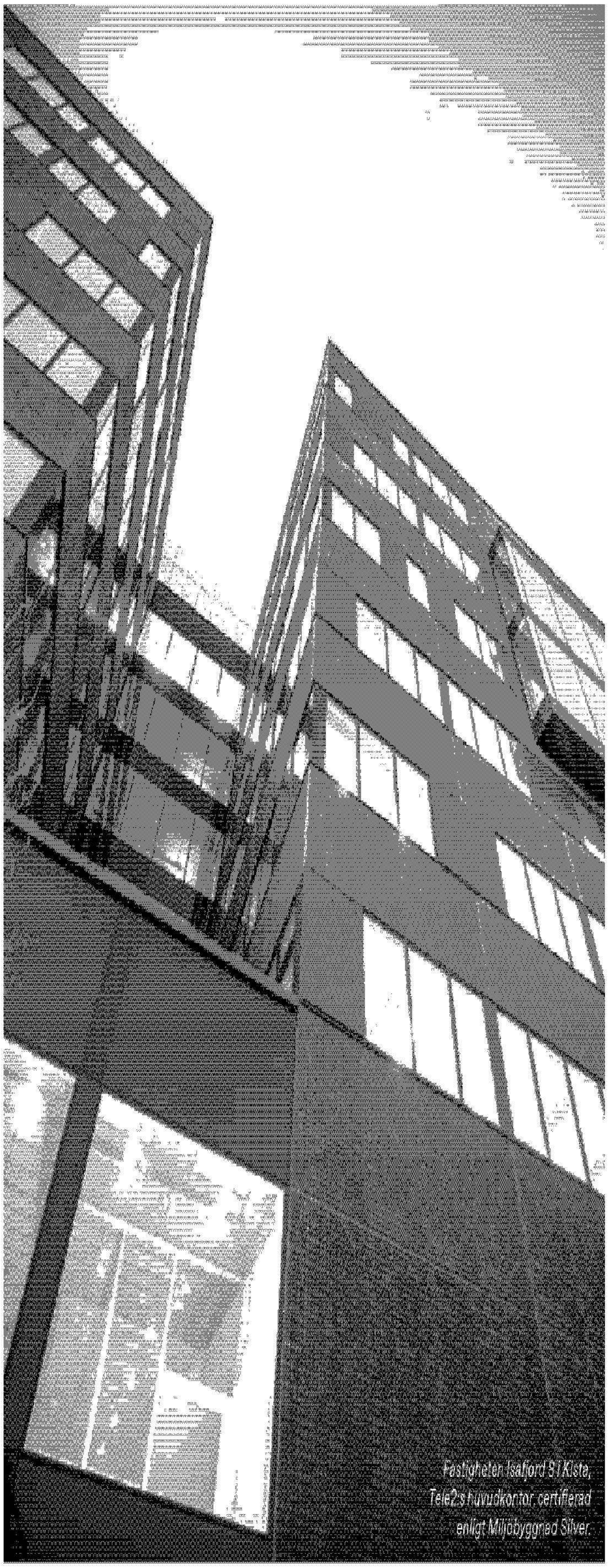
Frågor avseende arbetsmiljö och eventuella incidenter samt avvikelser mot satta policyer behandlas löpande. Uppföljning mot satta affärsmål görs kvartalsvis. Vid varje styrelsemöte hålls en session utan företagsledningens närvaro.

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

Bland de ärenden som behandlades under året kan nämnas fastighetstransaktioner som genomförts och avtalats under året, analys avseende aktuellt och förväntat finansieringsläge, nyemission, pågående och planerade fastighetsprojekt, organisation och resursbehov, samt uppföljning av beslutade affärsmål. Under 2024 genomgick styrelsen en utbildning inom hållbarhet inriktad mot CSRD.

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt och en årlig systematisk och strukturerad utvärdering genomförs skriftligen vilken har sammanställts och presenterats till valberedningen. Utfallet 2024 visar på en fungerande beslutsprocess med gott och konstruktivt styrelseklimat.

Efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt.



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

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 2024 av sex anställda personer inklusive vd:

- Vd, Rutger Arnhult
- Vice vd, Eva Landén
- Affärsutvecklingschef, Håkan Engstam
- 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 69.

Koncernen

ORGANISATION

Corem hade per den 31 december 2024 totalt 281 anställda inom koncernen (290). Av de anställda var 46 procent kvinnor (48).

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod per den 31 december 2024 av 312 aktie-, kommandit- och handelsbolag (321), 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 2024 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 koncernledningen 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 2024 uppgick arvodet till 575 000 kr (560 000) till styrelsens ordförande och 315 000 kr (305 000) 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 uppburit fast och rörlig lön.

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.

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.

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 2024 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 50–55. Klimatrelaterade risker beskrivs även i TCFD-rapporten på sidan 116.

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.

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. 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. 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.

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, 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, miljömässig 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.



Citygalleriorna Punkt och Gallerian i Västerås.

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 bokslutskommuniké er 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.

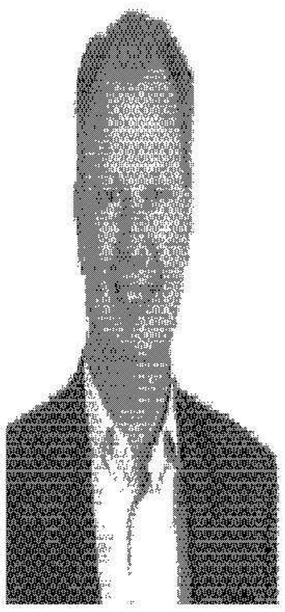
Corem har en decentraliserad och transparent organisation. Finansverksamheten, ekonomi- och hyresadministration samt extern och intern information utgår från huvudkontoret och rapporterar till vice vd. Uppföljning av resultat och balansräkningar görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av ansvariga för Corems regioner, bolagsledning och styrelse. Vice vd 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 och M2 Asset Management AB (publ). Delägare och vd i Walthon Advokater AB. Vd och styrelseledamot i EssehornNorrman Advokat AB. Styrelseledamot i Patrik Essehorn Advokat AB.

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

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



Rutger Arnhult

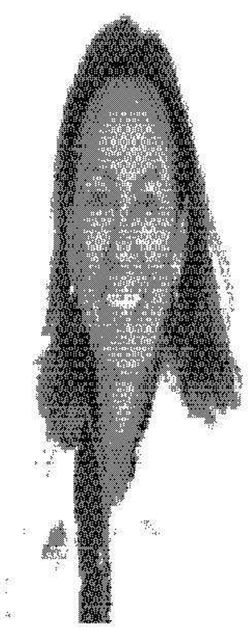
Ledamot sedan 2023
Född 1967

Utbildning: Civilekonom

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

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

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie A: 44 105 684, stamaktie B: 496 642 377, stamaktie D: 3 283 256



Katarina Klingspor

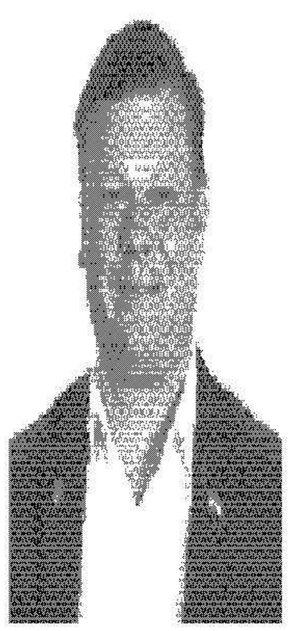
Ledamot sedan 2020
Född 1963

Utbildning: Master of BA, studier i ekonomi och juridik

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i ReOcean AB samt styrelseledamot i Länsförsäkringar Stockholm, Freedom Topco AB och Biby Förvaltnings AB.

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

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



Fredrik Rapp

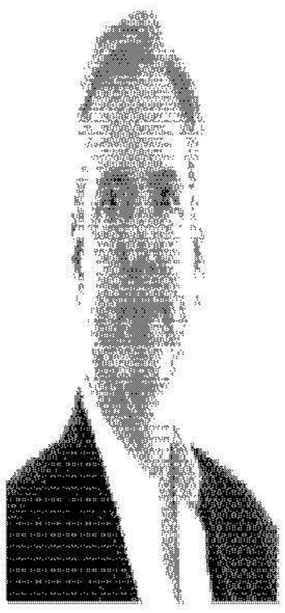
Ledamot sedan 2018
Född 1972

Utbildning: Civilekonom

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

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

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



Christian Roos

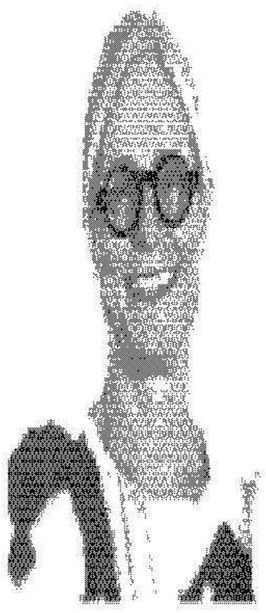
Ledamot sedan 2022
Född 1972

Utbildning: Magisterexamen ekonomi

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i 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

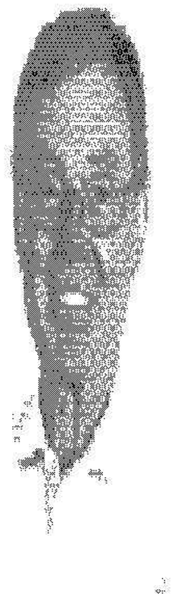
Ledamot sedan 2010
Född 1968

Utbildning: Civilekonom

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande för NF11 Holding AB. Styrelseledamot i Volati AB (publ), Grimaldi Industri AB och eCom Teams Sweden AB (tidigare Footway Group AB) (publ). Suppleant i styrelsen för Stocksund Financial Services AB. Tf vd för Hunter Sales i Stockholm AB.

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

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie A: 571 441, stamaktie B: 6 749 208, stamaktie D: 77 743, preferensaktie: 150



Magnus Uggla

Ledamot sedan 2020
Född 1952

Utbildning: Civilingenjör, Civilekonom

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande för Junibacken. Styrelseledamot i Advisory Board för Ashoka Sverige.

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

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

*Aktieinnehav per 2024-12-31. Avser eget, närståendes samt eget och närståendes bolags innehav.

Christian Roos och Magnus Uggla har avböjt omval inför Corems årsstämma 2025.

Bolagsledning



Rutger Arnhult

Vd sedan 2023

Född 1967

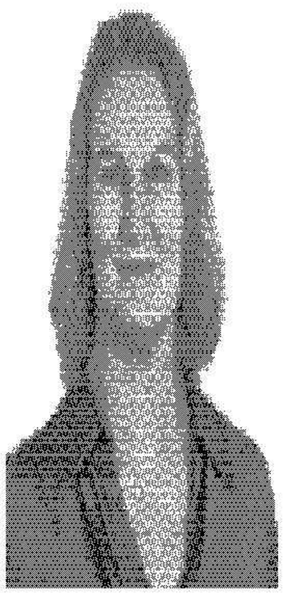
Anställd sedan 2023

Utbildning: Civilekonom

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

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

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie A: 44 105 684, stamaktie B: 496 642 377, stamaktie D: 3 283 256



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 City-fastigheter 2000–2008.

Auktoriserad revisor hos PwC 1988–2000.

Styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Specialfastigheter Sverige AB.

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: 69 115, preferensaktie: 766



Anders Karlsson

Tf finanschef

Född 1978

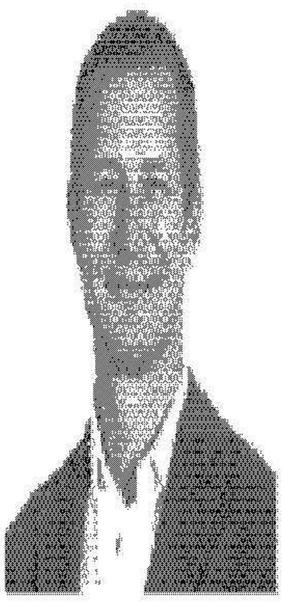
Anställd sedan 2021

Utbildning: Universitets-studier industriell ekonomi

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

Styrelseuppdrag: Inga externa

Aktieinnehav* i Corem: Inget innehav



Peeter Kinnunen

Transaktionschef

Född 1973

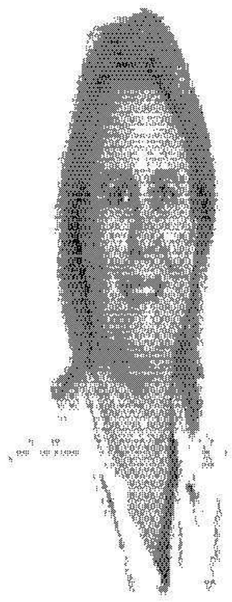
Anställd sedan 2021

Utbildning: Civilingenjör

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

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot 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 Hufvud-staden 2015–2016, förvaltningschef för Region Stockholm på Corem 2013–2015.

Styrelseuppdrag: Inga externa

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie B: 15 514

*Aktieinnehav per 2024-12-31. Avser eget, närståendes samt eget och närståendes bolags innehav.



Interiör från Kista Gate, fastigheten Helgafjäll 4 i Stockholm.

Finansiella rapporter

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Mkr	Noter	2024	2023
Intäkter	2	3 695	4 244
Fastighetskostnader	4, 6	-1 333	-1 362
Driftsöverskott	3	**2 362**	**2 882**
Central administration	4, 5, 6	-160	-179
Finansnetto	7	-1 288	-1 464
Förvaltningsresultat	3	**914**	**1 239**
Resultat bostadsutveckling		-1	-
Resultatandelar i intresseföretag	12	-	-1 076
Värdeförändringar fastigheter	11	-1 717	-8 476
Värdeförändringar finansiella tillgångar	13	125	87
Värdeförändringar derivat	8	-219	-1 000
Nedskrivning goodwill	10	-307	-589
Resultat före skatt	3	**-1 205**	**-9 815**
Skatt	9	147	1 816
ÅRETS RESULTAT		**-1 058**	**-7 999**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-1 059	-7 970
Innehav utan bestämmande inflytande		1	-29
Årets resultat		**-1 058**	**-7 999**
Resultat per aktie			
Resultat per stamaktie A och B före och efter utspädning, kr[1]	21	-1,43	-7,88
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, st		1 124 774 144	1 078 717 352

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 rapport över totalresultat

Mkr	Noter	2024	2023
Årets resultat		**-1 058**	**-7 999**
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		403	-60
Omräkningsdifferens omförd till resultaträkningen		-21	-268
Övrigt totalresultat efter skatt		**382**	**-328**
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-676**	**-8 327**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-677	-8 297
Innehav utan bestämmande inflytande		1	-29
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-676**	**-8 327**

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	10	1 478	1 785
Förvaltningsfastigheter	11	55 205	58 033
Nyttjanderättstillgångar	26	1 827	1 375
Maskiner och inventarier	14	44	68
Andelar i intresseföretag	12	-	0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	13,22	1 469	1 351
Derivat	22,23	231	562
Övriga anläggningstillgångar	15	89	76
Summa anläggningstillgångar		**60 343**	**63 250**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	16	-	290
Kundfordringar	17,22	47	47
Övriga fordringar	18,22	342	299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19,22	467	535
Likvida medel	22,23	586	429
Summa omsättningstillgångar		1 442	1 600
SUMMA TILLGÅNGAR		61 785	64 850

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	2 487	2 275
Övrigt tillskjutet kapital		21 411	20 616
Omräkningsreserver		1 280	898
Hybridobligation		1 132	1 300
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-4 799	-3 086
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**21 511**	**22 003**
Innehav utan bestämmande inflytande		**0**	**14**
Summa eget kapital		**21 511**	**22 017**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22,23	14 238	19 505
Leasingskulder	26	1 827	1 375
Uppskjuten skatteskuld	9	5 472	5 709
Derivat	22,23	147	259
Övriga skulder	22	60	41
Summa långfristiga skulder		**21 744**	**26 889**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22,23	16 908	13 830
Leverantörsskulder	22	143	174
Övriga skulder	22,24	370	506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22,25	1 109	1 434
Summa kortfristiga skulder		**18 530**	**15 944**
Summa skulder		**40 274**	**42 833**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**61 785**	**64 850**

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		2 362	2 882
Central administration		-160	-179
Avskrivningar mm		22	23
Erhållen ränta mm		13	34
Erlagd ränta mm		-1 111	-1 351
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal		-77	-78
Betald inkomstskatt		-9	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	31	**1 040**	**1 318**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av omsättningsfastigheter		-2	-84
Förändring av kortfristiga fordringar		-68	264
Förändring av kortfristiga skulder		-50	-780
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**920**	**718**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-1 343	-1 993
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter		2 983	13 248
Avyttring av aktieinnehav		-	1 190
Förändring av andelar i intressebolag		-	1 383
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande		-4	-
Förändring övriga anläggningstillgångar		32	4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 668**	**13 832**
Finansieringsverksamheten	32		
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		-659	-830
Hybridobligation, ränta och återköp		-318	-138
Nyemission inkl kostnader		1 007	-
Upptagna lån		11 716	10 661
Amorterade lån		-14 191	-24 789
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		**-2 445**	**-15 096**
Årets kassaflöde		**143**	**-546**
Likvida medel vid årets början		429	979
Kursdifferens i likvida medel		14	-4
Likvida medel vid årets slut		**586**	**429**

Koncernens förändringar i eget kapital

		Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare							
Mkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkning-reserv	Hybrid-obligation	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2023		**2 275**	**20 616**	**1 226**	**1 300**	**5 851**	**31 268**	**43**	**31 311**
Årets resultat		–	–	–	–	–7 970	–7 970	–29	–7 999
Årets övrigt totalresultat		–	–	–328	–	–	–328	–	–328
Summa totalresultat		**–**	**–**	**–328**	**–**	**–7 970**	**–8 297**	**–29**	**–8 327**
Förändring innehav utan bestämmande inflytande		–	–	–	–	0	0	0	0
Transaktioner med aktieägare									
Hybridobligation, ränta		–	–	–	–	–138	–138	–	–138
Utdelning, stamaktie A och B	20	–	–	–	–	–432	–432	–	–432
Utdelning, stamaktie D	20	–	–	–	–	–150	–150	–	–150
Utdelning, preferensaktie	20	–	–	–	–	–248	–248	–	–248
Summa transaktioner med aktieägare		**–**	**–**	**–**	**–**	**–968**	**–968**	**0**	**–968**
Utgående eget kapital 31 december 2023		**2 275**	**20 616**	**898**	**1 300**	**–3 086**	**22 003**	**14**	**22 017**
Ingående eget kapital 1 januari 2024		**2 275**	**20 616**	**898**	**1 300**	**–3 086**	**22 003**	**14**	**22 017**
Årets resultat		–	–	–	–	–1 059	–1 059	1	–1 058
Årets övrigt totalresultat		–	–	382	–	–	382	–	382
Summa totalresultat		**–**	**–**	**382**	**–**	**–1 059**	**–677**	**1**	**–676**
Förändring innehav utan bestämmande inflytande		–	–	–	–	11	11	–15	–4
Transaktioner med aktieägare									
Nyemission		212	808	–	–	–	1 020	–	1 020
Emissionskostnader		–	–13	–	–	–	–13	–	–13
Hybridobligation, återköp		–	–	–	–168	–	–168	–	–168
Hybridobligation, ränta		–	–	–	–	–150	–150	–	–150
Utdelning, stamaktie A och B	20	–	–	–	–	–117	–117	–	–117
Utdelning, stamaktie D	20	–	–	–	–	–150	–150	–	–150
Utdelning, preferensaktie	20	–	–	–	–	–248	–248	–	–248
Summa transaktioner med aktieägare		**212**	**795**	**0**	**–168**	**–665**	**174**	**0**	**174**
Utgående eget kapital 31 december 2024		**2 487**	**21 411**	**1 280**	**1 132**	**–4 799**	**21 511**	**0**	**21 511**

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	2, 28	500	537
Kostnad sålda tjänster	28	-340	-358
Bruttoresultat		**160**	**179**
Central administration	4,5,6	-160	-179
Rörelseresultat		**0**	**0**
Resultat från andelar i koncernföretag	29	-85	-69
Värdeförändring derivat		-10	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	402	292
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-619	-497
Resultat efter finansiella poster		**-312**	**-274**
Koncernbidrag, lämnade/erhållna		1	-2
Resultat före skatt		**-311**	**-276**
Skatt	9	18	-
Årets resultat		**-293**	**-276**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2024	2023
Årets resultat		**-293**	**-276**
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**-293**	**-276**

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		5	6
Summa immateriella anläggningstillgångar		**5**	**6**
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	14	4	5
Summa materiella anläggningstillgångar		**4**	**5**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29	20 492	21 456
Fordringar på koncernföretag	28, 30	12 793	7 059
Uppskjuten skattefordran	9	18	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**33 303**	**28 515**
Summa anläggningstillgångar		**33 312**	**28 526**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag	28	143	133
Övriga fordringar	18	7	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	27	21
Summa kortfristiga fordringar		**177**	**164**
Kassa och bank		110	134
Summa omsättningstillgångar		**287**	**298**
SUMMA TILLGÅNGAR		**33 599**	**28 824**

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	2 487	2 275
Summa bundet eget kapital		**2 487**	**2 275**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		21 419	20 624
Balanserat resultat		-1 554	-764
Årets resultat		-293	-276
Summa fritt eget kapital		**19 572**	**19 584**
Summa eget kapital		**22 059**	**21 859**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	7 797	2 223
Skulder till koncernföretag	28	902	391
Derivat		11	-
Summa långfristiga skulder		**8 710**	**2 614**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	2 410	3 720
Skulder till koncernföretag	28	0	2
Leverantörsskulder		11	17
Övriga skulder	24	306	456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	103	156
Summa kortfristiga skulder		**2 830**	**4 351**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**33 599**	**28 824**

För information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	31	-311	-276
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde	31	1 091	1 249
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**780**	**973**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-1	16
Förändring av rörelseskulder		-194	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**585**	**1 016**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		0	-2
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-	1 190
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**1 188**
Finansieringsverksamheten	32		
Förändring lån koncernföretag		-5 234	755
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-515	-830
Nyemission inkl kostnader		1 007	-
Upptagna lån		11 352	2 024
Amorterade lån		-7 219	-4 073
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-609**	**-2 124**
Årets kassaflöde		-24	**80**
Likvida medel vid årets början		134	54
Likvida medel vid årets slut		**110**	**134**

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2023	**2 275**	**20 624**	**66**	**22 965**
Årets totalresultat	-	-	-276	-276
Summa totalresultat	**-**	**-**	**-276**	**-276**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning, stamaktie A och B	-	-	-432	-432
Utdelning, stamaktie D	-	-	-150	-150
Utdelning, preferensaktie	-	-	-248	-248
Summa transaktioner med bolagets ägare	**-**	**-**	**-830**	**-830**
Utgående eget kapital 31 december 2023	**2 275**	**20 624**	**-1 040**	**21 859**
Ingående eget kapital 1 januari 2024	**2 275**	**20 624**	**-1 040**	**21 859**
Årets totalresultat	-	-	-293	-293
Summa totalresultat	**-**	**-**	**-293**	**-293**
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	212	808	-	1 020
Emissionskostnader		-13	-	-13
Utdelning, stamaktie A och B	-	-	-117	-117
Utdelning, stamaktie D	-	-	-150	-150
Utdelning, preferensaktie	-	-	-248	-248
Summa transaktioner med bolagets ägare	**212**	**795**	**-514**	**493**
Utgående eget kapital 31 december 2024	**2 487**	**21 419**	**-1 847**	**22 059**

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 2024 innefattar 1 januari 2024 till 31 december 2024. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 26 mars 2025. Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 23 april 2025.

KONCERNREDOVISNINGS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och uttalanden från IFRS Interpretation Committee sådana de antagits av EU samt Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och 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 driftöverskott, central administration och finansnetto. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och 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 2024

Uppdatering av IAS 1 avseende klassificering av skulder mellan långfristiga respektive kortsiktiga. Ändringen förtydligar att covenanter som ska vara uppfyllda före eller på balansdagen ska påverka klassificeringen av skulden som antingen kort- eller långfristig. Ändringen har inte påverkat klassificeringen av skulderna men utökade upplysningar har lagts till i not.

Under 2024 har IASB godkänt flera så kallade Agendabeslut från IFRS Interpretations Committee. Corem gör 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

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements (standarden är inte antagen av EU och beräknas att tillämpas från räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare). IFRS 18 kommer att ersätta IAS 1. Det är de finansiella rapporterna och främst resultaträkningen som kommer att ändras. Resultaträkningen delas upp i kategorierna rörelse-, investerings- och finansieringsverksamhet samt att det införs ett antal obligatoriska summeringsrader. Utöver det tillkommer också upplysningar kring av ledningen definierade resultatmått. Ändringarna kommer inte att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna.

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.

VÄSENTLIGA 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). 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.

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.

VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR MED RISK FÖR JUSTERING
Tillgångar där det kan kan finnas risk för en justering av värdet.

– Värdering av fastigheter innehåller ett antal uppskattningar om avkastningskrav och framtida kassaflöden. Detta kan innebära både positiva och negativa värdeförändringar. Se not 11.

– Värdering av goodwill innehåller uppskattningar kring framtida kassaflöden och avkastningskrav. Se not 10.

Även om dessa uppskattningar anses rimliga vid värderingstillfället, föreligger det osäkerhet kring gjorda uppskattningar som i sin tur kan påverka redovisade värdeförändringar och nedskrivningar i resultaträkningen.

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 samtliga hyresavtal 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.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella kostnader består av räntekostnader, periodiserade emissions- och transaktionskostnader vid upptagning av lån samt kostnader för räntederivat. 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. Vid ett tillgångsförvärv redovisas tillgången till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för erhållen rabatt för uppskjuten skatt. Efter förvärvstidpunkten redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten. 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. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingsnivåer.

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 uppskjuten 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.

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 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.

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 räntelöptid 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 hållbarhets- och 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.

Aktieägartillskott

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

Not 1 forts.

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter uthyrning av lokaler	3 670	4 204	–	–
Övriga intäkter	25	40	–	–
Koncerninterna tjänster	–	–	500	537
Summa	**3 695**	**4 244**	**500**	**537**

Löptider för Corems hyresavtal per 31 december 2024 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 Öst, Region Väst samt verksamheterna i utlandet som är indelad mellan Köpenhamn och New York.

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 har i tabellen nedan justerats efter att Stockholm Logistik numera inkluderas i Stockholm samt att enstaka fastigheter har omklassificerats. För ytterligare information se not 11.

Koncernens segmentredovisning

Januari–december	Stockholm		Öst		Väst		Köpenhamn		New York		Övrigt		Koncern	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Intäkter	2 021	2 237	684	774	791	837	66	267	133	109			3 695	4 244
Fastighetskostnader	–763	–781	–226	–238	–254	–272	–23	–36	–67	–35			–1 333	–1 362
Driftsöverskott	**1 258**	**1 456**	**458**	**536**	**537**	**565**	**43**	**251**	**66**	**74**			**2 362**	**2 882**
Överskottsgrad, %	62	65	67	69	68	68	65	87	50	68			64	68
Central administration											–160	–179	–160	–179
Finansnetto											–1 288	–1 464	–1 288	–1 464
Förvaltningsresultat	**1 258**	**1 456**	**458**	**536**	**537**	**565**	**43**	**251**	**66**	**74**	**–1 448**	**–1 643**	**914**	**1 239**
Resultat bostadsutveckling											–1	–	–1	–
Resultatandelar i intresseföretag											0	–1 076	0	–1 076
Värdeförändringar fastigheter											–1 717	–8 476	–1 717	–8 476
Värdeförändringar finansiella tillgångar											125	87	125	87
Värdeförändringar derivat											–219	–1 000	–219	–1 000
Nedskrivning goodwill											–307	–589	–307	–589
Resultat före skatt	**1 258**	**1 456**	**458**	**536**	**537**	**565**	**43**	**251**	**66**	**74**	**–3 567**	**–12 697**	**–1 205**	**–9 815**
Marknadsvärde fastigheter, mkr	29 366	31 444	8 082	8 682	9 992	10 236	1 507	2 138	6 258	5 533			55 205	58 033
Investeringar, mkr	362	781	162	155	146	166	39	28	634	841			1 343	1 993
Antal fastigheter, st	121	130	69	88	92	100	4	5	3	3			289	326
Uthyrningsbar area, tkvm	1 134	1 157	515	561	564	622	38	56	17	12			2 268	2 428
Hyresvärde, mkr	2 440	2 407	764	796	874	881	75	118	192	130			4 345	4 322
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	88	90	87	88	79	92	100	100			86	87

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda

	2024	Andel män, %	2023	Andel män, %
Moderbolaget – Sverige	278	53	305	53
Summa moderbolaget	**278**	**53**	**305**	**53**
Dotterföretag – Sverige	2	100	–	–
Dotterföretag – Danmark	3	67	4	75
Summa dotterföretag	**5**	**80**	**4**	**75**
Summa koncernen	**283**	**53**	**309**	**53**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024		2023	
Mkr	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	**193**	**94**	**196**	**100**
varav pensionskostnad[1]	–	23	–	25
Dotterföretag	**1**	**0**	**–**	**–**
varav pensionskostnad[1]	–	0	–	–
Utlandet	**3**	**0**	**4**	**1**
varav pensionskostnad[1]	–	0	–	0
Summa koncernen	**197**	**94**	**200**	**101**
varav pensionskostnad[1]	–	24	–	25

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

Könsfördelningen bland ledande befattningshavare

	2024	varav kvinnor	2023	varav kvinnor
Styrelseledamöter	7	2	7	2
Vd och ledande befattningshavare	6	2	7	3

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

	2024		2023	
Mkr	Styrelse, vd och vice vd	Övriga anställda	Styrelse, vd och vice vd	Övriga anställda
Moderbolaget	**10**	**185**	**8**	**189**
varav tantiem o.d[1]	1	1	1	2
Dotterföretag	**–**	**1**	**–**	**–**
varav tantiem o.d[1]	–	–	–	–
Utlandet	**–**	**3**	**–**	**4**
varav tantiem o.d[1]	–	–	–	–
Summa koncernen	**10**	**189**	**8**	**193**
varav tantiem o.d[1]	1	1	1	2

1) Av de totala kostnaderna för tantiem om 1,7 mkr (2,4) avser 0,8 mkr (0,7) bolagets vd och vice vd.

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

Styrelse

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Vid årsstämman den 23 april 2024 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 575 000 kr till styrelsens ordförande och 315 000 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.

Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden, övrigs 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 2024.

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 2024 utgick en avsättning om 0 mkr (0).

Not 4, forts.

Styrelse och ledande befattningshavares förmåner

Tkr	2024				2023			
	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	570	–	179	749	557	–	175	732
Rutger Arnhult[1]	–	–	–	–	38	–	12	50
Christina Tillman	312	–	98	410	303	–	95	398
Fredrik Rapp	312	–	98	410	303	–	95	398
Magnus Uggla	312	–	32	344	303	–	31	334
Katarina Klingspor	312	–	98	410	303	–	95	398
Christian Roos	312	–	98	410	303	–	95	398
Vice vd/vd Eva Landén[2]	3 600	808	1 327	5 735	4 450	861	1 607	6 918
Vd Rutger Arnhult	4 183	956	1 546	6 685	1 989	573	764	3 326
Andra ledande befattningshavare (4 (5)), varav rörlig ersättning utgör 0,9 mkr (1,7)	10 159	2 321	3 755	16 235	11 068	2 624	4 114	17 806
Summa	**20 071**	**4 085**	**7 231**	**31 387**	**19 617**	**4 058**	**7 083**	**30 758**

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

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	5,9	–	0,7	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–	–	–
Summa	**5,9**	**–**	**0,7**	**–**
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	0,2	6,0	–	1,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,4	0,4	–	0,4
Summa	**0,6**	**6,4**	**–**	**1,8**
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	**6,5**	**6,4**	**0,7**	**1,8**

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	**2024**	**2023**
Fastighetskostnader[1]		
Driftskostnader	788	795
Reparationer och underhåll	96	113
Fastighetsskatt	215	213
Personalkostnader	209	219
Övriga fastighetskostnader	25	22
Summa fastighetskostnader	**1 333**	**1 362**
Central administration[2]	**160**	**179**

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Finansiella intäkter[2]				
Ränteintäkter	13	24	–	–
Ränteintäkter koncernföretag	–	–	402	292
Summa	**13**	**24**	**402**	**292**
Finansiella kostnader[2]				
Räntekostnader lån[1]	–1 224	–1 399	–457	–472
Valutakursdifferenser, finansiella poster	0	–11	–69	14
Räntekostnader koncernföretag	–	–	–93	–39
Summa	**–1 224**	**–1 410**	**–619**	**–497**
Räntekostnader leasingskuld	–77	–78	–	–
Summa	**–1 301**	**–1 488**	**–619**	**–497**
Summa finansnetto	**–1 288**	**–1 464**	**–217**	**–205**

1) Under året har 405 mkr (484) i ränteutgifter aktiverats som investeringar i fastighetsportföljen. Räntor som härör från derivat värderade till verkligt värde i resultatet uppgick till 631 mkr (577). För derivat värderade till verkligt värde, se not 8.
2) Enligt effektivräntemetoden.

Not 8 Värdeförändringar, derivat

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Derivatinstrument:		
Värdeförändringar på räntederivat	–219	–1 000
Summa	**–219**	**–1 000**

Not 9 Skatt

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld redovisas på skattepliktig temporär skillnad mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde. Fastigheternas skattemässiga värde uppgick till 27,3 mdkr (29,0) och den temporära skillnaden uppgick till 27,9 mdkr (29,3). Med reducering av förvärvade temporära skillnader uppgick skattepliktig temporär skillnad till 26,8 mdkr (28,0).

Corem har ackumulerade skattemässiga underskott om 525 mkr (740). Dessa förluster är inte tidsbegränsade och kan nyttjas genom att kvittas mot framtida skattemässiga vinster. Uppskjuten skattefordran för underskotten uppgick till 108 mkr (152) i koncernens balansräkning och till 16 mkr (0) i moderbolagets balansräkning. Corem har skattemässiga kapitalförluster om cirka 5,2 mdkr (5,2) 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 räntekostnader 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.

Redovisad i resultatet

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	-28	-49	-	-
Summa aktuell skatt	**-28**	**-49**	**-**	**-**
Uppskjuten skatt				
Under året utnyttjat/aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	-	16	0
Värdeförändringar finansiella placeringar och derivat	43	207	2	-
Löpande förvaltningsresultat	-23	-126	-	-
Värdeförändringar och temporära skillnader fastigheter	426	2 064	-	-
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-271	-280	-	-
Summa uppskjuten skatt	**175**	**1 865**	**18**	**0**
Summa redovisad skatt	**147**	**1 816**	**18**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Resultat före skatt	-1 205	-9 815
Skatt enligt svensk gällande skattesats, 20,6%	248	2 022
Utländska skattesatser	-2	17
Skatt i utländska bolag	-26	-22
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-250	-66
Resultatandelar i intresseföretag	-	-222
Omvärdering underskottsavdrag	18	-26
Värdeförändringar fastigheter	119	65
Resultat från finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	26	19
Övriga justeringar	14	9
Redovisad effektiv skatt	**147**	**1 816**
Skattesats enligt resultaträkningen, %	*12,2*	*18,5*

	Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**
Resultat före skatt	-311	-276
Skatt enligt svensk gällande skattesats	64	57
Ej skattepliktiga utdelningar	161	239
Ej avdragsgilla nedskrivningar mm	-199	-253
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-46	-43
Redovisad effektiv skatt	**0**	**0**

Redovisad i balansräkningen uppskjutna skattefordringar /skatteskulder

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Underskottsavdrag	108	152
Finansiella tillgångar	0	4
Skattefordringar	**108**	**156**
Skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde avseende fastigheter	-5 579	-5 770
Derivat	-17	-62
Periodiseringsfonder etc	16	-33
Skatteskulder	**-5 580**	**-5 865**
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen	**-5 472**	**-5 709**

	Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**
Derivat	2	-
Underskottsavdrag	16	-
Uppskjuten skattefordran	**18**	**-**

Not 10 Goodwill

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Ingående balans	1 785	2 374
Nedskrivning	-307	-589
Utgående balans	**1 478**	**1 785**

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 uppskjuten skatt som tillämpades i förvärvet. Av den utgående balansen består 791 mkr (1 098) av goodwill kopplad till uppskjuten skatt och 687 mkr (687) av goodwill kopplad till synergier.

Under 2024 har nedskrivning av goodwill skett med 307 mkr (589). 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 2024 har inte föranlett någon nedskrivning och baseras på:

- Prognos av kassaflöden under period av 5 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 6,4 procent (6,9).
- Förväntad långsiktig inflation om 2,0 procent (2,0).

Känslighetsanalys

Återvinningsvärdet av goodwillen hänförd till synergier skulle vara lika stor som det redovisade värdet, om antagandet av diskonteringsräntan före skatt ändras från 6,4 procent till 6,6 procent, ytterligare ökning av diskonteringsräntan skulle föranleda nedskrivningsbehov.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Värde per 1 januari	58 033	78 387
Förvärv	–	–
Ny-, till- och ombyggnation	1 343	1 993
Avyttringar	-3 011	-14 010
Värdeförändringar, orealiserade	-1 712	-8 306
Valutaomräkning	552	-31
Värde per 31 december	**55 205**	**58 033**

Per den 31 december 2024 uppgick det samlade marknadsvärdet för Corems förvaltningsfastigheter till 55 205 mkr (58 033). Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick till -1 717 mkr (-8 476), varav orealiserade värdeförändringar -1 712 mkr (-8 306) och realiserade värdeförändringar -5 mkr (-170). De orealiserade värdeförändringarna förklaras främst av förändrade bedömda avkastningskrav.

Väsentliga åtaganden

Corem har inga väsentliga åtaganden gällande förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter per den 31 december 2024.

Corem har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt. Det rör sig om projekt med varierande storlek. Vid årsskiftet fanns totalt fyra projekt med en investering överstigande 50 mkr vardera. Projekten avser om- och nybyggnation samt hyresgästanpassning, där den återstående investeringen beräknas till 661 mkr (677). Kvarvarande totala investeringar för samtliga pågående projekt vid årets utgång uppgick till 1 075 mkr (1 001).

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, där undantag kan göras för enstaka fastigheter. Under 2024 externvärderades 99,6 procent av fastigheterna. Under året anlitades Bryggan, Cushman & Wakefield, Newmark, Newsec och Savills som värderingsinstitut. 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.

Projektfastigheter ingår i förvaltningsfastigheter och värderas på samma sätt men med avdrag för återstående investering. Detaljplanelagda och bedömda byggrätter värderas löpande utifrån ortsprismetoden med hänsyn till geografiskt läge och lokalslag. Det samlade värdet av byggrätter utgör cirka 2 procent av det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet vid årsskiftet.

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	**2024**	**2023**
Inflationsantagande 2025 (2024), %	1,9	2,0
Inflationsantagande 2026 och framåt (2025 och framåt), %	2,0	2,0
Kalkylperiod, år	Normalt 10	Normalt 10
Långsiktig vakans, %	Normalt 5–10	Normalt 5–10
Viktad kalkylränta, %	7,9	7,8
Viktat direktavkastningskrav, %	6,0	5,8

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 avtalsperiodens 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.

Väsentlig indata för fastighetsvärdering

	Kontor	Logistik	Handel	Övrigt
Genomsnittlig hyra per kvm, kr	2 564	1 238	1 659	2 006
Driftkostnader per kvm, kr	-672	-365	-506	-604
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 6,0–11,5 procent med ett viktat genomsnitt om 7,9 procent (7,8) per 31 december 2024. 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.

Not 11, forts.

Kalkylränta

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

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 6,0 procent per 31 december 2024 (5,9).

Direktavkastningskrav, %

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

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.

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	–4 175/+4 936	–7,6/+8,9
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/–1 894	+/–3,4
Driftkostnader	25 kr/kvm	–/+947	–/+1,7
Vakansgrad	1,0 procentenheter	–/+726	–/+1,3

Skattemässigt restvärde

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2024 till 27,3 mdkr (29,0).

Taxeringsvärden[1]

	Koncernen	
Mkr	2024	2023
Taxeringsvärden byggnader	15 123	15 565
Taxeringsvärden mark	6 064	6 419
Summa taxeringsvärde	**21 187**	**21 984**

1) Avser enbart de svenska fastigheterna.

Not 11, forts.

Nyckeltal per geografiskt område

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2024 31 dec	2023 31 dec	2024 31 dec	2023 31 dec	2024 31 dec	2023 31 dec	2024 31 dec	2023 31 dec	2024 31 dec	2023 31 dec
Stockholm	121	130	29 366	31 444	2 440	2 407	83	84	1134	1157
Öst	89	88	8 082	8 682	764	786	88	90	515	581
Väst	92	100	9 992	10 236	874	881	87	88	564	622
Utland – Köpenhamn	4	5	1 507	2 138	75	118	79	82	38	56
Utland – New York[1]	3	3	6 258	5 533	192	130	100	100	17	12
Summa	**289**	**326**	**55 205**	**58 033**	**4 345**	**4 322**	**86**	**87**	**2 268**	**2 428**
Förvaltningsbestånd	259	294	46 240	48 939	3 992	3 923	86	87	2130	2 234
Förädlingsbestånd	30	32	8 965	9 094	353	399	76	81	138	194
Summa	**289**	**326**	**55 205**	**58 033**	**4 345**	**4 322**	**86**	**87**	**2 268**	**2 428**

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

Not 12 Andelar i intressebolag

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Värde vid årets början	0	3 415
Avyttring	-0	-1 262
Utdelning	–	-121
Omklassificering[1]	–	-957
Resultatandel	–	-1 076
Värde vid årets utgång	**–**	**0**

1) Innehavet i Klövern AB har under 2023 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 2024	Redovisat värde 2023
Gladan Holding II AB, 559064-9918, Stockholm	-/25,0	–	0
		–	0

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag (100 procent)

	Gladan Holding II AB	
	2024	2023
Nettoomsättning	–	–
Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%)	–	0
Summa totalresultat	**–**	**0**
Omsättningstillgångar	–	0
Anläggningstillgångar	–	0
Kortfristiga skulder	–	0
Långfristiga skulder	–	–
Nettotillgångar	**–**	**0**

Not 13 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Ingående balans	1 351	5
Omklassificering	-	1 323
Avyttringar	-11	-
Värdeförändringar	129	23
Utgående balans	**1 469**	**1 351**
Varav:		
Innehav i onoterade bolag – Klövern AB	1 469	1 340
Innehav i noterade bolag – Everysport Media Group	-	11
Summa	**1 469**	**1 351**

KONCERNEN

Onoterade innehav

Innehav i onoterade andelar består av Klövern AB och Corems ägarandel uppgick till 17 procent vid årsskiftet. Klövern är ett fastighetsbolag som utvecklar och förvaltar bostäder till privatmarknaden.

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 projekt- och förvaltningsportföljen. Prognosen kommer till stor del från tredje part.
- En diskonteringsränta för eget kapital motsvarande 10 procent (10).
- Förväntad långsiktig inflation om 2 procent (2).

Känslighetsanalys

	2024	**2023**
Diskonteringsränta +/–1 procentenhet	–188/+239	–201/+268
Långsiktig inflation +/1 procentenhet	+106/–82	+113/–79

Noterade innehav

Under året avyttrades innehavet i Everysport Media Group.

Not 14 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	195	187	16	17
Förvärv	1	8	0	2
Omklassificering	-3	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-1	-	-	-3
Utgående anskaffningsvärde	**192**	**195**	**16**	**16**
Avskrivningar				
Ingående balans	-127	-105	-11	-9
Årets avskrivningar	-22	-22	-1	-3
Avyttringar och utrangeringar	1	-	-	1
Utgående avskrivningar	**-148**	**-127**	**-12**	**-11**
Bokfört värde	**44**	**68**	**4**	**5**

Not 15 Övriga anläggningstillgångar

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Revers hänförlig till tidigare fastighetsförsäljningar	48	36
Fordran fastighetsutveckling	16	16
Övriga poster	25	24
Summa	**89**	**76**

Not 16 Omsättningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Vid årets början	290	206
Årets investeringar	-	84
Årets avyttringar	-290	-
Värde vid årets utgång	**-**	**290**

Not 14 Maskiner och inventarier

Se föregående sida.

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	**2024**	**2023**
0–29	27	33
30–89	9	8
90–	33	19
Förväntade kreditförluster	-22	-13
Summa	**47**	**47**

Not 18 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Momsfordringar	47	15	-	-
Fordran sålda fastigheter	45	58	-	3
Depositioner	210	153	-	-
Övriga poster	40	73	7	7
Summa	**342**	**299**	**7**	**10**

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Periodiserade fastighetskostnader	111	99	-	-
Periodiserade projektkostnader	4	12	-	-
Periodiserade hyresrabatter	228	220	-	-
Pågående fastighetsförvärv	61	60	-	-
Upplupna intäkter	14	42	7	4
Fordran hyresgäster	20	19	-	-
Förutbetalda försäkringar	4	55	-	-
Övriga poster	25	28	20	17
Summa	**467**	**535**	**27**	**21**

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 2024 har inga aktier återköpts.

Utdelning

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2024 aktieägarna på årsstämman den 23 april 2025 att besluta om utdelning med 0,10 kr (0,10) 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 19 571 744 743 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 118 492 352 kr, motsvarande 0,10 kr per stamaktie av serie A och B, och 19 054 870 311 kr balanseras i ny räkning.

	Utdelning per aktie, kr		Utdelning, mkr	
Aktie	2024	2023	2024	2023
Stamaktie A och B	0,10	0,40	117	432
Stamaktie D	20,00	20,00	150	150
Preferensaktie	20,00	20,00	248	248
Summa			515	830

Förändring av eget kapital

Specifikation över förändring av eget kapital återfinns i Koncernens förändringar i eget kapital på sidan 75 respektive Moderbolagets förändringar i eget kapital på sidan 78.

		Antal						
Antal aktier	År	Stamaktier A	Stamaktier B	Stamaktier D	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	Kvot-värde, kr	Aktie-kapital, kr
Ingående värden 2007	**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	-960 724	960 724	-	-	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
Nyemission	2024	-	106 206 165	-	-	1 243 489 446	2,00	2 486 978 892
Antal aktier vid årets slut		**93 730 797**	**1 129 797 545**	**7 545 809**	**12 415 295**	**1 243 489 446**	**2,00**	**2 486 978 892**
Antal återköpta egna aktier		**-2 913 825**	**-35 691 000**	**-42 000**	**-**	**-38 646 825**		
Antal utestående aktier vid årets slut		**90 816 972**	**1 094 106 545**	**7 503 809**	**12 415 295**	**1 204 842 621**		

Not 20, forts.

		Antal				
Specifikation återköp och avyttringar av egna aktier	**År**	**Stamaktie A**	**Stamaktie B**	**Stamaktie D**	**Preferens-aktier**	**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 aktier1	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	–	–	–	2 505 126
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	**2024**	**2 913 825**	**35 691 000**	**42 000**	**–**	**38 646 825**

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 2019.

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

Not 21 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per stamaktie A/B –1,43 kr (–7,88) har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare –1 059 mkr (–7 970) 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 1 124 774 144 under 2024 (1 078 717 352). 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	2024	2023	2024	2023
Finansiella tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 469	1 351	–	–
Övriga anläggningstillgångar	–	–	48	36
Kundfordringar	–	–	47	47
Derivat	231	562	–	–
Övriga fordringar	–	–	462	448
Likvida medel	–	–	586	429
Summa	**1 700**	**1 913**	**1 143**	**960**
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder	–	–	31 376	33 593
Derivat	147	259	–	–
Leverantörsskulder	–	–	143	174
Övriga skulder	–	–	430	547
Upplupna kostnader	–	–	320	425
Summa	**147**	**259**	**32 269**	**34 739**

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.

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	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Tillgångar värderade till verkligt värde:						
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	–	11	–	–	1 469	1 340
Derivat	–	–	231	562	–	–
Skulder värderade till verkligt värde:						
Derivat	–	–	147	259	–	–
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas						
Skulder till kreditinstitut	–	–	24 363	24 780	–	–
Obligationslån	–	–	5 652	8 214	–	–
Företagscertifikat	–	–	1 256	50	–	–

Not 23 Finansiella risker och finanspolicy

	Koncernen			
	2024		2023	
Mkr	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	24 167	24 363	25 057	24 780
Obligationer	5 723	5 652	8 228	8 214
Certifikat	1 256	1 256	50	50
Summa räntebärande skulder	**31 146**	**31 271**	**33 335**	**33 044**

Återköpta obligationer

I beloppen för obligationer i tabellen ovan har återköpta obligationer kvittats med 1 003 mkr (473).

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 42–45 samt i avsnittet Risker och möjligheter på sidorna 50–56.

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 kapitalbindning 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	–4,1[1]
Räntetäckningsgrad	≥2,0	1,7
Kapitalbindning, år	≥1,5	1,7
Räntebindning, år	≥1,5	2,6[2]
Räntesäkrade skulder, %	≥50	86
Externfinansiering i lokal valuta	Ja	Ja

1) Genomsnittlig avkastning över de senaste fem åren.
2) Räntebindningen är med beaktande av derivat.

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

Covenanter

I kredit- och obligationsavtal med banker och kreditinstitut förekommer det fastlagda gränsvärden för ett antal nyckeltal, så kallade covenanter. Covenanterna i Corems låneavtal bedöms som marknadsmässiga i enlighet med praxis på svensk lånemarknad och kan finnas på koncernnivå, i underkoncern eller i respektive bolag. Majoriteten av låneavtalen har finansiella covenanter för soliditet och för räntetäckningsgrad på koncernnivå, där kraven för soliditet vanligtvis är på 20–25 procent och för räntetäckningsgrad på 1,25–1,50. Belåningsgrad mäts normalt på portföljnivå, men kan i vissa fall även mätas på fastighetsnivå. Covenanterna rapporteras vanligen kvartalsvis. I tabellen nedan presenteras covenanter som finns på koncernnivå.

				Koncernen	
Nyckeltal	Covenant	Andel skulder	Skuldvolym (mkr)	2024	2023
Räntetäckningsgrad, ggr	>1,25–1,50	71%	22 310	1,7	1,9
Soliditet, %	>20–25%	64%	20 118	35	34
Soliditet, %	>30%	3%	1 071	35	34

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 tabell Ränte- och kapitalbindning på s. 94. Genom tillgång till outnyttjade kreditramar begränsas risken ytterligare. Koncernens totala avtalsvolym uppgick den 31 december 2024 till 34 447 mkr (37 118), inklusive outnyttjade krediter om 3 071 mkr (3 525). Koncernens genomsnittliga kapitalbindning uppgick till 1,7 år (2,2).

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 2024 till 586 mkr (429). 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. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden.

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 årets utgång hade Corem 46 (28) swapavtal om 25 012 mkr (21 012), och 5 (6) räntetak om 1 325 mkr (1 682). Förfallen på derivaten är mellan 2025 och 2031.

Per 31 december 2024 var 86 procent (69) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Bolagets genomsnittliga räntebindning uppgick till 2,6 år (2,6), med beaktande av derivat. Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2024 var 4,6 procent (4,4). En ökning av marknadsräntor med en procentenhet vid årets slut skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,2 procentenheter, vilket motsvarar cirka 47 mkr i årliga räntekostnader.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 31 376 mkr (33 593). Räntebärande nettoskuld, där avdrag görs för räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel uppgick till 30 742 mkr (33 106). Värdet på derivatportföljen uppgick till 84 mkr (303). Värdeförändringar derivat i årets resultat uppgick till –219 mkr (–1 000). Ränteswapparna har värderats av Swedbank, Nordea och Danske Bank genom att framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde. Räntetaken har värderats av Nordea och Chatham utifrån rådande räntekurva och volatilitet för respektive löptid.

Derivatinstrument klassificeras som långfristiga skulder och tillgångar i balansräkningen och värderas 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.

Not 23, forts.

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

Ränte- och kapitalbindning per 31 december 2024

	Räntebindning			Kapitalbindning	
Förfall, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörligt	5 862	6,1	19	–	–
2025	4 490	2,8	14	17 939	52
2026	5 500	4,3	18	9 431	27
2027	4 076	4,9	13	3 194	9
2028	2 074	5,1	7	707	2
2029	7 074	4,7	22	917	3
>2029	2 300	4,5	7	2 259	7
Summa	**31 376**	**4,6**	**100**	**34 447**	**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 33 640 mkr (36 115) över återstående löptider. Övriga finansiella skulder uppgick till 893 mkr (1 146) och förfaller under 2025 (2024).

Likviditetsflöden per 31 december 2024

	Krediter					
År	IB	Amortering	UB	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2025	31 376	–16 852	14 524	–1 138	124	–17 866
2026	14 524	–7 490	7 034	–600	73	–8 017
2027	7 034	–3 215	3 819	–244	39	–3 420
2028	3 819	–693	3 126	–150	35	–808
>2028	3 126	–3 126	–	–433	30	–3 529
Summa		**–31 376**		**–2 565**	**301**	**–33 640**

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**

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. Av de räntebärande skulderna var 92 procent i svenska kronor, 6 procent i US-dollar (USD) och 2 procent i danska kronor (DKK).

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	2024	2023	2024	2023
Skuld till ägare av stamaktier serie D och preferensaktier	270	415	270	415
Personalens källskatt och sociala avgifter	22	10	10	10
Övriga skulder	78	81	26	31
Summa	**370**	**506**	**306**	**456**

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda hyror	748	872	–	–
Förutbetalda intäkter	41	137	–	–
Upplupna driftskostnader	113	160	–	–
Upplupna räntekostnader	162	207	46	100
Upplupna personalkostnader	40	40	39	39
Övriga poster	15	18	18	16
Summa	**1 109**	**1 434**	**103**	**155**

Not 26 Nyttjanderättstillgångar / leasingskulder

Nyttjanderättstillgångar

Mkr	Tomträtts-avtal	Arrende	Fordon	Hyres-avtal	Total
2024					
Ingående värde	1 126	230	16	3	1 375
Årets aktiveringar	24	12	–	–	36
Justerad implicit ränta[2]	586	–	–	–	586
Valutaförändring	32	–	–	–	32
Avyttringar	-180	-22	–	–	-202
Utgående värde	**1 588**	**220**	**16**	**3**	**1 827**
2023					
Ingående värde	1 385	219	16	3	1 623
Årets aktiveringar	88	11	–	–	99
Valutaförändring	-24	–	–	–	-24
Avyttringar	-323	–	–	–	-323
Utgående värde	**1 126**	**230**	**16**	**3**	**1 375**

Leasingskulder	**2024**	**2023**
Redovisat värde per 1 januari	**1 375**	**1 623**
Tillkommande avtal	38	99
Justerad implicit ränta[2]	586	–
Avslutade avtal	-202	-323
Valutaförändring	32	-24
Redovisat värde per 31 december	**1 827**	**1 375**

Förfallostruktur leasingskulder[1]	**2024**	**2023**
Inom år 1	229	218
Mellan år 2 och 5	706	397
Senare än 5 år	892	760
Summa	**1 827**	**1 375**

1) Avseende tomträtter avser förfallotidpunkten tidpunkt för omförhandling av tomträttsavtalen.
2) Räntan är justerad enligt gällande tomträttsavgäldsränta och påverkar inte tomträttsavgälden utan endast värdet på nyttjanderättstillgången och leasingskulden.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

Löptider för Corems hyresavtal per 31 december

Mkr,	2024	2023
År 1	3 355	3 355
År 2	2 420	2 653
År 3	1 745	1 785
År 4	1 114	1 182
År 5 eller senare	3 571	3 747

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	28 911	30 622	–	–
Summa ställda säkerheter	**28 911**	**30 622**	**–**	**–**
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	–	–	18 032	19 810
Övriga eventualförpliktelser	18	60	–	–
Summa eventualförpliktelser	**18**	**60**	**18 032**	**19 810**

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 förman för dotterföretag.

Not 28 Närstående

Närstående relationer

Koncernen

Koncernen står under inflytande från Rutger Arnhult genom bolag som innehar 43,75 procent (44,61) av kapitalet och 46,53 procent (47,10) av de utestående rösterna i moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Näst största aktieägare per 31 december 2024 är Gårdarike AB med 5,26 procent (5,37) av kapitalet och 17,27 procent (17,90) 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 21 mkr (44). Wästbygg utgör intressebolag till M2-Gruppen, som kontrolleras av Rutger Arnhult. Därutöver har Coremkoncernen under året köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare, till ett belopp om 10 mkr (17).

Moderbolaget

Fordringar mot dotterföretag, netto, uppgick per 31 december 2024 till 12 034 mkr (6 799). Fakturering till dotterbolag uppgick till 499 mkr (533) och hyreskostnader, aviserade från dotterbolag, uppgick till 24 mkr (26).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 45,12 procent (46,10) av kapitalet och 47,97 procent (48,61) av rösterna i företaget, beräknat på totalt antal aktier.

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	**2024**	**2023**
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	21 456	22 686
Nedskrivningar	-964	-1 230
Summa	**20 492**	**21 456**

Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**
Utdelningar från dotterföretag	879	1 161
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-964	-1 230
Summa	**-85**	**-69**

I koncernen finns det 311 dotterföretag (321) varav 266 (276) svenska aktiebolag, 28 (28) svenska kommandit- och handelsbolag och 17 (17) 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 %**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Corem AB	556731-4231	Stockholm	1 000	100	532	532
Meroc Kapitalförvaltning AB	556855-7596	Stockholm	100 000	100	0	0
Corem Kelly AB (publ)	556482-5933	Stockholm	1 138 697 289	100	19 960	20 924
Summa					**20 492**	**21 456**

Indirektägda dotterföretag	**Organisations-nummer**	**Säte**	**Antal andelar**	**Kapital-andel i %**
1241 Broadway LLC	82-4082652	New York	-	100
24-Padel AB	559268-5400	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	88-1066726	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	559004-3841	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

Indirektägda dotterföretag	**Organisations-nummer**	**Säte**	**Antal andelar**	**Kapital-andel i %**
Corem Agora Sweden AB	559032-9495	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 Amerika Plads K/S	44609150	Frederiksberg	100	100
Corem Arenan AB	556845-6272	Nyköping	1 000	100
Corem Armaturen AB	559097-5297	Nyköping	500	100
Corem Backa Holding AB	556802-4268	Stockholm	100 000	100
Corem Backa KB	916624-2165	Stockholm	-	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 Blåtjäll 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 Bukettnejlikan AB	556876-6918	Nyköping	500	100
Corem Bulltofta AB	556633-3265	Nyköping	1 000	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	556628-6883	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	559124-9892	Nyköping	50 000	100
Corem Dragon AB	556712-9629	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 Elly AB	556043-1180	Nyköping	5 250	100
Corem Emil AB	556524-4265	Nyköping	4 000	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Erik AB	556064-8841	Nyköping	160 400	100
Corem Erikslund AB	556786-1413	Nyköping	1 000	100
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 Fripp 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 Gunda AB	556738-9813	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 Hanna AB	559003-2453	Nyköping	50 000	100
Corem Harven AB	559291-0804	Nyköping	25 000	100
Corem Helmut AB	556634-5731	Nyköping	1 000	100
Corem Helsingborg KB	969700-5859	Stockholm	-	100
Corem Herman AB	559171-8767	Nyköping	50 000	100
Corem Hilma AB	559300-0523	Nyköping	50 000	100
Corem Holding 1 AB	556678-0240	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	556680-6058	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
Corem Isak AB	559342-0515	Nyköping	50 000	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
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	916535-8912	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	556739-5512	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	916444-0664	Nyköping	-	100
Corem Kungshörnet AB	556987-6108	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 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
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

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
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	556850-8558	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 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 Posthornet KB	969677-2582	Nyköping	–	100
Corem Projekt 3 AB	559354-2567	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 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 Projekt 30 AB	559497-6069	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 31 AB	559497-6077	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 32 AB	559497-6085	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 33 AB	559497-6093	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 34 AB	559497-6101	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 35 AB	559504-3414	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 36 AB	559504-3422	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 37 AB	559504-3430	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 38 AB	559504-3448	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 39 AB	559504-3455	Nyköping	50 000	100
Corem Projektutveckling AB	556636-3411	Nyköping	1 000	100
Corem Property Danmark A/S	12504893	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	969852-5121	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
Corem Stensätra 17 AB	556701-5184	Stockholm	1 000	100
Corem Stjärnan HB	916693-3474	Nyköping	–	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

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
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 Transbettet 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	559086-7732	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	556958-6586	Nyköping	500	100
Corem Årdret AB	559073-2920	Nyköping	50 000	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
Dagon AB	556431-0067	Nyköping	23 580 998	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 Västerasgallerian	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	969704-6620	Nyköping	-	100
Kista och Åby Padel AB	559477-0546	Nyköping	250	100
Menigasker AB	559000-0336	Stockholm	50 000	100
Meroc Asset Management AB	593200-1745	Stockholm	13 113 130	100
Meroc Resecenter AB	559438-1163	Stockholm	25 000	100
SBG Gravensteiner 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	500	100
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	**2024**	**2023**
Ingående balans	7 059	7 554
Tillkommande/avgående fordringar	5 734	–495
Summa	**12 793**	**7 059**

Not 31 Kassaflödesanalys

Räntor

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Erhållen ränta	13	24	399	292
Erlagd ränta	–1 111	–1 351	–504	–481
Summa	**–1 098**	**–1 327**	**–105**	**–189**

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**
Av- och nedskrivning på materiella och immateriella anläggningstillgångar	968	1 233
Valutaeffekt lån	69	–13
Värdeförändring derivat	11	–
Justering för ej betalda räntor	43	29
Summa	**1 091**	**1 249**

Not 32 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Koncernen	**2023-12-31**	**Kassaflöde**	**Förvärv**	**Effekt ändrad valutakurs**	**Periodisering låneomkostnader**	**2024-12-31**
Långfristiga räntebärande skulder	19 505	–5 551	–	213	71	14 238
Kortfristiga räntebärande skulder	13 830	3 076	–	–	2	16 908
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**33 335**	**–2 475**	**–**	**213**	**73**	**31 146**

			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			
Moderbolag	**2023-12-31**	**Kassaflöde**	**Förvärv**	**Effekt ändrad valutakurs**	**Periodisering låneomkostnader**	**2024-12-31**
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	2 223	5 460	–	53	61	7 797
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	3 720	–1 326	–	16	–	2 410
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**5 943**	**4 134**	**–**	**69**	**61**	**10 207**

			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**

Koncernens samt moderbolagets räntederivat är ej kassaflödespåverkande.

Not 33 Händelser efter balansdagen

- Seniora icke säkerställda gröna obligationer om 1 000 mkr emitterades under ett ramverk om 2 000 mkr, med en löptid om 3,25 år, en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 425 baspunkter och slutligt förfall 28 april 2028.
- Obligationer, med förfall i februari 2025, löstes in per förfallodatum. Utestående belopp var då 1 403 mkr.
- I februari tecknades avtal om att avyttra en portfölj om åtta fastigheter i Halmstad till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 529 mkr.
- I mars tecknades avtal om att avyttra resterande fem fastigheter i Halmstad till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 290 mkr. Med denna försäljning lämnar Corem Halmstad som stad och affärsenhet.

Not 34 Förslag till vinstdisposition

kr	
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	21 418 980 898
Balanserat resultat	–1 554 343 399
Årets resultat	–292 892 756
Summa	**19 571 744 743**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
0,10 kr per stamaktie A och B, totalt	118 492 352
20,00 kr per stamaktie D, totalt	150 076 180
20,00 kr per preferensaktie, totalt	248 305 900
i ny räkning balanseras	19 054 870 311
Summa	**19 571 744 743**

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 2024 om 0,10 kronor (0,10) 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 23 procent (13) av förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier.

Direktavkastning

Corems föreslagna utdelning om 0,10 kronor (0,10) 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 1,5 procent (0,9) för stamaktie serie A, 1,5 procent (0,9) för stamaktie serie B, 8,2 procent (11,0) för stamaktie serie D samt 7,8 procent (10,0) för preferensaktien baserat på aktiekurser per den 31 december 2024.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står 19 571 744 743 kr enligt nedanstående förteckning:

Kronor	
Överkursfond	21 418 980 898
Balanserat resultat	-1 554 343 399
Årets resultat	-292 892 756
Summa till årsstämmans disposition	**19 571 744 743**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
0,10 kr per stamaktie A och B, totalt	118 492 352
20,00 kr per stamaktie D, totalt	150 076 180
20,00 kr per preferensaktie, totalt	248 305 900
I ny räkning balanseras	19 054 870 311
Summa	**19 571 744 743**

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per den 20 mars 2025 det vill säga 90 210 440 stamaktier av serie A, 1 094 713 077 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 (0,5), 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 0,6 procent (0,5), 0,7 procent (0,7) respektive 1,2 procent (1,1) av koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per den 31 december 2024.

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 10–15, 16–17, 20, 25, 35, 40, 53–55 samt 108–129. För hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiative, GRI, se GRI-index sidorna 128–129.

Stockholm den 26 mars 2025

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

Patrik Essehorn
Ordförande

Rutger Arnhult
Ledamot och verkställande direktör

Katarina Klingspor
Ledamot

Christian Roos
Ledamot

Fredrik Rapp
Ledamot

Christina Tillman
Ledamot

Magnus Uggla
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 mars 2025

KPMG AB

Mattias Johansson
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 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58–70. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 19–102 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58–70. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 27 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 11 på sidorna 86–88 och redovisningsprinciper på sidorna 79–80 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 55 205 mkr per den 31 december 2024. Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av både oberoende externa värderare och interna värderingar, med undantag för de fastigheter där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall har det överenskomna fastighetsvärdet använts.

Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är baserade på dels avkastning enligt kassaflödesmodellen, dels på ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderingarna. Diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning.

Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Genomförda försäljningar har jämförts med tidigare gjorda värderingar för att utvärdera tillförlitligheten i processen för fastighetsvärdering.

Vi har med stöd av värderingsspecialist inom revisionsteamet på stickprovsbasis testat ett

urval av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har beaktat den makroekonomiska situationen och dess påverkan på de upprättade fastighetsvärderingarna.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som koncernen lämnar i not 1 och 11 i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–18, 20, 25, 35, 40, 107–129 samt 131–152. Den andra informationen består också 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 de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder 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 och koncernens 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 huruvida 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Corem Property Group AB (publ) för år 2024 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 2024.

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 är 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 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.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 vi 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 58–70 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 är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Corem Property Group AB (publ) revisor av bolagsstämman den 23 april 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 23 april 2024.

Stockholm den 27 mars 2025

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport

Innehåll

Information om hållbarhetsredovisningen 108

Ledning och styrning av hållbarhetsarbetet 109

Intressenter, väsentlighetsanalys och inriktning för hållbarhetsarbetet 110

Strategiska områden för hållbarhetsarbetet 112

Fokusområden och långsiktiga mål 112

Hållbarhetsnoter 113

Ekonomiskt ansvar

Not 1 Ekonomisk utveckling 113

Not 2 Kundnöjdhet 113

Not 3 Affärsetik och antikorruption 113

Miljöansvar

Klimatstrategi 115

Klimatrapport enligt TCFD 116

Not 4 Energianvändning 117

Not 5 Klimatbokslut 118

Not 6 Miljöcertifierade byggnader och gröna tillgångar 123

Socialt ansvar

Not 7 Hälsa och säkerhet 124

Not 8 Arbetsvillkor och sammansättning av bolaget 126

GRI-index 128

Revisionsrapport hållbarhetsredovisning 130

HÅLLBARHETSREDOVISNINGENS INNEHÅLL

Corems samlade hållbarhetsarbete, mål och utfall beskrivs i hållbarhetsredovisningen för 2024 som består av följande avsnitt:

- Affärsmodell, mål och strategi, sidorna 10–15
- Hållbarhet i verksamheten och medarbetare, sidorna 16–17, 20, 25, 35 och 40
- Hållbarhetsrisker, sidorna 53–55
- Hållbarhetsrapport, sidorna 108–129

Information om hållbarhetsredovisningen

Hållbarhetsredovisningen avser Coremkoncernen som helhet och inkluderar samtliga dotterbolag. Fastighetsverksamheten bedrivs i Sverige, Danmark och USA. Fastigheter eller verksamheter som avyttrats eller förvärvats under året ingår i redovisningen under den tid de utgjort del av koncernen.

Corem publicerar hållbarhetsredovisning årligen. Senast föregående hållbarhetsrapport publicerades 27 mars 2024. Årets rapport har upprättats i enlighet med GRI Standards 2021 och gäller perioden 1 januari 2024 till och med 31 december 2024, vilket överensstämmer med den finansiella rapporteringen. GRI-index med upplysningar för väsentliga hållbarhetsindikatorer, samt de tilläggsupplysningar Corem valt att presentera, redovisas på sidorna 128–129.

Den information som ligger till grund för redovisningen har samlats in genom redovisningssystem, energiledningssystem, kund- och medarbetarenkäter samt interna rapporteringsprocesser. Relevanta insamlingssystem, redovisningsprinciper och avgränsningar framgår för respektive indikator och hållbarhetsnot på sidorna 113–127.

HÅLLBARHETSRAPPORT ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

Corems hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2024 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Sidorna 10–15, 16–17, 20, 25, 35, 40, 53–55 samt 107–129 utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen. Information om hållbarhetsarbetet kan även hittas på corem.se. Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av KPMG. Ett yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten har lämnats på sidan 130.

Sammanställning av Corems hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen

Område	Upplysning	Sida
Övergripande	Affärsmodell, strategi och mål	10–15
	Styrning	58–67
Miljö och klimat	Styrning	115–116
	Risker och riskhantering	53, 55, 116
	Mål och resultat relaterat till området	115–123
Medarbetare och sociala förhållanden	Styrning	124–126
	Risker och riskhantering	54, 124–127
	Mål och resultat relaterat till området	13, 15, 124–127
Respekt för mänskliga rättigheter	Styrning	113, 125, 126
	Risker och riskhantering	54, 113–114, 125, 126
	Mål och resultat relaterat till området	114, 125, 126
Motverkande av korruption	Styrning	113
	Risker och riskhantering	55, 113–114
	Mål och resultat relaterat till området	114

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 116.

CSRD OCH TAXONOMIFÖRORNINGEN

Corem omfattas inte av CSRD/ESRS och EU:s taxonomiförordning för verksamhetsåret 2024. EU kommissionens Omnibus-förslag som publicerades i början av 2025 kommer att påverka Corems framtida rapporteringskrav och Corem följer utvecklingen av kommande beslut.

Corems gröna ramverk linjerar med gränsvärden gällande energiprestanda i taxonomiförordningen. I hållbarhetsnot 6, sidan 123, lämnas upplysningar om hur stor andel av Corems fastighetsbestånd som, baserat på yta och värde, bedöms möta kriterierna för en grön tillgång i enlighet med Corems gröna ramverk.

VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR I HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Hållbarhetsrapporten för 2024 innehåller inga väsentliga förändringar gentemot 2023 avseende omfattning eller indikatorer som innefattas. I de fall uppföljningsmetoder eller redovisningsprinciper uppdaterats, beskrivs detta under rubrik Redovisningsprinciper för respektive not.

Vattenförbrukningen för 2023 har korrigerats då den, på grund av ett systemfel, rapporterades felaktigt i föregående års rapport.

Corem avyttrade under 2024 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 170 tkvm, en förändring i volym som är synbar i flertalet nyckeltal. Se sidorna 36–37 för detaljerad information om avyttringar 2024.

2-28 MEDLEMSKAP I ORGANISATIONER OCH INITIATIV

- UN Global Compact Sverige
- SBTi, Science Based Target initiative
- SGBC, Sweden Green Building Council
- Belok, nätverk för energieffektivisering
- FIHL
- CCBuild
- Klimatarena Stockholm

Ledning och styrning av hållbarhetsarbetet

Corems hållbarhetsmål utgör en integrerad del av bolagets affärs- och verksamhetsmål. Det innebär att hållbarhet är del i det årliga arbetet med strategi, riskanalys, affärsplanering och uppföljning. Corems styrelse beslutar om samtliga övergripande policyer, inklusive hållbarhetspolicy och uppförandekod samt godkänner hållbarhetsredovisningen. Styrelsen, i samarbete med ledningsgruppen, arbetar fram och beslutar om strategier och affärsplanemål varefter ledningsgruppen ansvarar för operativt genomförande. Utfall av arbetet avrapporteras regelbundet till styrelse.

Det strategiska och operativa hållbarhetsarbetet leds av hållbarhetschef. Det styrs inom hållbarhetsrådet, ett utskott till ledningen i vilket fastighetschef, affärsutvecklingschef, HR-chef och teknisk chef deltar. I rådet bereds och koordineras arbetet över koncernens olika kompetens- och verksamhetsområden. Hållbarhetsfrågor som är del i beslutad inriktning och verksamhetsplan drivs av respektive chef medan frågor av prioriterings- eller inriktningskaraktär bereds i rådet och därefter 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. Frågor relaterade till vissa miljöfaktorer berörs även i samband med revisioner relaterade till Corems miljödiplomering enligt Svensk Miljöbas.

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 för mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption, samt FN:s Sustainable Development Goals. 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 66.

HANTERING AV HÅLLBARHETSRISKER

Hållbarhetsrisker hanteras på samma sätt och i samma verksamhetsprocesser som övriga affärs- och verksamhetsrisker, se riskavsnitt sidorna 53–55. Utöver riskavsnittet rapporteras även specifika klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter i linje med TCFD:s rekommendationer, se sidan 116.

RESPEKT FÖR LAGAR OCH REGLER

Under året förekom vissa förseningssanktioner avseende köldmedierapportering samt en sanktionsavgift avseende bygglov. Sammantaget utgör dessa inga signifikanta belopp.

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 corem.se

Intressenter, väsentlighets-analys och inrikting för hållbarhetsarbetet

En grundläggande del i hållbarhetsarbetet är att säkerställa att arbetet fokuseras till de områden där Corem kan skapa verklig effekt av de insatser som görs, har relevans för intressenter och ligger i linje med förväntningar och krav. Dialog med intressenter, bevakning av omvärldsfaktorer och regelverk och löpande väsentlighetsbedömningar ligger till grund för det arbetet, som mynnar ut i Corems hållbarhetsstrategi och mål.

COREMS INTRESSENTER

Flertalet olika intressentgrupper påverkas av, eller har påverkan på, Corems verksamhet. De viktigaste intressentgrupperna har bedömts vara hyresgäster, medarbetare, ägare och investerare. Det är också de grupper som bedöms ha störst påverkan på, och påverkas mest av, verksamheten. Utöver dem finns även samhällsaktörer såsom kommuner och myndigheter och Corems leverantörer som viktiga intressentgrupper, på grund av sin påverkan på Corems verksamhet.

För att att fånga upp förväntningar och krav, och säkerställa att relevanta frågor täcks, hålls regelbundna dialoger med viktiga intressenter. Det görs dels löpande som naturlig del i det operativa arbetet, dels samlade, exempelvis i form av kundenkäter, investerarmöten, nätverksträffar och liknande. Den löpande dialogen gör att Corem kan fånga förändrade prioriteringar hos intressenterna, och är samtidigt en kanal för att informera om hållbarhetsarbetet. Det är också det sammanhang där potentiella områden för samarbeten kring hållbarhetsfrågor vanligen identifieras. En översikt av huvudsakliga dialogformer för respektive intressentgrupp visas till höger.

COREMS VÄRDEKEDJA

Corems värdekedja sträcker sig från de varor och tjänster som köps in till verksamheten, genom Corems egen verksamhet med drift, förvaltning och förädling av fastigheter, till hyresgästers brukande av de lokaler som Corem tillhandahåller.

Den egna verksamheten bedrivs till övervägande del i egen regi, med egen lokalt baserad personal för såväl drift och förvaltning som projektledning vid förädlingsprojekt och i administrativa funktioner. Det kompletteras av inköpta varor och tjänster, som tillsammans skapar en del i Corems erbjudande till kunder. Inköpta tjänster avser vanligen entreprenörer inom bygg och installation, fastighetsrelaterade specialisttjänster eller system, samt relaterade konsulttjänster. Andra affärsrelationer såsom joint ventures (samriskföretag) förekommer men i mindre omfattning sett till verksamhetens omfattning. Corems hyresgäster utgörs av företag inom ett brett spektra av branscher, organisationer, myndigheter och andra.

VÄSENTLIGHETSANALYS

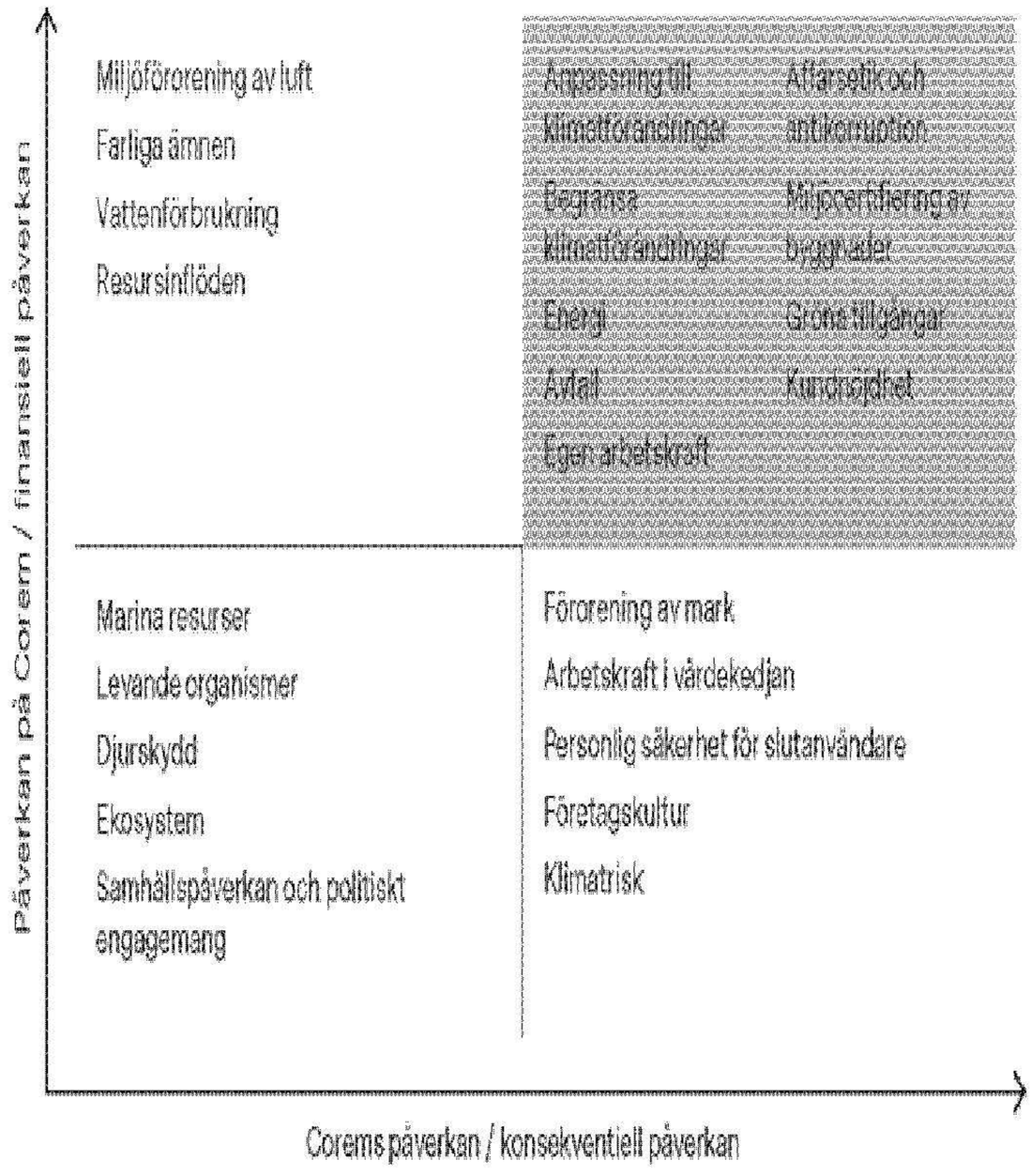
Corems hållbarhetsstrategi och dess hållbarhetsmål grundar sig på de områden som identifierats som mest väsentliga, sett till Corems möjligheter att påverka och de förutsättningar som finns för att bedriva verksamheten på ett långsiktigt konkurrenskraftigt sätt.

Väsentlighetsanalyser genomförs i samband med det årliga strategiarbetet eller vid behov. Under 2024 har väsentlighetsanalysen genomförts utifrån ämnen och metoder för bedömningar i European Sustainability Reporting Standards, ESRS.

INTRESSENTDIALOGER

Intressentgrupp Dialogform	
Hyresgäster Kundmöten Löpande dialog Kundundersökning	**Leverantörer** Leveranstörsmöten Löpande dialog Upphandlingsförfaranden Leverantörsgranskningar och uppföljningar
Ägare/kreditgivare Löpande avstämningar Finansiella rapporter Investerarmöten Kapitalmarknadsdag Bolagsstämma	**Medarbetare** Löpande dialog Medarbetarsamtal Medarbetarundersökning
Samhällsaktörer Löpande kontakt Samverkansforum i nätverk Bevakning av relevant media	

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR



Den dubbla väsentlighetsanalysen syftar till att kombinera perspektivet av Corems påverkan på människor och miljö, med den påverkan frågorna har på Corem ur ett ekonomiskt perspektiv. Analysen har arbetats fram av Corems hållbarhetsfunktion och hållbarhetsråd samt i samarbete med ledning och styrelse.

De hållbarhetsfrågor som har både finansiell och konsekventiell hög påverkan och utifrån ESRS bedömts mest väsentliga för Corem är:

- Anpassning till klimatförändringar
- Begränsning av klimatpåverkan
- Energi
- Avfall vid byggnation och från hyresgäster
- Arbetsvillkor egen arbetskraft inklusive hälsa och säkerhet samt likabehandling
- Affärsetik och antikorruption, inkluderande leverantörsledet

Översikt av gjord väsentlighetsanalys illustreras på sida 110.

DEN DUBBLA VÄSENTLIGHETSANALYSENS EFFEKT PÅ HÅLLBARHETSSTRATEGI OCH HÅLLBARHETSRAPPORTERING

Samtliga områden som bedömts som väsentliga utgör del av Corems rapportering för 2024. Under 2025 kommer arbetet att fortgå med att förankra väsentlighetsanalysen med ytterligare intressentgrupper, säkerställa data och systemstöd för tillhörande rapporteringspunkter samt verifiera dokumentationen av relaterade rutiner.

Resultatet av väsentlighetsanalysen har utgjort del i den uppdatering av lång- och kortsiktiga hållbarhetsmål som gjordes under 2024.

FÖRÄNDRING I HÅLLBARHETSMÅL

Fastighetsbranschen är resursintensiv, och en övervägande del av Corems påverkan ligger i värdekedjans resursanvändning. Därmed ligger en stor del i att säkerställa anpassning till klimatförändringar och att begränsa klimatpåverkan där. Främst handlar det om resurser i förvaltnings- och byggverksamhet, inköpta varor och nyttjad energi.

Corems färdplan för minskad klimatpåverkan och målet att nå netto noll utsläpp i värdekedjan uppdaterades under 2024, till fler och mer konkreta steg, med tydliga reduktionsmål inom respektive kategori i samtliga scope och i hela värdekedjan.

De övergripande hållbarhetsmålen uppdaterades avseende volym av gröna tillgångar, till följd av förändringar i fastighetsbeståndet under de två föregående åren. Vidare sattes ett separat certifieringsmål, och strategi och metod för arbetet med klimatrisk uppdaterades.

För aktuella strategiska områden för hållbarhetsarbetet och mål inom dem, se sidan 112.

Strategiska områden för hållbarhetsarbetet

Corems hållbarhetsarbete är indelat i fyra strategiska hållbarhetsområden.

- God affärspartner och långsiktig värdeutveckling
- Minskad klimatpåverkan
- Attraktiv arbetsgivare
- Hållbar och levande stad

NEDBRUTNA MÅL OCH RAPPORTERING AV UTFALL

Corems strategiska hållbarhetsområden samlar mål som syftar till såväl ekonomiskt som socialt och miljömässigt ansvar. Mål finns nedbrutna på lång och kort sikt inom respektive område. Beslutade mål och utfall av arbetet beskrivs i hållbarhetsnoterna på sidorna 113–127, tillsammans med hur Corems arbete bidrar till FN:s mål för hållbar utveckling.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Corem har bland FN:s 17 övergripande mål för hållbar utveckling, Sustainable Development Goals, identifierat åtta mål där bolaget har störst möjlighet att bidra. Dessa är:

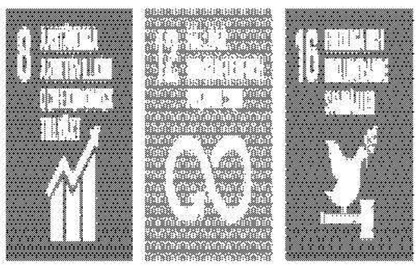
3 – God hälsa och välbefinnande
7 – Hållbar energi för alla
8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
10 – Minskad ojämlikhet
11 – Hållbara städer och samhällen
12 – Hållbar konsumtion och produktion
13 – Bekämpa klimatförändringarna
16 – Fredliga och inkluderande samhällen

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.

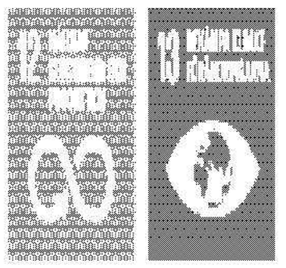
- Corem ska ha nöjda kunder och långa hyresgästsamarbeten, se not 2.
- Corem ska ha god lönsamhet och verka med proaktivitet avseende hantering av risker och möjligheter, se not 1 och sidorna 50–55.
- Andelen grön och hållbarhetsrelaterad finansiering ska utgöra så stor andel som möjligt, se sidan 13, 44–45 och not 6.
- Gröna intäkter ska långsiktigt utgöra så stor andel som möjligt, se sidorna 13, 115.
- Verksamheten, inkluderat Corems leverantörer, ska bedrivas i enlighet med Corems uppförandekod, se not 3.



MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

Samlar insatser som syftar till att minska påverkan på klimatet och ekosystemen, liksom arbete med resurseffektiva lösningar som bidrar till en hållbar utveckling.

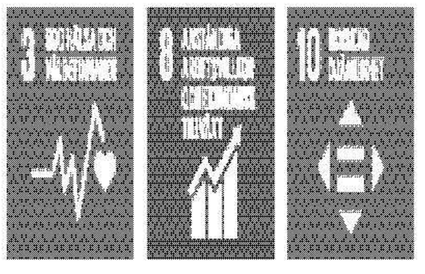
- Verksamheten ska ha netto noll utsläpp i hela värdekedjan 2035, se not 5.
- Energianvändningen ska kontinuerligt effektiviseras. Energi som används i Corems verksamhet ska vara fossilfri, se not 4.
- Resurseffektiviteten ska öka i såväl drift som förvaltning och projektverksamhet. Utsläppen ska successivt minska i alla led, se not 5.



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Arbete avseende arbetsvillkor, arbetsmiljö och ett hållbart arbetsliv.

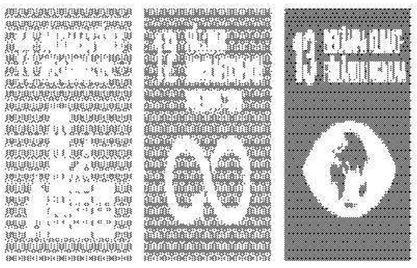
- Corem ska erbjuda en arbetsplats där alla behandlas lika och som präglas av god trivsel och mångfald, se not 8.
- Corem ska ha en sund och säker arbetsmiljö med fokus på friska medarbetare och ett hållbart arbetsliv, se not 7.
- Corem ska vara ett värderingsstyrt bolag med affärsdrivna och engagerade medarbetare, se not 7.



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, se not 6.
- Corem ska miljöcertifiera byggnader och erbjuda hållbara tjänster till kunderna, se not 6.
- Corem ska verka för att bevara och utveckla ekosystemtjänster i samband med fastighetsutveckling, se not 6.



Ekonomiskt ansvar – *god affärspartner* och långsiktig värdeutveckling

Hållbarhetsnot 1

Ekonomisk utveckling

201-1 SKAPAT OCH LEVERERAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

God lönsamhet utgör en grundläggande förutsättning för att bedriva verksamhet och för att utveckla verksamheten och dess tillgångar över tid. Corem verkar inom en kapitalintensiv bransch, där en väldiversifierad kapitalstruktur och riskavvägd ränte- och kapitalbindning är väsentliga delar för att säkerställa en fortsatt finansiellt sund och framgångsrik utveckling. Då finansiering av verksamheten är relaterad till Corems tillgångar, utgör fastigheternas hållbarhetsprestanda del i att skapa fördelaktiga finansiella förutsättningar.

AVGRÄNSNING

Rapporteringen omfattar det ekonomiska värde som skapas inom Corem. Mer information om Corems finansiella mål och utfall finns på sidorna 14–15.

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.

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.

SKAPAT EKONOMISKT VÄRDE

mkr	2024	2023	2022
Intäkter	3 695	4 244	4 491
Resultatandelar i intresseföretag	0	-1 076	-862
Värdeförändringar fastigheter	-1 717	-8 476	-2 934
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	-94	-913	270
	1 884	**-6 221**	**965**

DISTRIBUERAT EKONOMISKT VÄRDE

mkr	2024	2023	2022
Drift, leverantörer	-1 202	-1 240	-1 408
Löner, medarbetare	-291	-301	-337
Skatt, samhället	147	1 816	548
Kreditgivare	-1 288	-1 464	-1 071
Övriga resultatposter	-307	-589	-635
Utdelning, ägare	-515	-830	-834
Behållet ekonomiskt värde	-1 058	-7 999	-1 938

Hållbarhetsnot 2

Kundnöjdhet

För en långsiktigt hållbar affär är goda kundrelationer av stor vikt, för att förbli befintliga kunders förstahandsval för lokaler, och för att öka möjligheter till nyuthyrning. Kundnöjdhet är därför en viktig del i Corems strategi om 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, som genomförs minst vartannat år. Corems långsiktiga mål är ett NKI om 75.

Under 2024 genomfördes en mätning som besvarades av drygt 900 hyresgäster. Resultatet visar en ökning av NKI inom samtliga regioner och frågeområden, och ett totalt NKI om 75 (72) på en skala 1–100, vilket tangerar Corems långsiktiga mål.

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 Corems leverantörsled.

STYRNING

Alla Corems medarbetare har ansvar för att följa bolagets gällande policyer och riktlinjer, vilket innefattar bolagets uppförandekod och hållbarhetspolicy med dess affärsetiska riktlinjer. Samtliga policyer, uppförandekod och affärsetiska riktlinjer finns också tillgängliga på Corems intranät. Medarbetare, ledning och styrelse utbildas i affärsetik och Corems uppförandekod.

Kravställning på leverantörer sker genom Corems uppförandekod för leverantörer, som leverantörer ska signera och följa. Uppförandekoden finns även på Corems hemsida. Uppförandekoden specificerar bland annat att affärer görs på affärsmässiga grunder, att det råder transparens och öppenhet i affärsrelationer, samt att leverantörsledet inte kränker arbetstagares rättigheter eller mänskliga rättigheter.

ANSVAR OCH UPPFÖLJNING

Arbetet mot korruption och mutor leds av Corems bolagsledning, med juridik, hållbarhet, risk och HR som drivande stödfunktioner i olika delar. Syftet är att säkerställa att alla medarbetare har god kunskap om Corems krav och förväntningar på hur representanter för bolaget ska agera och att motsvarande krav ställs på Corems affärspartners. Samtliga medarbetare förväntas genomgå utbildning i affärsetik, och har medarbetaransvar avseende policyer och uppförandekod. Närmaste chef ansvarar för att medarbetare genomför beslutad utbildning. Genomförande följs upp av HR-funktionen.

Eventuella misstankar om korruption eller andra oegentligheter kan rapporteras genom Corems 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 mottas av extern part där det först verifieras att de berör Corems verksamhet, och därefter utreds.

REDOVISNINGSPRINCIP

Eventuella rapporter i visselblåsarfunktionen sammanställs av extern part och mottas av compliance officer-funktionen. Utfall av intern utbildning i affärsetik sammanställs av HR. Hållbarhetsgranskning av leverantörskedjan görs genom verktyget FIHL och följs upp av hållbarhetsfunktionen genom skrivbordsrevision.

MÅL OCH UTFALL

Det övergripande målet är att korruption, oetiskt agerande eller brott mot mänskliga rättigheter inte ska förekomma, och i förekommande fall rapporteras så att det kan hanteras och förbättrande åtgärder genomföras. Mål för en ansvarsfull verksamhet finns för såväl den egna verksamheten som för leverantörer.

DEN EGNA VERKSAMHETEN

Corems målsättning är att samtliga medarbetare genomgår utbildning i affärsetik som del i introduktion vid nyanställning och därefter vartannat år. Vid utgången av 2024 hade 96 procent av medarbetarna utfört utbildningen inom den specificerade frekvensen. Under 2024 inkom två visselblåsningar, rörande inköp respektive leverantörssamarbete. Ärendena har utretts av extern part och enligt beskriven rutin, och därefter avslutats.

	2024	2023	2022
Utbildning i antikorruption och uppförandekod	96%	100%[1]	N/A
Rapport om misstänkt korruption	2	0	0

1) Redovisades tidigare i löptext

LEVERANTÖRSLEDET

Det långsiktiga målet är att alla leverantörer ska arbeta i enlighet med Corems uppförandekod för leverantörer, samt att leverantörer inom branscher klassade som hög risk även ska hållbarhetsgranskas. Hållbarhetsfunktionen ansvarar för att genomföra hållbarhetsgranskningar samt följa upp att leverantörer följer uppförandekoden. Granskningen sker via en webbaserad plattform för självskattning och leverantörsbedömning. Verktyget, FIHL, har utvecklats tillsammans med andra fastighetsbolag i syfte att skapa en branschgemensam metod för uppföljning av hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan. Ett gemensamt verktyg underlättar även för leverantörerna vid rapportering, vilket möjliggör en ökad effekt.

För 2024 genomfördes en granskning av leverantörer verksamma inom segmenten drift, förvaltning, material och entreprenadarbeten, vilka är branscher som klassats som hög risk. 132 leverantörer bedömdes genom självskattningsformulär. Enkäten omfattar leverantörernas arbete gällande områdena affärsetik och styrning, arbetsmiljö och villkor samt miljö.

Leverantörsgranskning	2024[1]
Leverantörer med hållbarhetspolicy, %	70
Leverantörer med antikorruptionspolicy, %	64
Leverantörer som har uppförandekod för sina leverantörer, %	58
Leverantörer med certifiering för arbetsmiljö eller arbetsmiljöpolicy, %	96
Leverantörer med certifiering för miljö eller miljöpolicy, %	95

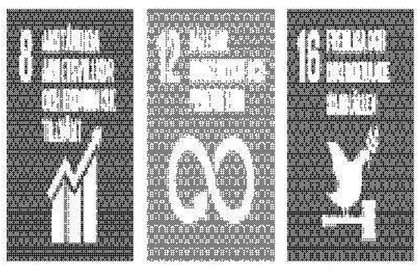
1) Andelen är baserad på genomförd leverantörsgranskning för 2024. Granskningen omfattade leverantörer verksamma inom branscher bedömda som hög risk. En leverantörsgranskning är giltig i tre år.

Enkätsvaren följs upp på en övergripande nivå. Eventuella avvikelser från angivna krav i Corems uppförandekod för leverantörer analyseras i detalj. Bedöms avvikelsen vara betydande kontaktas leverantören för vidare dialog kring åtgärdsplaner.

Granskningen visade att hållbarhet är en prioriterad fråga för Corems leverantörer, och att i det närmaste samtliga respondenter inom de valda branscherna uppger att de idag arbetar systematiskt med såväl arbetsmiljö som miljö. Utfallet visar också att en majoritet av leverantörerna själva använder uppförandekoder i sina inköp av tjänster, vilket är en viktig del i att skapa en hållbar leverantörskedja.

BIDRAG TILL FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

Genom att arbeta för en hållbar ekonomisk tillväxt med marknadsmässiga villkor för anställda och krav på efterlevnad av Corems uppförandekod för leverantörer bidrar Corem till mål nummer 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, mål 12, Hållbar konsumtion och produktion, samt mål 16, Fredliga och inkluderande samhällen.



Miljöansvar – minskad *klimatpåverkan*

COREMS KLIMATSTRATEGI

Fastighetsbranschen står för en stor del av de utsläpp som påverkar klimatet. För att reducera klimatavtrycket arbetar Corem med resurseffektivitet på flera sätt, som tillsammans bidrar till målet om att nå netto noll utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan.

Corems klimatstrategi innefattar att:

- Förädla och förvalta fastigheterna i syfte att undvika framtida rivning och nybyggnation.
- Systematiskt arbeta med återbruk, materialval och avfallshantering inom byggprojekt.
- Fokusera på energieffektivisering över hela fastighetsbeståndet.
- Endast använda fossilfri fastighetsenergi.
- Tillskapa energi i egen produktion där det finns förutsättningar.
- Miljöcertifiera byggnader för metodik och kvalitetsstämpel.
- Genomföra klimatrisk- och sårbarhetsanalyser för ökad riskkontroll och anpassning mot klimatförändringar.
- Verka för en hållbar leverantörskedja.
- Samverka med hyresgäster och andra parter kring hållbarhetsfrågor och erbjuda hållbara produkter och tjänster.
- Arbeta med ekosystemtjänster i utemiljöer för att bidra till ökad biologisk mångfald.
- Transparent rapportera verksamhetens klimatpåverkan.

FÄRDPLAN FÖR KLIMATET

Corems långsiktiga klimatmål är att nå netto noll utsläpp i värdekedjan år 2035.

Målet har brutits ner i en färdplan som utgör verksamhetens plan för att arbeta metodiskt med successiva förbättringar inom de områden som har störst klimatpåverkan. Klimatfärdplanen är nedbruten i målsatta aktiviteter inom drift och förvaltning, projektutveckling och bolagsöverskidande aktiviteter. Långsiktiga mål samt mål på kortare sikt är inkluderade i affärsplanen. Arbetet innefattar även att analysera och säkra verksamheten avseende klimatförändringar.

För att säkerställa att arbetet för ett minskat klimatavtryck är i linje med klimatforskningen förband sig Corem 2023 till Science Based Target initiative (SBTi) för små- och medelstora företag. Färdplanen kompletterades 2024 med mer nedbrutna reduktionsmål och Corem kommer därför under 2025 verifiera att de tillkommande målen kopplade till klimatfärdplanen är linjerade med SBTi.

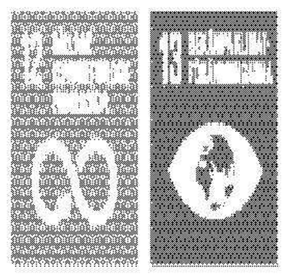
Corem rapporterar växthusgasutsläpp enligt Green House Gas Protocol scope 1, 2 och 3. Den största utmaningen är att minska utsläppen i scope 3, indirekta utsläpp uppströms, då det dels kräver förfinad mätning, dels endast kan påverkas indirekt. Corem arbetar med olika verktyg och arbetssätt för att kartlägga, öka träffsäkerhet i mätning, och begränsa dessa utsläpp. Vid nybyggnation används livscykelanalys som ett viktigt verktyg för att förstå och påverka klimatbelastningen.

Vid renoveringar och lokalanpassningar i befintliga byggnader arbetar Corem enligt en bolagsgemensam metodik för ökad klimathänsyn i projektverksamheten. Detta omfattar exempelvis återbruk av material och bevarande av planlösning och installationer vid lokalanpassningar. Klimatrelaterade faktorer beaktas 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 särskilt 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.

BIDRAG TILL FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

Genom att följa klimatstrategin och färdplanen mot netto noll utsläpp av växthusgaser bidrar Corem till mål nummer 7, Hållbar energi för alla, mål 12, Hållbar konsumtion och produktion, och mål 13, Bekämpa klimatförändringar.



Corems klimatmål och färdplan mot netto noll utsläpp 2035

Långsiktigt mål[1]	Mål 2035	Mål 2030	Mål 2025	Utfall 2024
Successivt sänka den genomsnittliga energianvändningen, kWh/kvm	65	65	75	81
Endast använda fossilfri fastighetsenergi	100%	100%	100%	96%
Öka andelen gröna intäkter[2]	75%	50%	25%	16%
Reducera klimatutsläpp från byggnation	80%	50%	20%	40%
Reducera klimatutsläpp från avfall inom förvaltning och projekt[3]	75%	50%	-	-
Reducera klimatpåverkan från inköpta varor och tjänster	80%	50%	-	50%

1) Mäts mot basår 2021.
2) Intäkter från hyresavtal med grön bilaga.
3) Utsläpp från avfall mäts mot basår 2025.

Klimatrapport enligt TCFD

Forskning kopplar samman extremväder som värmeböljor, översvämningar och torka med klimatförändringar. I ett framtida varmare klimat bedöms den här typen av förändringar bli vanligare förekommande och troligen även kraftigare, såväl globalt som i Sverige. Bedömda klimatförändringar kan därför påverka marknader och städer där Corem äger fastigheter, på medellång och lång sikt.

Corem rapporterar 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 utveckla rapporteringen löpande. Hanteringen av klimatrelaterade risker är integrerad i bolagets övergripande riskhanteringsprocess. Klimatriskprocessen omfattar direkt verksamhet, uppströms och nedströms, med kort, medellång och lång tidshorisont.

I enlighet med TCFD:s rekommendationer delar Corem in klimatrelaterade risker i två huvudkategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Fysiska risker kan vidare vara akuta eller bestående. Riskerna har identifierats och analyserats med hjälp av olika klimatscenarier.

SCENARIOANALYS

Genom klimatscenarioanalys illustreras den påverkan ett förändrat klimat har på verksamheten i framtiden. I ett scenario där samhället bestämmer sig för att kraftigt styra mot minskade koldioxidutsläpp där temperaturhöjning kan motverkas, är förändrade styrmedel och regelverk de största relaterade finansiella riskerna för verksamheten. Ett sådant scenario medför dock även möjligheter, genom en proaktiv strategi. I ett scenario av fortsatt höga utsläpp och temperaturhöjning som följd, väntas istället 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

Corem genomför 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. Övergripande analyser av fastighetsbeståndet görs löpande sett till områden och individuella fastigheter, som del i det årliga riskarbetet inom förvaltning, samt finns med som faktor i fastighetsvärdering. Individuella analyser genomförs primärt i samband med miljöcertifiering av befintliga fastigheter. Fastigheter som har en hög utsatthet för klimatrisker 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

En omställning till ett samhälle med låga utsläpp av växthusgaser innebär främst möjligheter. Att byta till förnybar energi, miljöcertifiera byggnader och fortsätta arbeta med åtgärder för energieffektivisering och för minskad klimatpåverkan vid ombyggnationer bedöms ha en positiv effekt på Corems driftskostnader liksom på genererade utsläpp av växthusgaser. Med ökad andel energieffektiva och klimatanpassade byggnader i portföljen 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

Energianvändning

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 energianvändning för sin egen verksamhet. Fastighetsenergin kan fastighetsägaren påverka genom val av teknik, styrning av energianvändningen och genom byggnadens klimatskal. Hyresgästernas energianvändningen kan hyresgästen påverka. Den beror på verksamhetens art, hur de agerar, och önskemål avseende exempelvis inneklimat.

Rapporteringen omfattar fastighetsenergin och omfattar hela beståndet, förutom projektfastigheter och 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 teknikorganisationen.

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 eller fossilfria 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).

Corem avyttrade under 2024 fastigheter med uthyrbar area om cirka 170 tkvm. Avyttringarna under året bestod till stor del av lager- och logistikfastigheter, vilka generellt har en lägre energianvändning än exempelvis kontorsfastigheter. Förändringen i beståndet är synlig i flertalet nyckeltal avseende energianvändning. Avyttrade fastigheter inkluderas i rapporteringen under den tid av året de ägts.

Under 2024 implementerades även ett nytt energiuppföljningssystem. Systembytet har i vissa fall påverkat utfallet genom att mätning i samband med införandet har utvecklats och ökat i detaljgrad.

Utfallet för 2024 visar en minskning av den totala energianvändningen med 7,9 procent till 193,2 (209,7) GWh. Energiprestandan ökade något och visade för året en genomsnittlig energianvändning om 80,6 (78,7) kWh per kvm Atemp. Utfallet är framförallt en följd av de avyttringar som gjorts under 2024. Corem har fortsatt stort fokus på energioptimering och effektivisering, något som medfört att energianvändningen 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 96 procent (93). Mängden egenproducerad el i solcellsanläggningar uppgick till 2 247 MWh (2 292).

ENERGIANVÄNDNING I VERKSAMHETEN EXKL. PROJEKTFASTIGHETER[1]

GWh	2024	2023	2022
Uppvärmning (fjärrvärme, olja, gas)	121,4	133,3	145,1
El	59,8	64,9	79,2
Fjärrkyla	11,9	11,5	13,1
Totalt	**193,2**	**209,7**	**237,4**

1) Förändringen mellan åren förklaras av försäljning/förvärv av fastigheter, genomförda energieffektiviseringar, väder, samt ökad noggrannhet avseende uppmätt verksamhetsenergi.

Andel förnybar energi	2024	2023	2022	2021	2020
Andel av total inköpt energi, %	96	93	93	92	90

ENERGIPRESTANDA

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
kWh/kvm						
Atemp	80,6	78,7	77,7	86,5	87,0	93,8

EGENPRODUCERAD EL FRÅN SOLCELLSANLÄGGNINGAR

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
MWh	2 247	2 292	2 036	1 246	810	580

VATTENANVÄNDNING I BYGGNADER

	2024	2023	2022
Vattenförbrukning, m³[1)]	522 563	511 330[2)]	421 360
Vattenintensitet, m³/kvm Atemp[1)]	0,22	0,17	0,12

1) Omfattar inte vattenförbrukning i projektfastigheter, se avsnitt Avgränsning.
2) Vattenförbrukningen 2023 har korrigerats. Tidigare redovisad volym 130 518 m³. Avvikelsen uppkom på grund av ett systemfel.

REDOVISNINGSPRINCIP

Energianvändning redovisas som faktiskt använd energi medan energiprestanda baseras på normalårskorrigerade värden. Energiprestandan anges i kWh per kvm Atemp. Historiska värden för år 2019–2021 är ett genomsnitt av Corems energiförbrukning och förvärvade bolags energianvändning.

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 organisatoriska delar av verksamheten ansvarar för att minska sina utsläpp. Ansvar för arbetet 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 klimatfärdplanen. 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 nå netto noll utsläpp i värdekedjan år 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 41 procent, från 38,4 kg CO_2e per uthyrbar kvm år 2021 till 22,6 kg CO_2e per uthyrbar kvm år 2024.

Klimatpåverkan inom den egna organisationen, scope 1, är liten i förhållande till helheten då uppvärmning med egen värmepanna endast förekommer i enstaka fall, och antalet servicefordon är begränsat.

Corem påverkar scope 2, de indirekta utsläppen till följd av energianvändning, genom energieffektivisering och ökad andel fossilfri energi. Ett målinriktat arbete i kombination med den mindre fastighetsportföljen har medfört en minskning av utsläpp i scope 2. I de fall Corems energileverantörer inte kan erbjuda fjärrvärme baserat på förnybara bränslen köps klimatkompenserad fjärrvärme.

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 redovisas de utsläpp som uppstår när hyresgäster använder Corems lokaler, såsom hyresgästernas verksamhetsel och avfall.

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 dels på minskad investeringsvolym, dels 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 2024 har redovisade utsläpp från byggprojekt minskat med 40 procent sedan 2021. Corem arbetar metodiskt för ökad klimathänsyn i projekt. Den relativa minskningen av utsläppen mäts främst genom nyckeltalen Utsläppsintensitet byggprojekt per kvm och Utsläppsintensitet byggprojekt per investerad krona. Utsläppen från byggnationer förväntas även framgent att minska successivt i takt med att indata förfinas ytterligare och att beräkningsmetoderna utvecklas. Utfallet påverkas också positivt genom faktiska utsläppsminskningar i projektverksamheten till följd av ett mer cirkulärt materialflöde i form av materialkrav, återbruk och effektiv avfallshantering.

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 55 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, CO_2e per kvm uthyrningsbar yta innefattar samtliga växthusgaser och redovisas för åren 2022–2024.

För utsläppsberäkningar har finansiell approach använts. Corem använder ett uppföljningssystem från 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 120–122.

Även utsläpp i scope 3 har beräknats i Position Green för kategorierna inom 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 lokalanpassningar 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 beräknat med emissionsfaktorn för nordisk residualmix utom i de fall hyresgästerna tecknat ett grönt hyresavtal eller köper el via Corem och ett fossilfritt ursprung därmed kan säkerställas. Denna utsläppspost är mycket hög och även 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 CO_2-ekvivalent	2024	2023	2022	Kommentar
SCOPE 1	**171**	**473**	**487**	
Uppvärmning	0	7	9	Ingår från 2024 i Scope 2, Uppvärmning
Egna driftbilar	76	95	311	
Köldmedier	94	371	167	
SCOPE 2	**7 593**	**4 081**	**7 618**	
Uppvärmning (Market based)	3 434	4 081	7 615[1]	
Uppvärmning (Location based)	*5 565*	*9 771*	*10 311*	
Fjärrkyla (Market based)	0	0	0	
Fjärrkyla (Location based)	*0*	*0*	*0*	
El (Market based)	4 158	0	0	Ny post 2024, tidigare nettoredovisad
El (Location based)	*401*	*1 019*	*1 312*	
El från driftbilar	1	0	2	Ny post 2022
SCOPE 3, Uppströms	**21 956**	**34 211**	**38 475**	
Kategori 1: Inköpta varor och tjänster				
Löpande underhåll	1 008	1 424	3 275	Schablon baserad på spenddata
Kategori 2: Kapitalvaror				
Byggprojekt nyproduktion	766	6 905	2 107	2024 avslutades 2 (6) nyproduktioner
Byggprojekt renovering, hyresgästanpassning	13 234	17 293	14 909	Schablon utifrån projektyta
Energi- och installationsprojekt	792	1 397	6 096	Schablon baserad på spenddata
Övriga inköp	4 245	5 585	9 750	Schablon baserad på spenddata
Kategori 3 : Produktion och distribution av bränslen (i scope 1 och 2)	1 501	1 139	1 788	
Kategori 6: Tjänsteresor (inkl förmånsbilar)	150	135	188	
Kategori 7: Pendlingsresor	260	334	363	Schablon enligt enkät
SCOPE 3, Nedströms	**25 619**	**28 511**	**37 647**	
Kategori 13: Nedströms leasade tillgångar				
Hyresgästernas energianvändning	25 457	26 502	37 513	Schablon efter lokaltyp, extern källa och egna beräkningar
Avfall från hyresgäster	162	2 009	134	
Summa totala utsläpp (scope 1, 2 och 3)	**55 339**	**67 276**	**84 227**	
Energileverantörers klimatkompensation	-8 908	-5 690	-2 696	Bra miljöval, allokerad fjärrvärme, EPD-märkt el (market based)
Utsläpp efter energileverantörernas klimatkompensation	**46 431**	**61 586**	**81 531**	

1) 2022 års siffra har korrigerats

CRE3 Växthusgasutsläppsintensitet i byggnader	2024	2023	2022	2021	2020
Utsläppsintensitet scope 1 och 2, kg CO_2e per uthyrbar kvm	1,6	1,9	1,3	1,1	1,9
Utsläppsintensitet scope 1,2 och 3, kg CO_2e per uthyrbar kvm	22,6	27,7	25,1	38,4	42,7
Utsläppsintensitet byggprojekt, nyproduktion och renovering, per kvm, kg CO_2e per kvm	108,5	128,3	116,9	179,5	-
Utsläppsintensitet byggprojekt, nyproduktion och renovering, per investerad kr, kg CO_2e per kr	0,010	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: 285 g CO_2e/kWh	DEFRA (2024)
			Biogas: 23 g CO_2e/kWh	DEFRA (2024)
	Företagsbilar	Uppgift om inköpt fordonsbränsle.	Bensin: 2 084 g CO_2e/l	DEFRA (2024)
			Diesel: 2 513 g CO_2e/l	DEFRA (2024)
			Biogas: 2 g CO_2e/l	DEFRA (2024)
			Etanol E85: 470 g CO_2e/l	Drivkraft Sverige Beräkningsfaktorer (2024) & Energimyndigheten Drivmedel (2024)
			Diesel: 168 g CO_2e/l	DEFRA (2024)
			El skåpbil: 73 g CO_2e/km	DEFRA (2024)
	Köldmedia	Utsläpp av köldmedia hämtas från respektive fastighets köldmediarapport inrapporterat i Green View	R134a: 1 430 kg CO_2e/kg	Naturvårdsverket (2022)
			R407C: 1 774 kg CO_2e/kg	Naturvårdsverket (2022)
			R410A: 2 088 kg CO_2e/kg	Naturvårdsverket (2022)
			R417A: 2 346 kg CO_2e/kg	Naturvårdsverket (2022)
SCOPE 2	El från service- och driftbilar		El: 68 g CO_2e/kWh	IEA (2024)
	Elanvändning avseende samtliga fastigheters drift	Faktisk förbrukning	Market-based Sverige: 68 g CO_2e/kWh	AIB (2024)
			Market-based Danmark: 583 g CO_2e/kWh	AIB (2024)
			Location-based Sverige: 74 g CO_2e/kWh	AIB (2024)
			Location-based Danmark: 7 g CO_2e/kWh	AIB (2024)
	Användning av fjärrvärme	Faktisk förbrukning	Sverige – Market-based, för respektive fjärrvärmenät se www.energiforetagen.se	Energiföretagen (2023)
			Location-based Sverige: 48 g CO_2e/kWh	Energiföretagen (2023)
			Location-based Danmark: 36 g CO_2e/kWh	CTR, HOFOR and VEKS (2024)
	Användning av fjärrkyla	Faktisk förbrukning	Location-based Sverige: 0 g CO_2e/kWh	Energiföretagen (2023)
			Location-based Danmark: 0 g CO_2e/kWh	DEFRA (2024)
SCOPE 3, uppströms	Byggprojekt	För nybyggnation, ombyggnation, renovering, hyresgästanpassning, energi- och installationsprojekt har tre tillvägagångssätt tillämpats för beräkning. • Klimatberäkning, faktisk mängd och material. • Beräkning baserad på byggd kvadratmeter (BTA alt. LOA). • Beräkning baserad på kostnad. Beräkningsmetod baserat på yta (BTA alt. LOA) anses spegla verkligheten bättre och har därför tillämpats i samtliga fall där yta funnits tillgänglig, med undantag för vissa projekt där beräkning per yta ej anses lämpligt.	Nybyggnation (Referensvärde för utökad systemgräns för byggskedet 2027): 383 kg CO_2e/kvm BTA	Boverket, v.3 2023. Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader.
			Renovering, hyresgästanpassningar – stomkomplettering, installationer, interiörer: 107 kg CO_2e/kvm BTA.	Boverket, v.3 2023. Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader.
			Byggentreprenader: 0,007 kg CO_2e/SEK	Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024)
			Markentreprenader: 0,013 kg CO_2eSEK	Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024)
			Energiprojekt och installationer: 0,046 kg CO_2e/SEK (hantverk, snickeri och byggnadsinstallationer)	Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024)
			Tekniska installationer: 0,005 kg CO_2/SEK	Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024)
			Solcellsmoduler: 0,108 kg CO_2e/SEK	Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2022)
			Arkitekter, tekniska- samt natur- och miljökonsulter, 0,0006 kg CO_2e/SEK	Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024)

Scope	Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
	Löpande underhåll	Baseras på Corems kostnad för olika aktiviteter och åtgärder inom löpande underhåll. Olika spendfaktorer (ton CO_2e/mkr) används för beräkning av klimat-påverkan.	Entreprenader & Tekniska konsulter: 7,17 g CO_2e/SEK	Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024)
			Installation av elektriska ledningar och armatur: 4,56 g CO_2e/SEK	Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024)
			Fönster och dörrar: 4,56 g CO_2e/SEK	Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024)
			Hisservice: 4,56 g CO_2e/SEK	Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024)
			Markarbeten och geoteknik: 2,95 g CO_2e/SEK	Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024)
			Målning: 4,56 g CO_2e/SEK	Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024)
			Reparationer, underhåll och service: 6,58 g CO_2e/SEK	Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2022)
			Rivning: 5,99 g CO_2e/SEK	Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2022)
			Takläggningsarbete: 4,56 g CO_2e/SEK	Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024)
			Värme- och kylpumpar och värmeväxlare: 6,9 g CO_2e/SEK	Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024)
SCOPE 3, uppströms	Produktion och distribution av fordons- och energibränslen i scope 1 och 2	Faktisk förbrukning	Diesel: 611 g CO_2e/liter	DEFRA (2024)
			Bensin (personbil): 581 g CO_2e/liter	DEFRA (2024)
			Biogas: 0 g CO_2e/liter	DEFRA (2024)
			Etanol E85: 610 g CO_2e/liter	Drivkraft Sverige Beräkningsfaktorer (2024) & Energimyndigheten Drivmedel (2024)
			Diesel: 41 g CO_2e/km	DEFRA (2024)
			El skåpbil: 24 g CO_2e/km	DEFRA (2024)
			Elbil: 14 g CO_2e/kWh	IEA (2024)
			El Sverige: 14 g CO_2e/kWh	IEA (2024)
			El Danmark: 38 g CO_2e/kWh	IEA (2024)
			Fjärrvärme Sverige: 5,8 g CO_2e/kWh	Energiföretagen (2023)
			Fjärrvärme Danmark: 35 g CO_2/kWh	DEFRA (2024)
			Fjärrkyla Sverige: 5,8 g CO_2e/kWh	Energiföretagen (2023)
			Fjärrkyla (Danmark): 35 g CO_2e/kWh	DEFRA (2024)
	Tjänsteresor (tåg, flyg, hotell, tjänstebilar och privata bilar i tjänst)	Miljörapport från SJ, körjournaler och reserapporter från BCD Travel samt BRA	Personbil bensin 50 g CO_2e/km	DEFRA (2024)
			Personbil diesel 2 513 g CO_2e/km	DEFRA (2024)
			Personbil etanol 470 g g CO_2e/km	Energimyndigheten Drivmedel (2024)
			Personbil el 6,5 g CO_2e/km	AIB (2024)
			Flyg: 144 g CO_2e/km	DEFRA (2024)
			Tåg: 0,3 g CO_2e/km	Förberäknade utsläppsdata SJ
			Hotellnätter i Sverige 38 782 g CO_2e/rum/natt	DEFRA (2024)
	Pendlingsresor	Medarbetarenkäter pendlingsresor	Bil bensin 145 g CO_2e/p.km	NTMCalc.Advanced 4.0
			Bil diesel 114 g CO_2e/p.km	NTMCalc.Advanced 4.0
			Bil el 39 g CO_2e/p.km	DEFRA (2024)
			Bil hybrid 95 g CO_2e/p.km	DEFRA (2024
			Buss 87 g CO_2e/p.km	NTMCalc.Advanced 4.0
			Båt 750 g CO_2e/p.km	Naturvårdverket (2021)
			Elcykel 0,05 g CO_2/p.km	AIB (2024), Bosch eBike system (2023)
			Elsparkcykel 0,08 g CO_2/km	AIB (2024), LCA of the TIER Mobility VI e-Scooter (2022)
			Lokalt pendeltåg 7 g CO_2e/p.km	NTMCalc.Advanced 4.0
			Motorcykel 114 g CO_2e/p.km	DEFRA (2024)
			Spårvagn 7 g CO_2e/p.km	NTMCalc.Advanced 4.0
			Tunnelbana 6 g CO_2e/p.km	NTMCalc.Advanced 4.0
			Tåg 5 g CO_2e/p.km	NTMCalc.Advanced 4.0

Scope	Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
	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, reparation och underhåll av fordon. Olika spendfaktorer (ton CO_2e/mkr) används för beräkning av klimatpåverkan.		Upphandlingsmyndigheten. Miljöspendanalys, 2022 Upphandlingsmyndigheten. Miljöspendanalys, 2024
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. I de fall Corem säljer vidare inköpt fjärrvärme eller fjärrkyla till hyresgästs verksamhet baseras emissionsberäkningen på faktisk förbrukning och tillhörande emissionsfaktorer i Scope 2.	Ursprungsgarantier (UG): 0 g CO_2e/kWh El Location-based Sverige: 6,52 g CO_2e/kWh El Location-based Danmark: 74 g CO_2e/kWh Fjärrvärme Sverige genomsnitt: 48 g CO_2e/kWh Fjärrvärme Danmark genomsnitt: 36 g CO_2e/kWh Fjärrkyla Location-based Sverige: 0 g CO_2e/kWh Fjärrkyla Location-based Danmark: 0 g CO_2e/kWh	Miljöpåverkan ursprungsgarantier (UG) Vind och Vatten AIB (2024) AIB (2024) Energiföretagen (2023) CTR, HOFOR and VEKS (2024) Energiföretagen (2023) DEFRA (2024)
	Avfall avseende hyresgäster	Plast	0.00641061 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Glas	0.00641061 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Kartong, wellpapp och pappersförpackningar	0.00641061 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Returpapper	0.00641061 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Matavfall (rötning)	0.00888386 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Matavfall (förbränning)	0.00641061 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Metall	0.00098485 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Trä	0.00641061 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Övriga förpackningar (samma faktor som för plast)	0.00641061 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Sekretess	0.00641061 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Batterier (återvinning och enrgiåtervinning)	0.00641061 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Batterier (deponi)	0.00888386 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Ljuskällor (återvinning och energiåtervinning)	0.00641061 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Ljuskällor (deponi)	0.00888386 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Elektronik (återvinning och energiåtervinning)	0.00641061 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Elektronik (deponi)	0.00888386 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Vitvaror (återvinning och energiåtervinning)	0.00641061 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Vitvaror (deponi)	0.00888386 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Toner (återvinning och energiåtervinning)	0.00641061 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Toner (deponi)	0.00888386 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Övrigt farligt avfall (återvinning och enrgiåtervinning)	0.00641061 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Övrigt farligt avfall (deponi)	0.00888386 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Restavfall	0.00641061 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Blandat avfall	0.00641061 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)
		Brännbart avfall	0.00641061 tonnes CO_2e/tonne	DEFRA (2024)

Miljöansvar – *hållbar* och *levande* stad

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 linjerar med EU:s taxonomiförordnings gränsvärden gällande energiprestanda. Gällande byggnader uppförda före den 31 december 2020 innebär kraven i taxonomins 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 ej definierat i taxonomin då den relaterar till respektive nationellt bestånd. 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).

Energieffektiva byggnader har i denna rapport definierats som byggnader med en energideklaration med energiklass A eller B, eller 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 taxonomiförordningen. Vilka byggnader som ska certifieras beslutas i hållbarhetsrådet samt i Green Finance Committee.

MÅL OCH UTFALL

Corems ambition är att byggnader motsvarande minst hälften av det totala fastighetsvärdet ska utgöra gröna tillgångar enligt Corems ramverk år 2030. För att nå dit arbetar Corem brett med energiprojekt, styrning och optimering av energi samt med miljöcertifieringar. Miljöcertifieringar bedöms värdefullt även ur hyresgästperspektiv, därför finns ett separat mål avseende certifiering, utöver som del i att skapa gröna tillgångar.

Vid utgången av 2024 var 61 (50) byggnader miljöcertifierade eller certifierade enligt Green Building vilket motsvarade 44 procent av det totala fastighetsvärdet och 36 procent av ytan i det totala beståndet. Energieffektiva byggnader motsvarade 19 respektive 22 procent av totala fastighetsvärdet respektive ytan. 31 procent av fastighetsvärdet utgör gröna tillgångar enligt Corems gröna ramverk, vilket är en ökning med hela 10 procentenheter från 2023.

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 öka antalet miljöcertifierade byggnader, där bland annat energieffektivitet, hållbara materialval, klimatanpassningsåtgärder, energins ursprung och sociala indikatorer som hållbar utveckling av närområden och utemiljöer utvärderas, bidrar Corem till mål nummer 7, Hållbar energi till alla, mål 13, Bekämpa klimatförändringarna, mål 11, Hållbara städer och samhällen, och mål 12, Hållbar produktion och konsumtion.

Tillgångsslag	Andel värde av fastighetsbeståndet, %		Andel yta av fastighetsbeståndet, %	
	2024	2023	2024	2023
Energieffektiva byggnader	19	11	22	14
Miljö- och Green Building-certifierade byggnader	44	34	36	26
Andel gröna tillgångar enl Corems ramverk	31	21	28	22

CERTIFIERADE BYGGNADER

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Miljöcertifierade byggnader[1], antal	46	34	30	27	19	15
Green Building-certifierade byggnader, antal	15	16[2]	20[2]	22	19	19

1) BREEAM In Use, LEED och Miljöbyggnad
2) Minskningen är huvudsakligen hänförlig till avyttringar

Socialt ansvar – *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 med 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 och relaterade risker fortlöpande. Den träffas minst fyra gånger 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, risker 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.

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 2024 var tre specifika mål uppsatta 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 av skyddsronderna skulle genomföras på fastigheter, bilar och 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 2024 års medarbetarundersökning var 83 (79) vilket ska jämföras med benchmark på 76. 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 (2,2) under 2024.

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 2024 rapporterades 45 (33) tillbud och 26 (17) olycksfall. De mest frekventa olyckorna har varit relaterade till halka, fall och trafik. Majoriteten av olycksfallen har inte resulterat i frånvaro.

Rapporteringen möjliggör en fortsatt utveckling av Corems systematiska arbetsmiljöarbete och vikten av att rapportera tillbud och olyckor är därför högt prioriterat. Av 2024 års ökning av antal rapporterade tillbud och olyckor noteras att budskapet om att rapportera in tillbud och olycksfall har nått ut i organisationen. 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 under 2024.

Olyckor och tillbud	2024	2023	2022
Tillbud inom Corem, antal	45	33	38
Olyckor inom Corem, antal	26	17	24

Sjukfrånvaro	2024	2023	2022
Sjukfrånvaro total, %	2,2	2,2	2,8
varav långtidssjukvaro %	1,0	0,9	0,7

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 görs via en app i telefonen eller via en länk på Help24. Inkomna tillbuds- och olycksrapporter 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 inom samtliga affärsenheter.

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 med medarbetare som trivs med sitt arbete och bidrar till att driva Corem framåt mot dess vision. Corem har nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling.

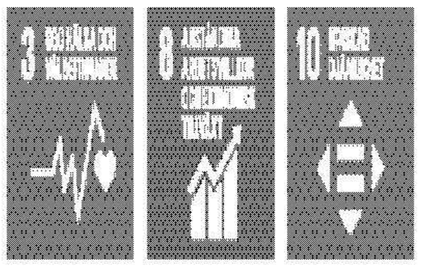
Vid utgången av 2024 var antalet anställda i Corem, inklusive dotterbolag, 284 (291), varav 281 (290) tillsvidareanställda och resterande visstidsanställda. Antalet anställda som omfattas av kollektivavtal var 43 (46). Resterande medarbetare var tjänstemän vilka omfattas av anställningsavtal som följer 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 15 (16) procent av medarbetarna utländsk bakgrund enligt SCB:s definition.

Under 2024 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 2024 redovisas i tabellen nedan.

BIDRAG TILL FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

Genom att erbjuda en arbetsplats där alla behandlas lika och som präglas av god trivsel och mångfald, förbyggande arbete med hälsa och säkerhet för medarbetare samt marknadsmässiga arbetsvillkor, bidrar Corem till mål nummer 3, God hälsa och välbefinnande, mål 8, Anständiga arbetsvillkor, och mål 10, Minskad ojämlikhet.

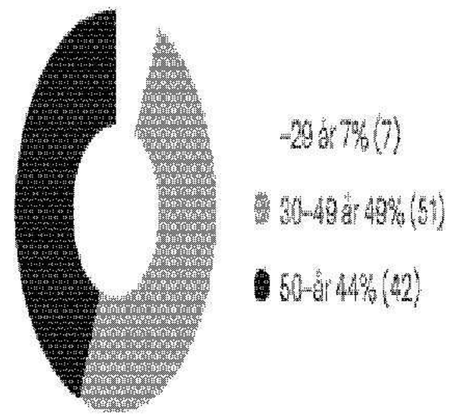


MEDARBETARUNDERSÖKNING

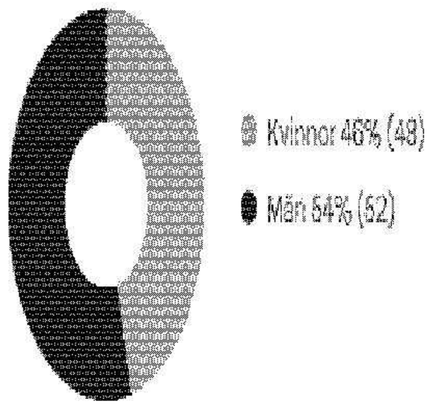
Index	2024	2023
Engagemangsindex (EI)	85	82
Index för organisatorisk och social arbetsmiljö (OSI)	83	79
Ledarskapsindex (LI)	88	81

FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN PER 31 DECEMBER 2024

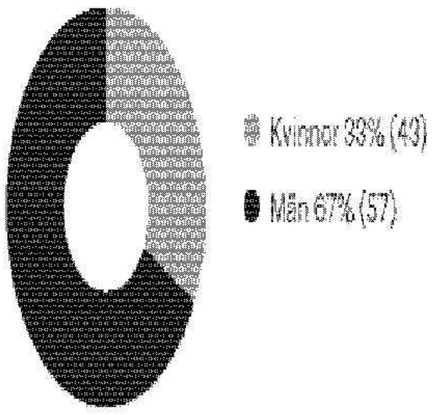
ÅLDERSFÖRDELNING



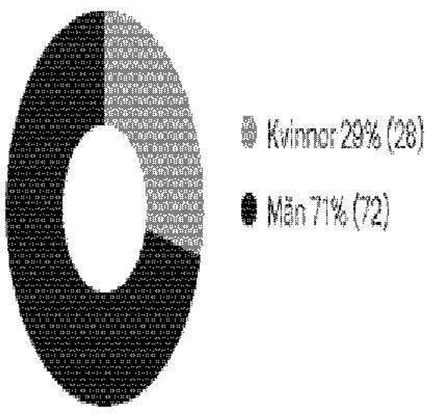
SAMTLIGA MEDARBETARE



LEDNINGSGRUPP



STYRELSE



ANSTÄLLNINGSFORM OCH KÖN PER 31 DECEMBER 2024

	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidareanställda, antal	130	151	281
Visstidsanställda, antal	2	1	3
Inhyrda resurser, antal	13	21	34
Heltidsanställda, antal	128	149	277
Deltidsanställda, antal	4	3	7

SAMTLIGA ANSTÄLLDA PER 31 DECEMBER 2024

	2024	2023	2022
Tillsvidareanställda, antal	281	290	333
varav kollektivanställda, antal	43	46	66
Visstidsanställda, antal	3	1	5[1]
Andel anställda med utländsk bakgrund, %	15	16	15

1) Antal anställda anges per 31 december. Jämförelsetal har uppdaterats.

ORGANISATORISK INDELNING SAMT FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN, PER 31 DECEMBER 2024

	2024
Ledning och stödfunktioner[1], antal	72
kvinnor/män, %	43/29
Stockholm, antal	113
kvinnor/män, %	42/71
Öst, antal	32
kvinnor/män, %	14/18
Väst, antal	40
kvinnor/män, %	13/27
Fastighetsutveckling, antal	7
kvinnor/män, %	3/4
First Office, antal	17
kvinnor/män, %	16/1
Utland, antal	3
kvinnor/män, %	1/2

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.

ANSTÄLLNINGSFORM OCH ORGANISATORISK INDELNING PER 31 DECEMBER 2024

	Ledning och stödfunktioner[1]	Stockholm	Öst	Väst	Fastighets-utveckling	First Office	Utland	Totalt
Antal tillsvidareanställda	72	112	32	39	7	16	3	281
Antal visstidsanställda	0	1	0	1	0	1	0	3
Antal inhyrda resurser utan garanterat antal timmar	10	20	2	2	0	0	0	34
Antal heltidsanställda	69	111	32	38	7	17	3	277
Antal deltidsanställda	3	2	0	2	0	0	0	7

1) Vd, ledning, stödfunktion, ekonomi samt affärsutveckling

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 2024
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	4–5, 59	
2-2	Bolag som omfattas av redovisningen	108	
2-3	Redovisningsperiod, redovisningscykel och kontaktperson för redovisningen	108, 150	
2-4	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	6–7, 109	
2-5	Granskning av hållbarhetsrapporten	108, 130	
2-6	Sektorer bolaget är verksamt inom, värdekedja och andra väsentliga affärsrelationer	10–11, 40, 109, 110, 113–114	
2-7	Total personalstyrka, uppdelad på organisatorisk indelning, anställningsform, anställningsvillkor och kön	126–127	Hållbarhetsnot 8
2-8	Arbetskraft som inte är anställda	127	Hållbarhetsnot 8
2-9	Redogörelse för bolagets styrning och styrelsens sammanstättning	58–69	
2-10	Redogörelse för val av styrelse	60–62	
2-11	Styrelsens ordförande	63	Styrelsen ordförande är inte ledande befattningshavare i Corem
2-12	Redogörelse för styrning av hållbarhetsarbetet	109, 113–126	Hållbarhetsnot 1–9
2-13	Redogörelse för ansvarsfördelning inom bolaget för hållbarhetsarbetet	109	
2-14	Styrelsens ansvar för hållbarhetsrapporteringen	109	
2-15	Intressekonflikter	62	
2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	67	Ingen väsentlig angelägenhet har kommunicerats under året
2-17	Styrelsens sammansättning och samlade kompetens	62, 68	
2-18	Granskning av styrelsens förvaltning av bolaget	65	
2-19	Ersättningspolicy	65	
2-20	Process för att fastställa ersättningar	64–65	
2-21	Ersättning till ledande befattningshavare	83–84	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

GRI-upplysning	Beskrivning	Sida	Kommentar
2-23	Policyer och riktlinjer	66, 109	
2-24	Förankring av policyåtaganden	66, 109, 113–126	Bolagsstyrning och hållbarhetsnoter
2-25	Processer för att begränsa negativ påverkan	50–55, 65–67, 113–114, 126	
2-26	Hantering av information om oegentligheter	67	
2-27	Lagefterlevnad	109	
2-28	Medlemskap i organisationer	109	
2-29	Intressentdialog	110	
2-30	Kollektivavtal	126–127	Hållbarhetsnot 8

Väsentliga frågor	Upplysning	Beskrivning	Sida	Kommentar
	3-1	Väsentlighetsanalys	110–111	
	3-2	Lista över väsentliga aspekter	110	
	3-3	Styrning av väsentliga områden	110–111	
God affärspartner och långsiktig värdeutveckling				
Hållbarhetsstyrning	3-3	Styrning och uppföljning av väsentlig aspekt	110–111	Hållbarhetsnot 1–3
Långsiktigt ekonomiskt resultat	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	74, 83–84, 113	Hållbarhetsnot 1
Kundnöjdhet		Kundundersökning	14, 26, 113	Hållbarhetsnot 2
Antikorruption	205-3	Affärsetik, motverkande av korruption och respekt för mänskliga rättigheter	113–114	Hållbarhetsnot 3
Rapportering av oegentligheter		Antal fall av korruption och oegentligheter samt vidtagna åtgärder	113–114	Hållbarhetsnot 3
Miljöansvar				
Hållbarhetsstyrning	3-3	Styrning och uppföljning av väsentlig aspekt	109–112, 113–114, 115–123	Hållbarhetsnot 4–6
Energiförbrukning	302-1	Energianvändning inom verksamheten	117	Hållbarhetsnot 4
	CRE1	Energiintensitet i byggnader		
Vattenanvändning	CRE2	Vattenintensitet i byggnader	117	Hållbarhetsnot 4
Klimatpåverkan	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	118–122	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	123	Hållbarhetsnot 6
Socialt ansvar				
Hållbarhetsstyrning	3-3	Styrning och uppföljning av väsentlig aspekt	15, 113–114, 124–127	Hållbarhetsnot 7–8
Hälsa och säkerhet	403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	124–125	Hållbarhetsnot 7
	403-2	Identifiering av skador, risker och händelseutredning	124–125	Hållbarhetsnot 7
	403-3	Hälsovård	17, 124–125	Hållbarhetsnot 7
	403-4	Medarbetares deltagande	16, 124–125	Hållbarhetsnot 7
	403-5	Utbildning för medarbetare	16, 124–125	Hållbarhetsnot 7
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	17, 124–125	Hållbarhetsnot 7
	403-9	Olyckor och tillbud	124–125	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	15, 68–69, 126–127	Hållbarhetsnot 8

Revisors rapport över översiktlig granskning av Corem Property Group ABs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Corem Property Group AB,
org.nr 556463-9440

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Corem Property Group AB att översiktligt granska Corem Property Group ABs hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 108 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 10–17, 20, 25, 35, 40,53–55, samt 107–129.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktörens som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidorna 128–129 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 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 verkställande direktörens 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 verkställande direktörens angivna kriterier.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 27 mars 2025

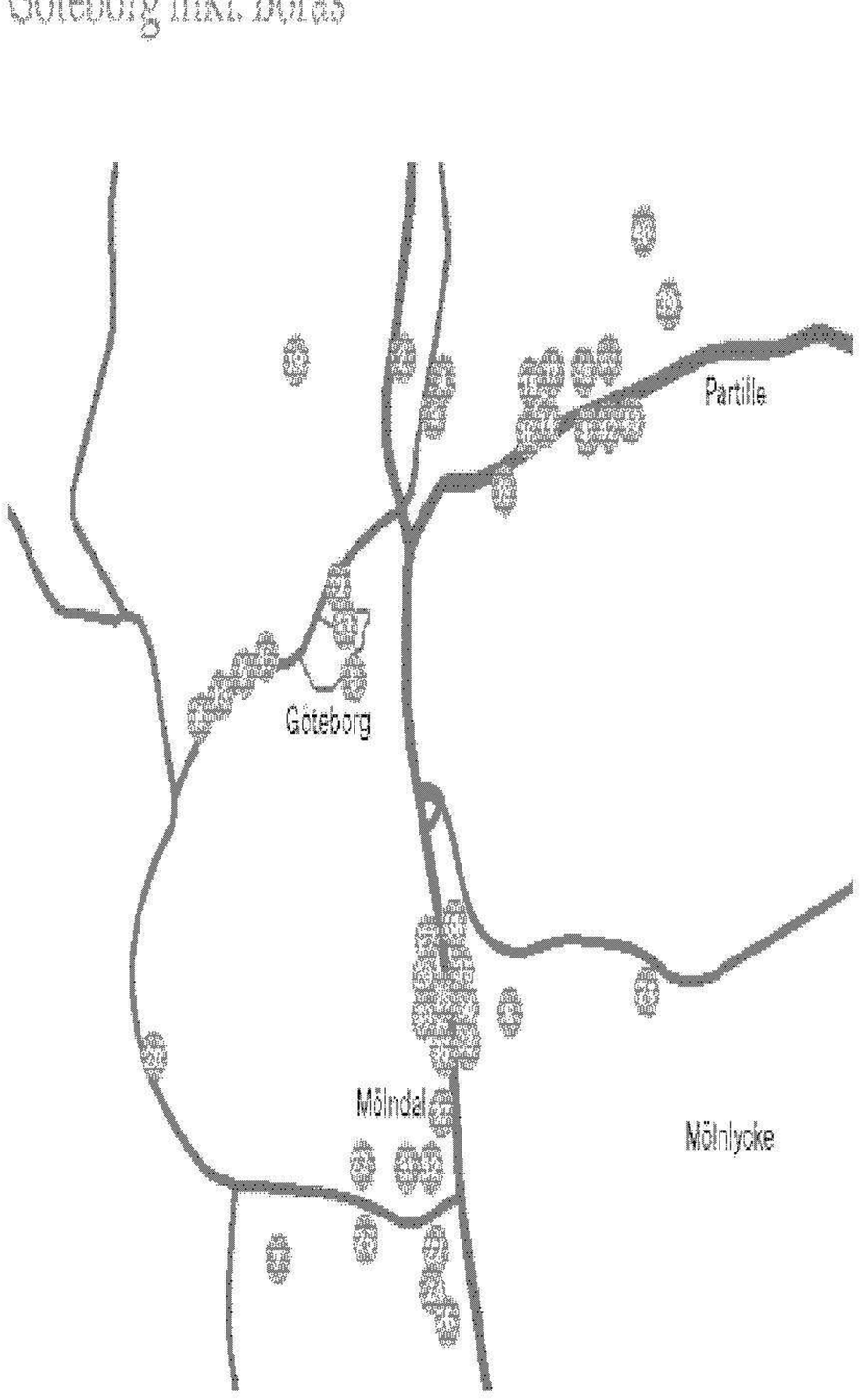
KPMG AB

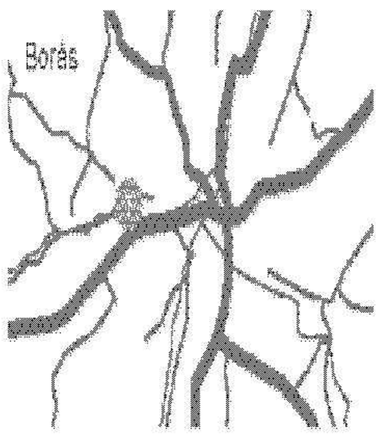
Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

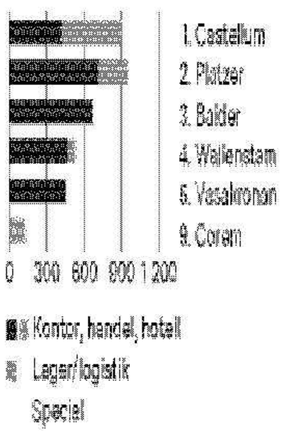
Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

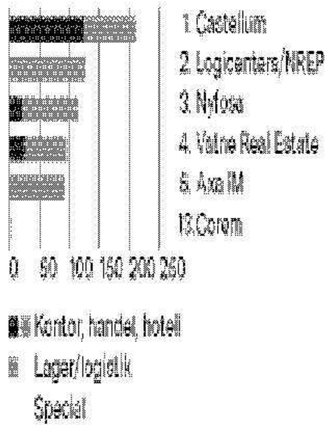
Fastighetsförteckning och översikt

Fastighetsförteckning









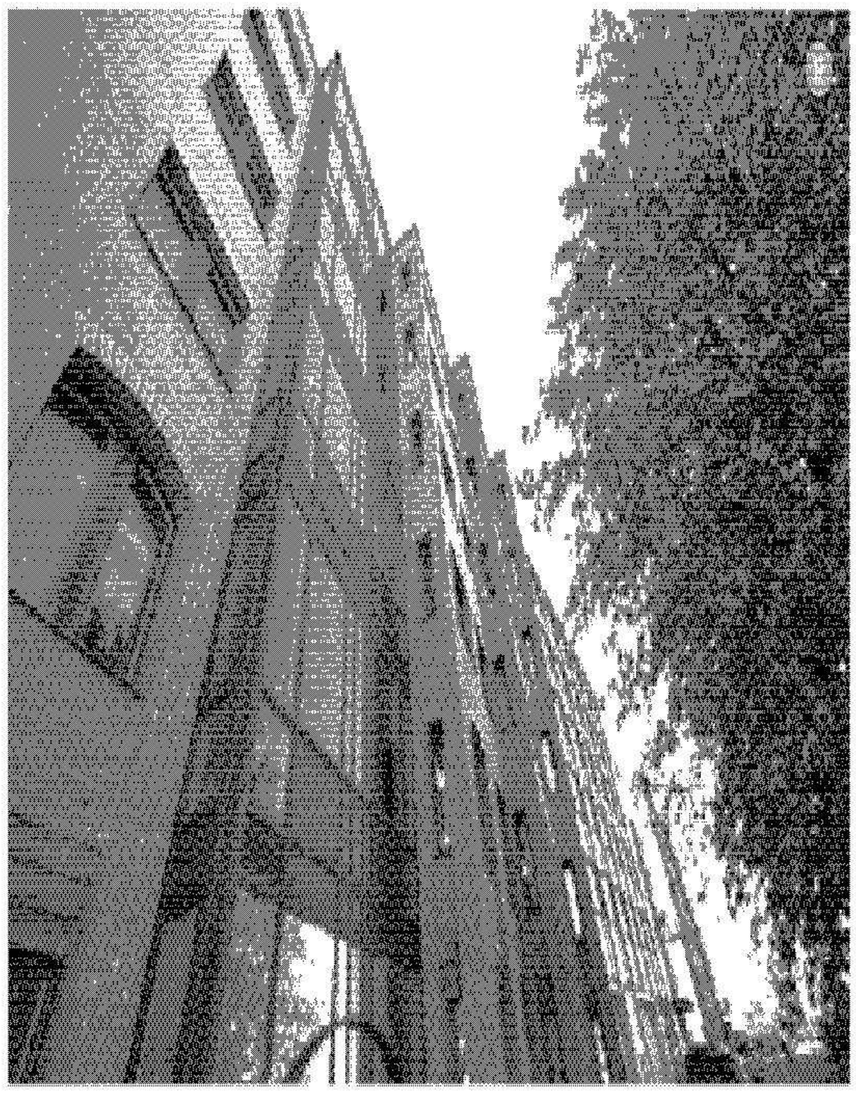
Ref	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm: Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mnkr	Taxeringsvärde, mnkr
1	Skruven 3	Sandlidsg. 1–3, Borås	–	-/-	Lager/Logistik	7 815	23 155	–	819	31 692	37,4	137
2	Backa 96:2	Exportg. 23, Göteborg	–	2020/-	Handel	–	–	22 419	–	22 419	29,7	128,4
3	Gamlestaden 39:13	Lilla Waterloogatan 8,10, Göteborg	–	1962/1962	Kontor	7 418	5 811	–	802	13 931	26,1	72,3
4	Gamlestaden 39:14	Lilla Waterloogatan 15, Göteborg	»	1966/1962	Lager/Logistik	»	880	»	»	880	2,7	3
5	Inom Vallgraven 15:2	Drottningg. 25, Södra Hamng. 27, Göteborg	»	2003/2003	Kontor	4 123	»	»	217	4 340	20,5	154
6	Kallebäck 17:1	Sjöhusg. 11, Göteborg	»	1992/2000	Kontor	20 053	117	»	200	20 370	32,2	137,1
7	Kobbegården 6:141	Datav. 6, 8, 10, Göteborg	»	1983/1983	Kontor	10 152	2 013	1 097	391	13 653	20,4	113,3
8	Majorna 219:7	Fiskhamnsg. 6A–C, Skärgårdsg. 1, Göteborg	T	2002/2002	Kontor	11 979	1 639	1 897	201	15 710	17,9	126,9
9	Majorna 220:4	Fiskhamnsg. 2, Göteborg	»	1986/1986	Kontor	5 219	33	»	444	5 698	11,6	62,4
10	Majorna 220:5	Skärgårdsg. 4, Göteborg	»	1990/1990	Utbildning/vård/övrigt	579	16	»	3 815	4 410	9,7	0
11	Majorna 232:5	Fiskhamnen 11, Göteborg	T	1994/1987	Kontor	1 745	»	»	»	1 745	2,5	9,1
12	Nordstaden 18:3	Kronhusg. 7, Torgg. 17, Göteborg	»	1985/1985	Kontor	1 911	6	354	»	2 271	6,6	57
13	Nordstaden 18:4	Torgg. 19, Göteborg	»	1985/1985	Kontor	»	»	»	»	»	»	»
14	Sävenäs 170:12	von Utfallsg. 16, 20, Göteborg	»	1990/1990	Lager/Logistik	894	3 155	»	»	4 049	4,3	16,5
15	Sävenäs 170:13	von Utfallsg. 16, 16A, Göteborg	»	1979/1979	Kontor	1 624	465	»	»	2 089	2,7	10,5
16	Sävenäs 170:14	von utfallsg. 16B–C, Göteborg	»	1991/1991	Kontor	4 700	759	»	»	5 459	7,2	28,4
17	Sävenäs 170:17	von Utfallsg. 18, 20, Göteborg	»	1990/1990	Lager/Logistik	»	»	»	»	»	»	2
18	Sävenäs 67:4	Torpavallsg. 11, 13, Göteborg	»	1992/1991	Kontor	2 298	40	»	»	2 338	3,5	15,4
19	Tuve 88:2	Hildedalsg. 1, Göteborg	T	2007/2007	Lager/Logistik	»	5 301	»	»	5 301	6,2	29,7
20	Tynnered 1:16	Fenvävsskiftet 4, Göteborg	T	1979/1979	Lager/Logistik	»	2 600	»	»	2 600	3,3	16,7
21	Kindbogården 1:107	Mataliv. 8, Härryda	»	1983/-	Lager/Logistik	»	2 470	»	»	2 470	5,3	13,8
22	Gestuben 3	Ärgång. 2D, Mölndal	»	1991/1994	Kontor	5 950	»	»	»	5 950	10	59,8
23	Hårdklicken 3	Alfag. 8, Mölndal	»	2012/2012	Kontor	3 274	»	»	»	3 274	6,8	32,8
24	Kryptongasen 8	Kryptong. 2, Neong. 6–10, Mölndal	»	-/-	Lager/Logistik	4 172	6 032	»	»	10 204	14,5	72,4
25	Mejramen 1	Lunnagårdsg. 4, Mölndal	»	1999/1999	Kontor	10 529	3 745	»	843	15 117	29,7	110,3
26	Neongasen 2	Neong. 7, Mölndal	»	1977/1977	Lager/Logistik	200	2 021	»	»	2 221	4,8	14,1
27	Spinnaren 1	Göteborgsv. 92, Mölndal	»	2011/2011	Lager/Logistik	»	13 437	»	»	13 437	13,9	102,2
28	Spinnaren 5	Göteborgsv. 44, Mölndal	»	1973/1973	Lager/Logistik	»	»	»	»	»	»	1,9
29	Stockrosen 2	Norra Ån. 40, Mölndal	»	1988/1988	Kontor	1 141	4	898	1 007	3 050	4,5	11,3
30	Stockrosen 7	Norra Ån. 32, Mölndal	»	1947/1997	Kontor	3 680	1 012	97	»	4 789	9,2	41,6
31	Travbanan 2	Åby Arenav. 8, Mölndal	»	2018/2018	Utbildning/vård/övrigt	2 840	»	»	10 367	13 207	39,8	180,4
32	Travbanan 9	Åby Arenav. 10, Mölndal	»	2018/2019	Utbildning/vård/övrigt	»	»	»	15 646	15 646	23,8	0
33	Törnrosen 2	Flöjelbergsg. 12, Mölndal	»	1964/1964	Kontor	3 680	2 379	225	»	6 284	7,5	16,8
34	Törnrosen 4	Flöjelbergsg. 14C, Mölndal	»	1989/1989	Kontor	2 683	773	»	»	3 456	6	14,2
35	Törnrosen 5	Flöjelbergsg. 14A, Mölndal	»	Mark/-	Utbildning/vård/övrigt	»	»	»	»	»	0,3	1,6
36	Violen 1	Göteborgsv. 40, Mölndal	»	1958/1980	Utbildning/vård/övrigt	»	»	»	956	956	0,8	5,1
37	Väskan 2	Gamla Kungsbackav. 15, Mölndal	»	1961/1971	Kontor	1 194	95	1 005	»	2 294	3,7	7,7
38	Ärgsviolen 1	Flöjelbergsg. 18, Mölndal	»	1960/1960	Lager/Logistik	2 571	2 797	»	180	5 548	6,5	21,9
39	Mellby 3:198	Mellbyv. 21, 23, Partille	»	1967/1983	Utbildning/vård/övrigt	»	»	»	2 578	2 578	3,8	»
40	Mellby 5:120	Ögärdesv. 19, Partille	»	1990/1990	Kontor	3 469	1 623	»	»	6 092	8,3	27,3

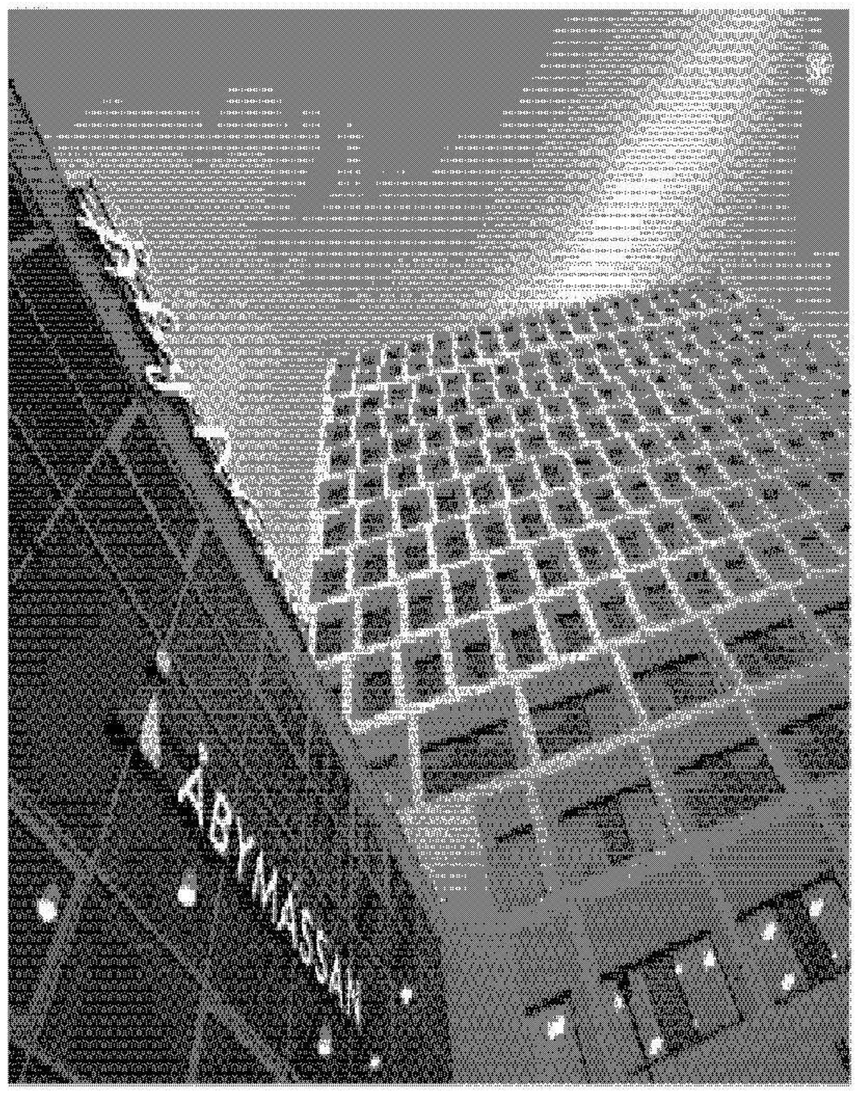
GÖTEBORG INKL. BORÅS, FORTS.

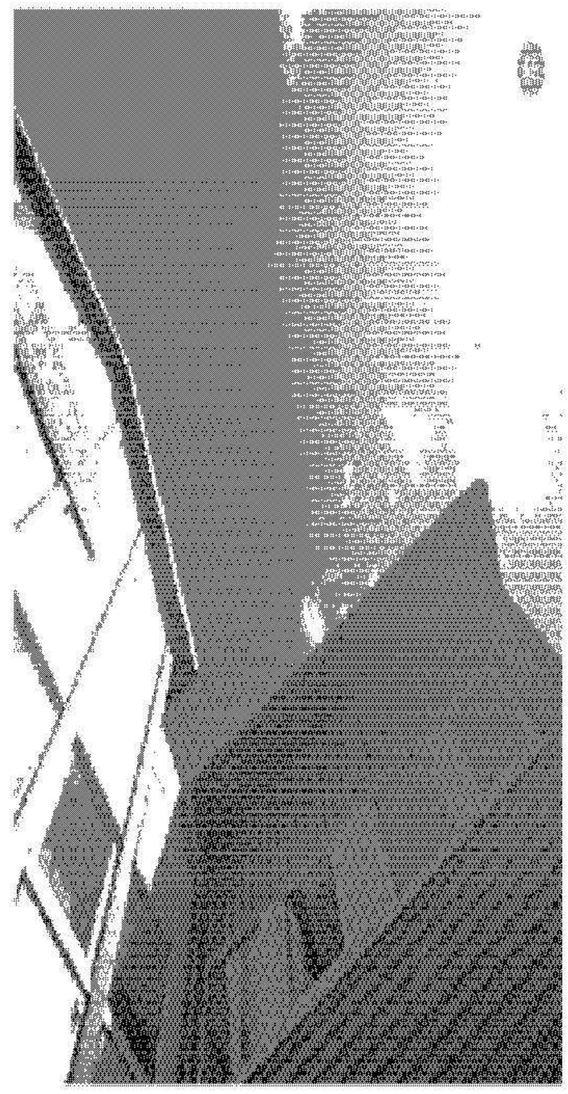


Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Taxeringsvärde, mkr
61	Ugglum 1:76	Göteborgsv.88, Tillfällav. 27–29, Partille	–	1988/1988	Handel	1 776	275	1 931	501	4 483	7,5	31,2
62	Ugglum 8:37	Tillfällav. 23–25 / Göteborgsv. 78–84, Partille	–	1937/1976	Kontor	2 040	114	988	615	3 757	5,7	31,4
63	Ugglum 8:92	Tillfällav. 17–21 / Göteborgsv. 74–76, Partille	–	1992/1992	Kontor	3 981	398	497	1 030	5 906	13,8	46
64	Ugglum 9:242	Industrig. 2, 4, 6, 51, 53, 55, 57, 59, Partille	–	1969/1989	Kontor	9 788	5 330	–	1 034	16 152	21,6	704
65	Ugglum 9:243	Industrig. 6, Partille	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	5
	TOTALT					143 300	88 498	21 498	41 444	304 650	490	60

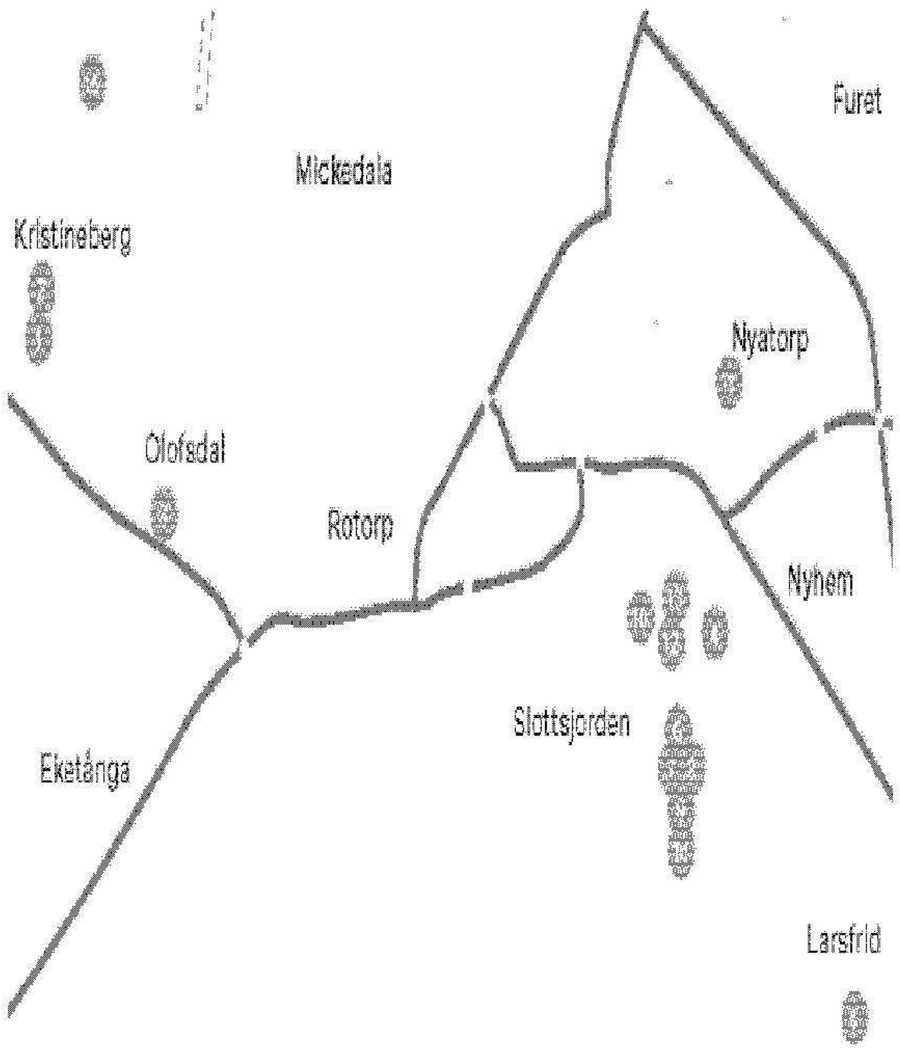
* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal sammanslagna fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.







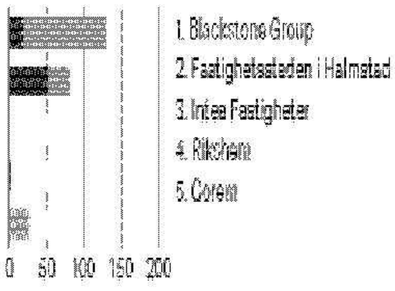
Halmstad



Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm: Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Taxeringsvärde, mkr
1	Eketånga 24:37	Kristinebergsv. 16–20, Halmstad	–	1989/1990	Lager/Logistik	551	1 167	–	–	1 718	1,3	7
2	Eketånga 24:49	Kristinebergsv. 22, Halmstad	–	1989/1989	Lager/Logistik	2 132	3 020	–	172	5 324	3,3	18,6
3	Eketånga 5:417	Industriv. 1, Halmstad	–	1962/1962	Lager/Logistik	277	3 275	–	–	3 552	2,4	9,9
4	Fotbollen 17	Bolmeng 11, Halmstad	–	1929/1929	Kontor	480	–	–	–	480	0,8	–
5	Fregatten 7	Svetsareg. 8, Halmstad	–	1978/1978	Kontor	1 517	–	–	–	1 517	1,4	5,4
6	Halmstad 2:25	Stationsg. 37, Halmstad	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–
7–9	Halmstad 2:28	Stationsg. 37, Halmstad	–	1920/1929	Lager/Logistik	4 501	12 095	1 495	540	18 631	33	134
10	Halmstad 2:49	Strandg 1, 3, Halmstad	–	1911/1955	Kontor	3 035	–	–	–	3 035	7,4	30,9
11	Järnvägen 2	Gamletullsg. 12,14, Halmstad	–	2017/2017	Kontor	4 175	–	–	1 329	5 504	16,1	105,8
12	Orkanen 1	Stationsg. 52, Halmstad	–	1930/1930	Lager/Logistik	211	939	–	256	1 406	0,6	1
13	Orkanen 2	Stationsg. 50, Halmstad	–	1948/1948	Lager/Logistik	–	1 300	–	–	1 300	0,8	0,7
14	Ostkupan 3	Stålverksg. 1, Halmstad	–	1950/1950	Lager/Logistik	4 679	8 091	–	105	12 775	7,6	30,8
15	Slättern 2	Kondv. 15, Halmstad	–	2008/2008	Handel	–	–	2 981	635	3 616	4,2	26,4
	TOTALT					21 458	29 887	4 476	3 037	58 868	78	370

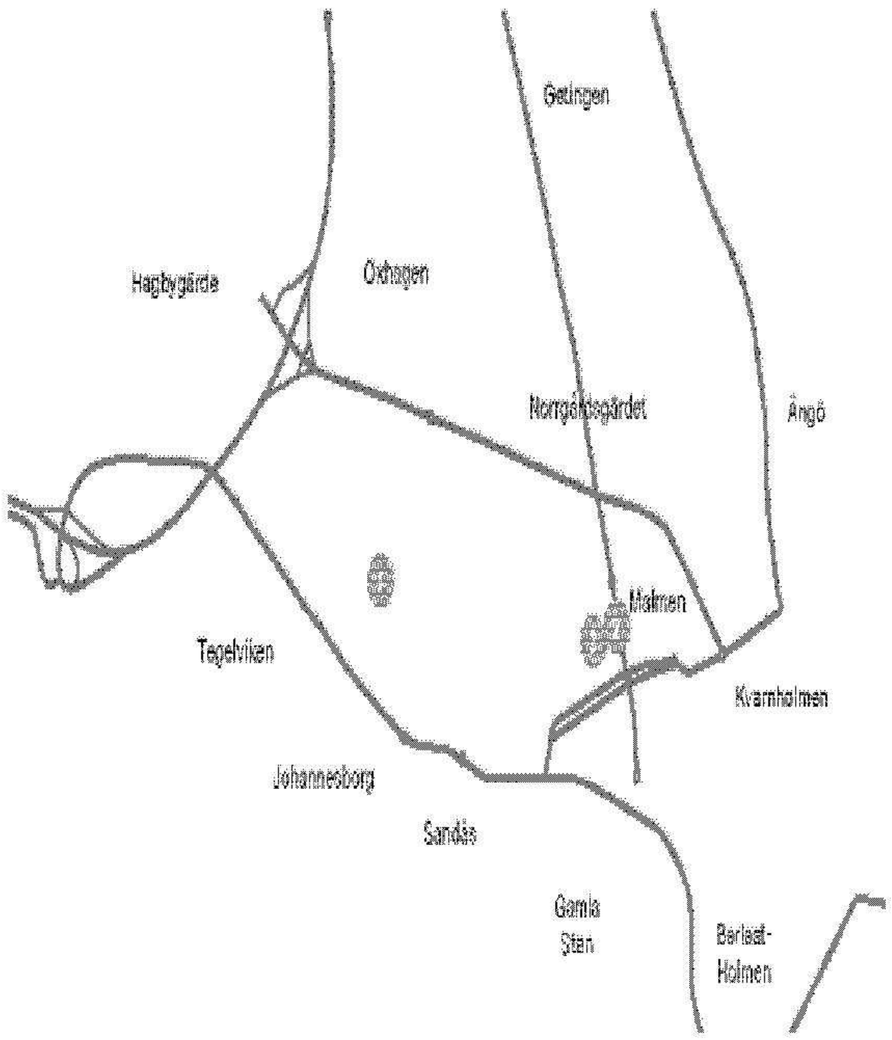
* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal sammanslagna fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Största fastighetsägarna, tkvm



Kontor, handel, hotell
Lager/logistik
Special

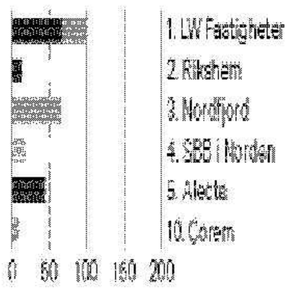
Kalmar



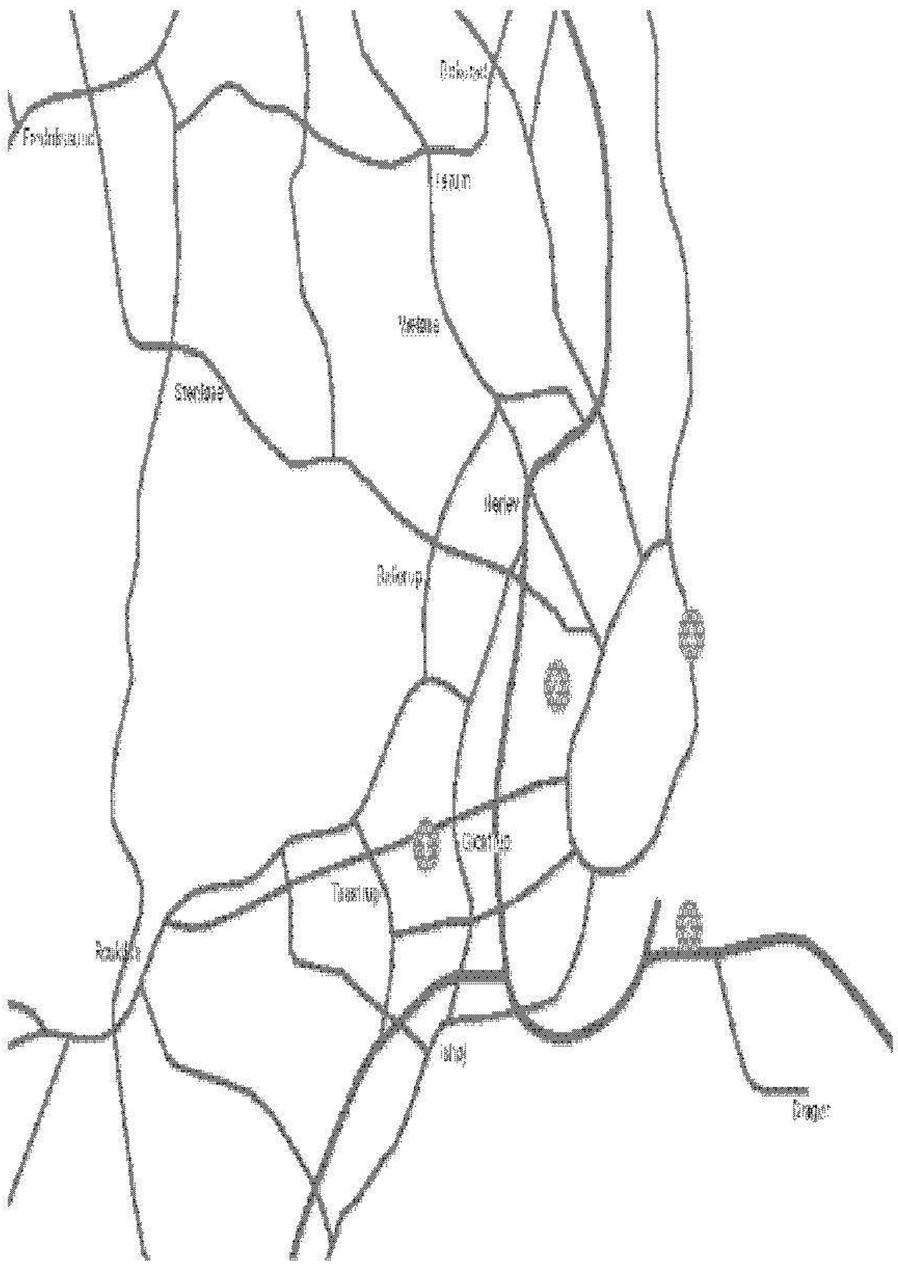
						Yta, kvm						
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Taxeringsvärde, mkr
1	Elefanten 3	Torsåsg. 9, Kalmar	-	1970/1971	Kontor	3 184	2 406	2 538	405	8 533	7,8	28,5
2	Korpen 18	Fabriksg. 31, Kalmar	-	1976/1976	Kontor	3 117	694	-	-	3 811	6,1	25,7
3	Korpen 20	Fabriksg. 29, Nyg. 30, Kalmar	-	1979/1979	Utbildning/vård/övrigt	2 769	300	-	3 220	6 289	6,8	-
	TOTALT					9 070	3 400	2 538	3 625	18 633	21	54

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal sammanlänkade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Största fastighetsägarna, tkvm



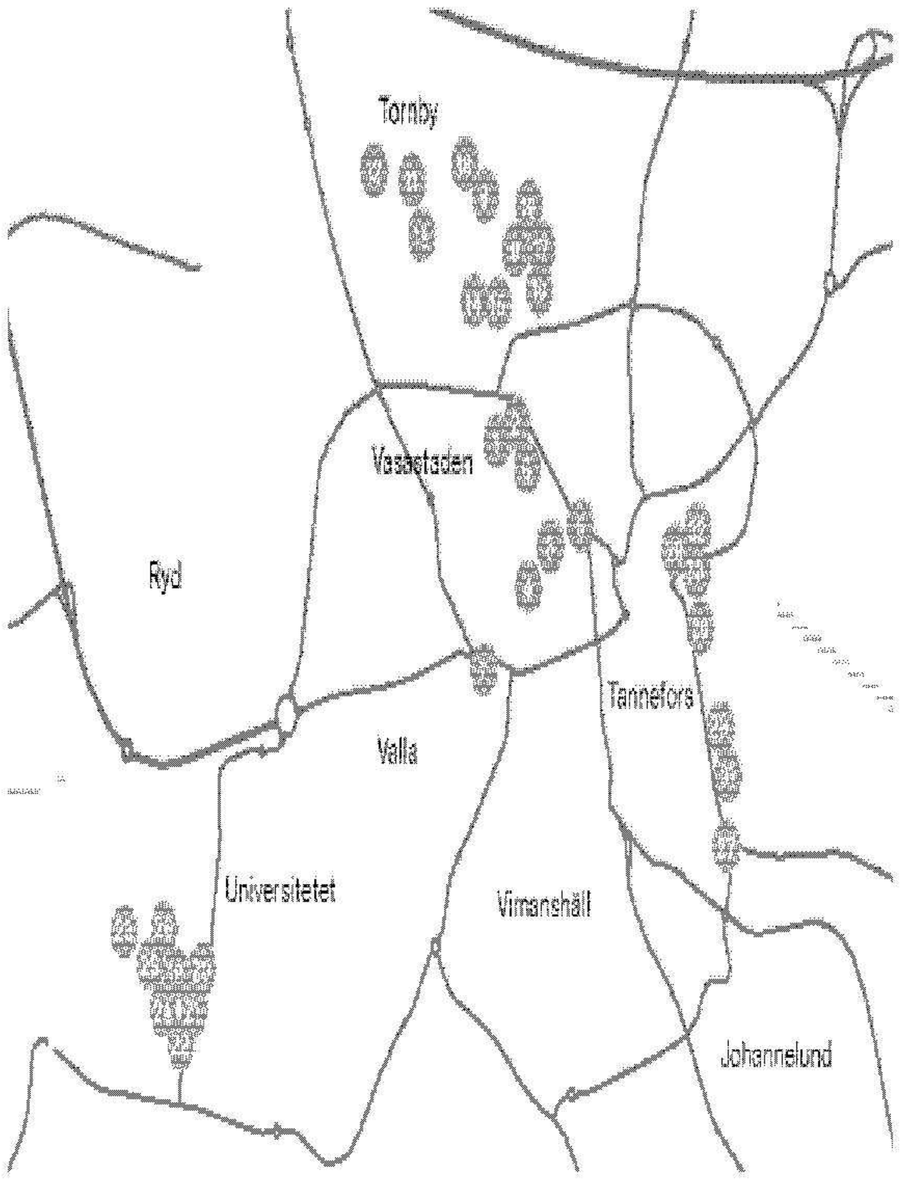
Köpenhamn



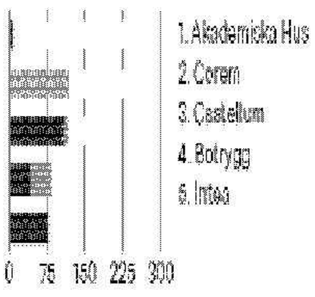
						Yta, kvm						
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Taxeringsvärde, mkr
1	12p Vridslöselille By	Roskildevej 157, Albertslund	-	1982/2020	Kontor	6 715	-	-	-	6 715	13,7	-
2	3269b Vanløse	Indertoften 10, Köpenhamn	-	1964/1964	Kontor	8 630	-	-	-	8 630	10,6	-
3	383 Eksercerpladsen	Arne Jacobsens Allé 7, Köpenhamn	-	2012/2012	Kontor	13 321	1 301	-	2 178	16 800	31,3	-
4	984 Østervold Kvarter	Amerika Plads 38, Köpenhamn	-	2008/2008	Kontor	6 034	-	-	-	6 034	20	-
	TOTALT					34 700	1 301	-	2 178	38 179	76	-

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal sammanlänkade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Linköping



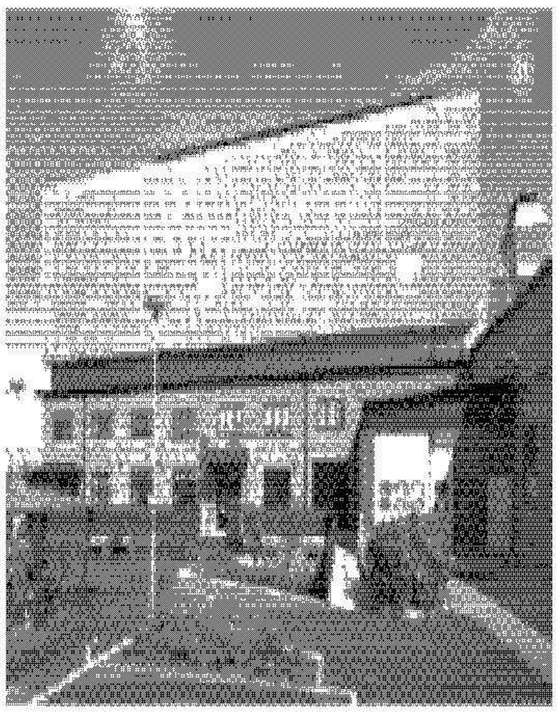
Största fastighetsägarna, tkvm

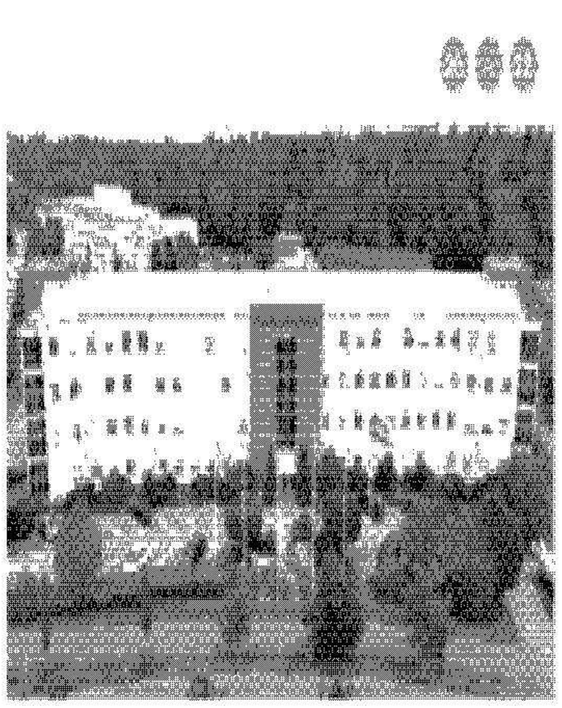


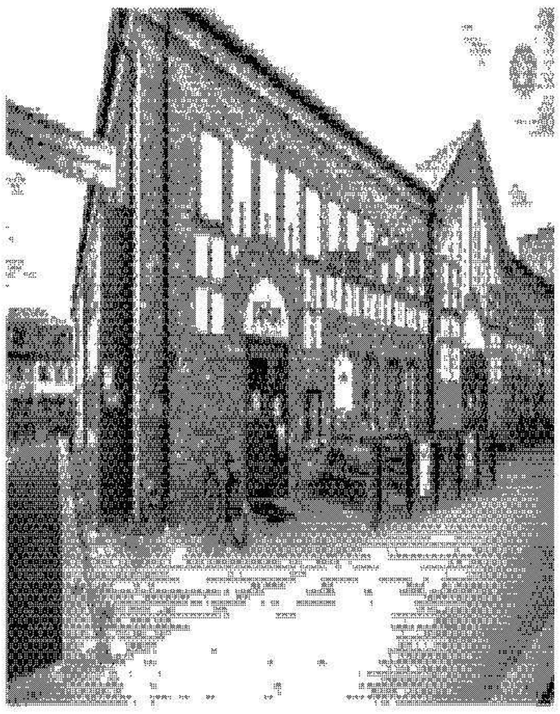
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Taxeringsvärde, mkr
1	Amor 1	Platensg. 28, Linköping	-	1929/1960	Kontor	3 292	-	-	-	3 292	5,6	50,8
2	Berlocaren 12	Platensg. 28, Hertig Karlsg. 6A–D, Linköping	-	1929/1969	Kontor	3 992	365	-	112	4 469	9,3	46,1
3	Brevduvan 17	Kungsg. 20, S:t Larsg. 18, 20, Linköping	-	1916/1978	Kontor	7 191	391	-	330	7 912	17,4	87,5
4	Brevduvan 21	Klostersg. 19, Åg. 23–37, Linköping	-	1991/1991	Kontor	9 661	68	58	801	9 588	15,8	127
5	Bromsaren 4	Stureg. 1, S:t Larsg. 1–3, Linköping	-	1953/1992	Kontor	5 832	201	-	4 742	10 475	17	-
6	Bävern 13	Hertig Karlsg. 2 A–C, 4 A–B, Linköping	-	1961/1961	Kontor	5 662	403	-	55	6 120	11	61,2
7	Elefanten 17	Barnhemsg. 2, Storg. 30, 32, Linköping	-	1978/1985	Kontor	6 310	-	-	-	6 310	12,4	56,6
8	Galgen 3	Gillbergsg. 23, 25, Linköping	-	1975/1975	Handel	715	942	1 622	625	3 904	3,2	17,9
9	Ganymeden 7	Roxeng. 9, 11, Linköping	-	1963/1973	Lager/Logistik	4 355	8 836	-	2 468	16 459	11,7	49,4
10	Gervaren 9	Flotag. 10, Norra Oskarsg. 27A–D, Roxeng. 18, Linköping	-	1946/1960	Kontor	3 620	730	-	-	4 350	4,8	25
11	Glasberget 1	Attorpsg. 7–23, Linköping	-	1989/1992	Kontor	7 072	680	-	1 875	9 627	13,5	80,8
12	Glasbiten 1	Attorpsg. 2, Linköping	-	1977/1977	Lager/Logistik	-	4 352	-	-	4 352	5,9	20,2
13	Glasbiten 7	Rostorpsg. 9, Linköping	-	1978/1989	Lager/Logistik	1 065	10 302	-	-	11 367	17	57,4
14–15	Glasblåsaren 7	Tornby v. 1, Linköping	-	1929/1929	Kontor	4 733	891	3 089	1 279	9 992	13,9	84
16	Guvernören 13	N Oskarsg. 18, Linköping	-	1968/1971	Lager/Logistik	680	2 080	-	529	3 289	2,8	12,8
17	Gymnasten 2	Roxeng. 7, Linköping	-	1977/1977	Kontor	1 802	-	-	310	2 112	3,1	12,8
18	Gården 1	Gottorpsg. 1, Linköping	-	1987/1987	Kontor	1 140	332	-	-	1 472	2,1	12,8
19	Idéjakaren 1	Teknikringen 4, Linköping	-	1989/1989	Kontor	4 130	-	-	-	4 130	7	38,2
20–22	Idéläran 1	Teknikringen 2, Teknikringen 6, Diskettg. 11, Linköping	-	1986/1989	Kontor	12 126	1 842	-	3 597	17 567	37	141
23	Idéskaparen 2	Datalinjen 4, Linköping	-	1999/2002	Kontor	23 650	-	-	128	23 778	36,4	191,6
24	Idéskissen 1	Teknikringen 3, Linköping	-	1954/1964	Utbildning/vård/övrigt	-	-	-	4 726	4 726	8,9	-
25–26	Idétävlingen 4	Wallenbergsg. 4, Teknikringen 8, Linköping	-	1990/2001	Kontor	20 864	105	-	1 590	22 559	45	202
27	Kvarnen 4	Stationsg. 14, 16, 18, Linköping	-	1935/1955	Handel	1 934	1 017	2 154	-	5 105	6,1	26,4
28	Magasinet 1	Hagalundsv. 3A, Linköping	-	1929/1929	Lager/Logistik	-	635	-	-	635	0,2	4,6
29	Mekanikern 18	Gelbgjutareg., Linköping	-	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	-	-	-	-	-	0,2	1,8
30	Mekanikern 22	G Tannefors. 17A, Vimarkg. 1, 3, 5, 7, 9, Linköping	-	1947/1988	Lager/Logistik	1 452	14 201	312	4 991	20 956	17,9	59,4
31	Morellen 1	Gelbgjutareg. 2, Linköping	-	1929/1949	Lager/Logistik	6 324	9 709	-	2 674	18 707	27,8	186,7
32	Tannefors 1:89	Hagalundsv. 3B, Linköping	-	1986/1986	Lager/Logistik	-	1 071	-	-	1 071	0,4	6,9
33	Tannefors 1:90	Hagalundsv. 3B, Linköping	-	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	-	-	-	-	-	-	-
	TOTALT					136 324	58 873	7 235	30 932	233 364	353	1 560

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal sammanslagna fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.



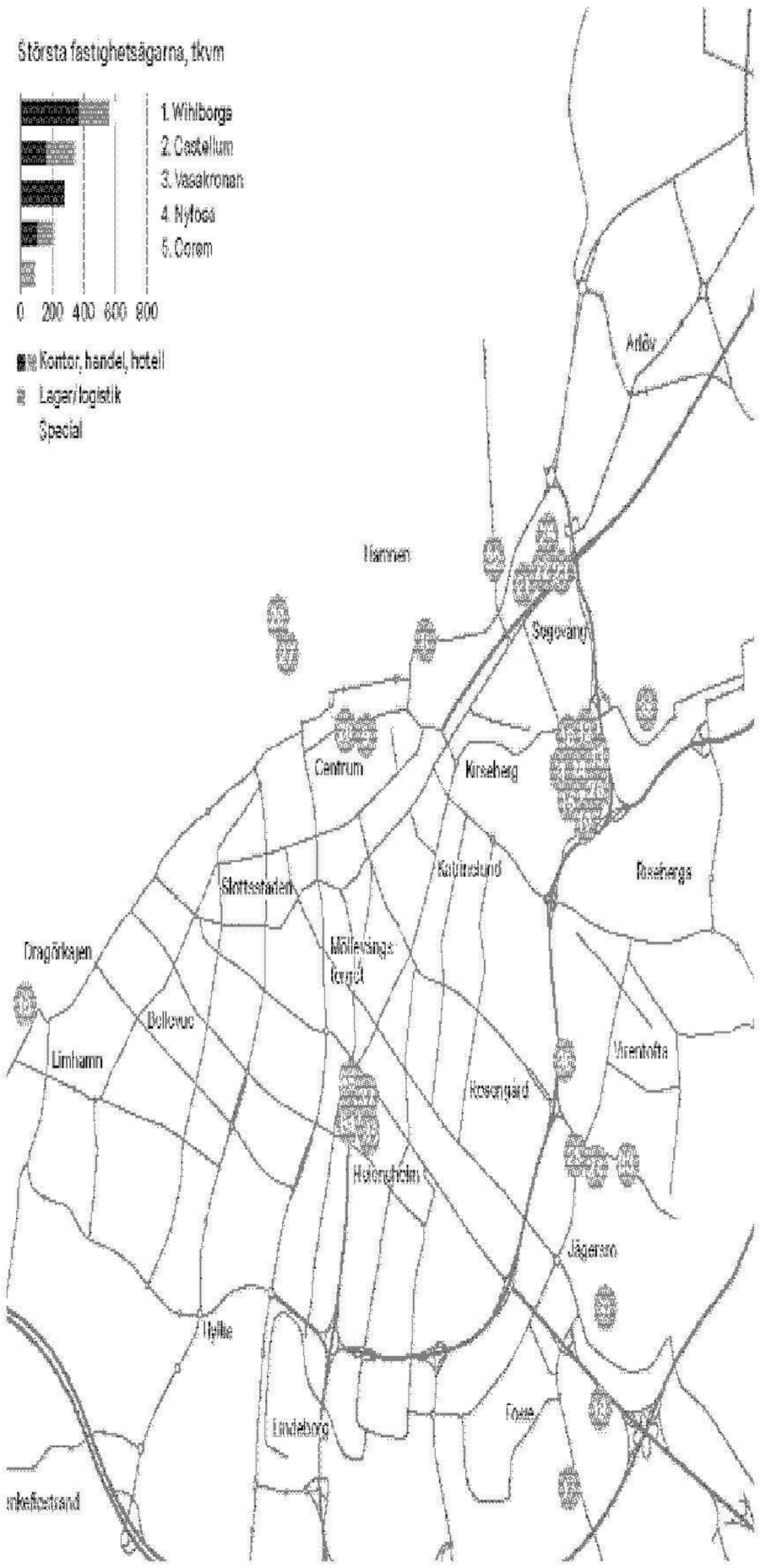


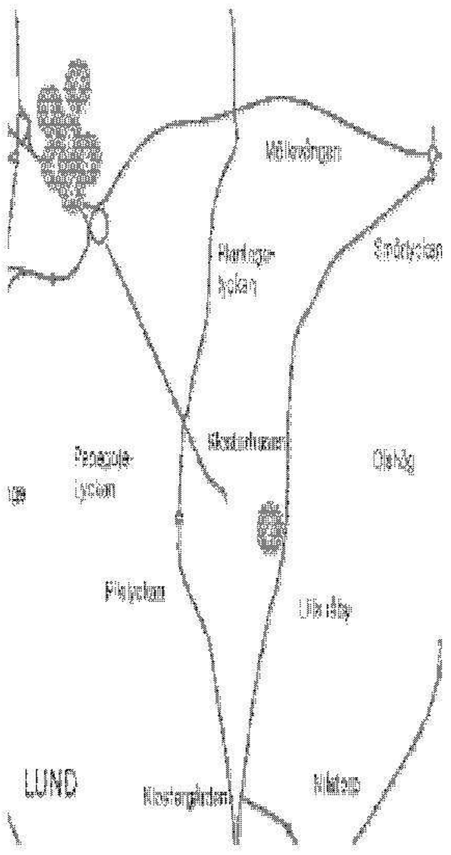




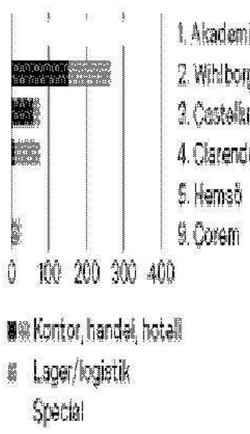
Malmö inkl. Lund

Största fastighetsägarna, tkvm





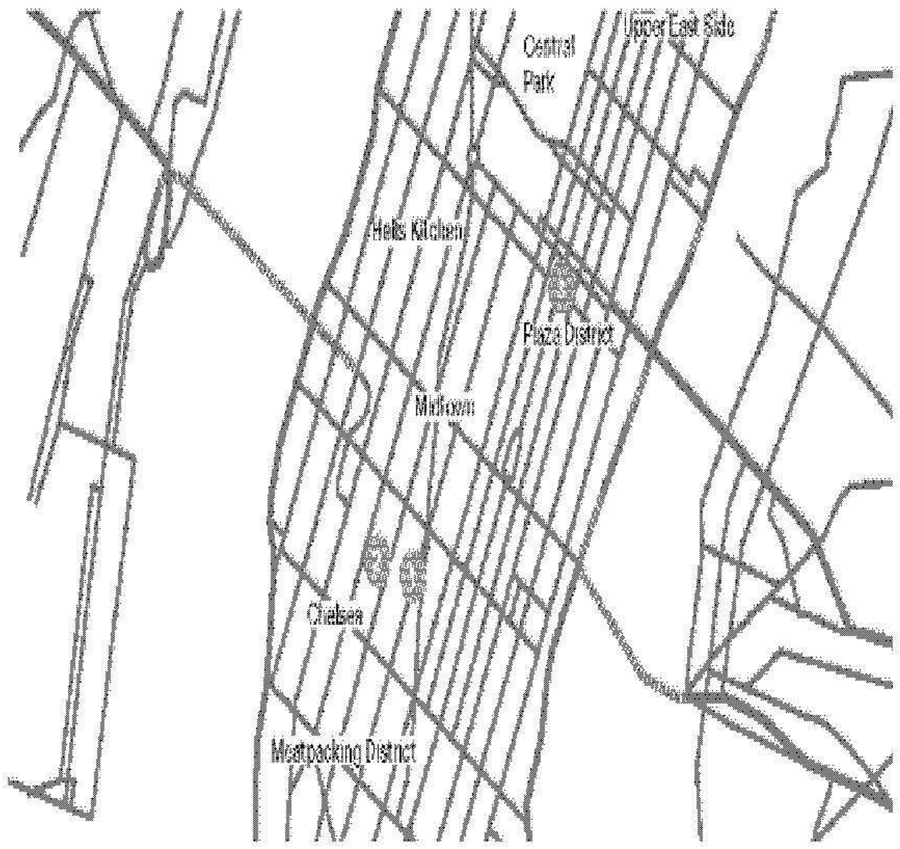
Största fastighetsägarna, tkvm



						Yta, kvm						
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Taxeringsvärde, mkr
1	Hjorten 2	Traktorv. 14, Lund	–	1998/1998	Kontor	3 200	–	–	–	3 200	5,6	20,3
2	Sankt Clemens 8	Kattesund 6A, Lund	–	1978/1976	Utbildning/vård/övrigt	432	274	400	2 622	3 728	11,6	98,8
3–4	Traktorn 4	Traktorv. 13, Lund	–	1983/1983	Kontor	6 641	1 306	5 569	485	14 001	18,3	123,4
5	Vätten 4	Traktorv. 8, Lund	–	2004/2004	Lager/Logistik	–	3 100	–	–	3 100	4,1	20,2
6	Vätten 5	Traktorv. 10, Lund	–	1974/1987	Lager/Logistik	–	3 645	–	–	3 645	4,3	13,3
7	Årdret 12	Höstbrukesv. 14, Lund	–	1991/1991	Lager/Logistik	193	1 916	–	–	2 009	2,4	8,9
8	Betongen 11	Krang. 4, Malmö	T	1992/1992	Kontor	4 704	205	–	–	4 909	8,5	40,8
9	Carolus 32	Österg. 12, Malmö	–	1971/1999	Handel	1 108	292	11 509	2 876	15 785	33,7	210
10	Dragon 1	Örvägen 8, Malmö	–	2014/2014	Kontor	1 415	42	101	800	2 358	7,3	45,8
11	Flygbasen 2	Höjdroderg. 21, Malmö	–	1995/1995	Kontor	1 857	–	–	–	1 857	2,5	13
12–13	Flygfyren 1	Höjdroderg. 29, Flygfältsv. 1, Malmö	–	1955–2004/1955–2004	Lager/Logistik	360	9 938	1 830	–	12 148	14,1	51,5
14	Flygfyren 3	Höjdroderg. 25, Malmö	–	1990/1990	Kontor	3 098	1 252	–	884	5 214	7,1	30,8
15	Flygledaren 2	Höjdroderg. 18, Malmö	T	1990–2000/1990–2000	Lager/Logistik	745	852	–	–	1 597	2,7	9
16	Flygvärdinnan 4	Vattenverksv. 47, Höjdroderg. 30–34, Malmö	T	1948–2001/1978–2001	Kontor	5 737	2 944	–	260	8 941	18,2	74,5
17	Fornminnet 8	Stenåldersg. 27, Malmö	–	1989/1996	Lager/Logistik	–	4 710	–	–	4 710	4,8	25
18	Gånggriften 3	Djurhageg. 14, Malmö	–	2007/2007	Handel	–	–	6 488	–	6 488	6,8	61,2
19	Höjdrodret 3	Kabling. 11, Malmö	–	1990/1990	Kontor	1 182	104	–	32	1 318	1,9	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	23,3
22	Murman 7	Murmansg. 124 A–C, Kruseg. 25, Malmö	T	1958/1959	Lager/Logistik	2 214	4 198	–	126	6 538	6,9	18,9
23	Murman 8	Murmansg. 126, Kruseg. 27, Malmö	–	1960/1968	Kontor	6 423	760	–	–	7 183	10,4	23,9
24	Nejlikebuketten 4	Derbyv. 6, Malmö	–	1991/1991	Kontor	5 926	–	–	617	6 543	11,3	52,2
25	Nejlikebuketten 6	Derbyv. 4, Malmö	–	1997/1997	Kontor	1 729	–	–	–	1 729	2,7	11,7
26	Skevrodret 1	Kabling. 9, Malmö	–	1978/1978	Kontor	1 982	–	–	–	1 982	4,2	8,6
27	Stapelbädden 2	Östra Varvsg. 2, Malmö	–	2005/2005	Kontor	4 153	24	–	332	4 509	16,2	98
28	Stapelbädden 4	Östra Varvsg. 4, Malmö	–	2008/2008	Kontor	7 699	27	133	176	8 035	21,2	158
29	Stillman 40	Kruseg. 34, Malmö	–	1961/1975	Lager/Logistik	458	1 274	–	–	1 732	2,4	6,9
30	Svedjenavan 3	Stenbärsg. 4–6, Malmö	–	1991/1991	Kontor	4 296	–	–	614	4 910	9,4	40,6
31	Tränsbettet 2	Travbaneg. 4, Malmö	–	1989/1989	Lager/Logistik	265	3 373	–	–	3 638	2,4	15,9
32	Ullängen 1	Tärnög. 6, Malmö	–	1972/1988	Lager/Logistik	–	9 980	–	–	9 980	6,7	28,1
33	Vårbuketten 3	Husiev. 21, Malmö	–	1992/1997	Kontor	3 317	–	–	–	3 317	2,9	17,3
34–36	Västerbotten 11	Estlandsg. 2, 4, 6, Fosiev. 4, 6, 8, Malmö	–	1971/1971	Utbildning/vård/övrigt	1 841	4 479	888	6 555	13 761	18,1	16,4
38–47	Västerbotten 9	Ystadsv. 15, 17, 19, Fosiev. 2, Malmö	–	1929/1929	Handel	5 249	2 547	8 255	4 422	20 473	25,3	54,6
48	Grävatekniken 1	Stekelng. 4B, Malmö	–	–	Kontor	1 923	–	–	–	1 923	4,4	20,8
	TOTALT					81 112	61 551	35 169	22 570	200 402	306	1 463

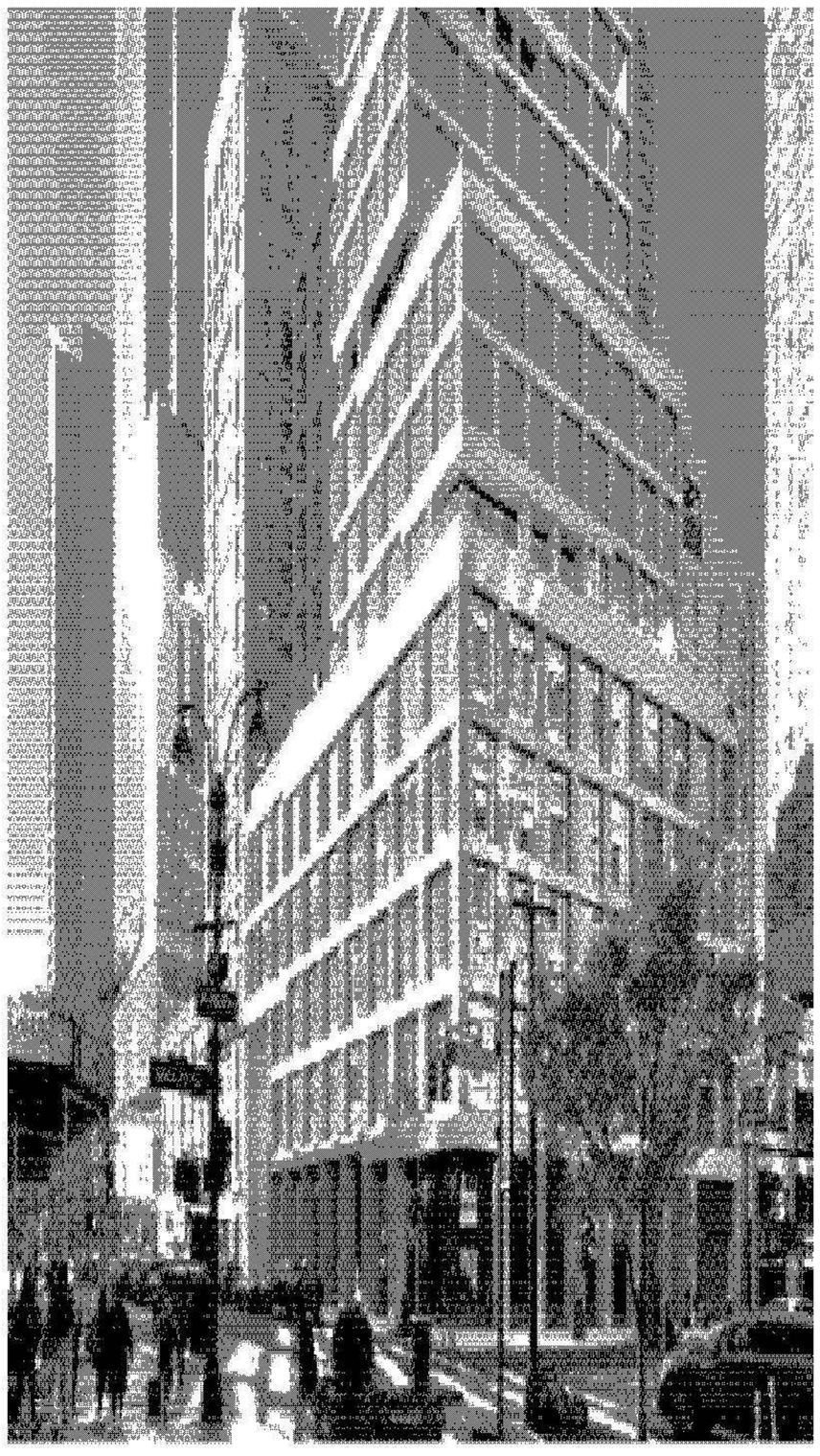
* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samregelerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

New York



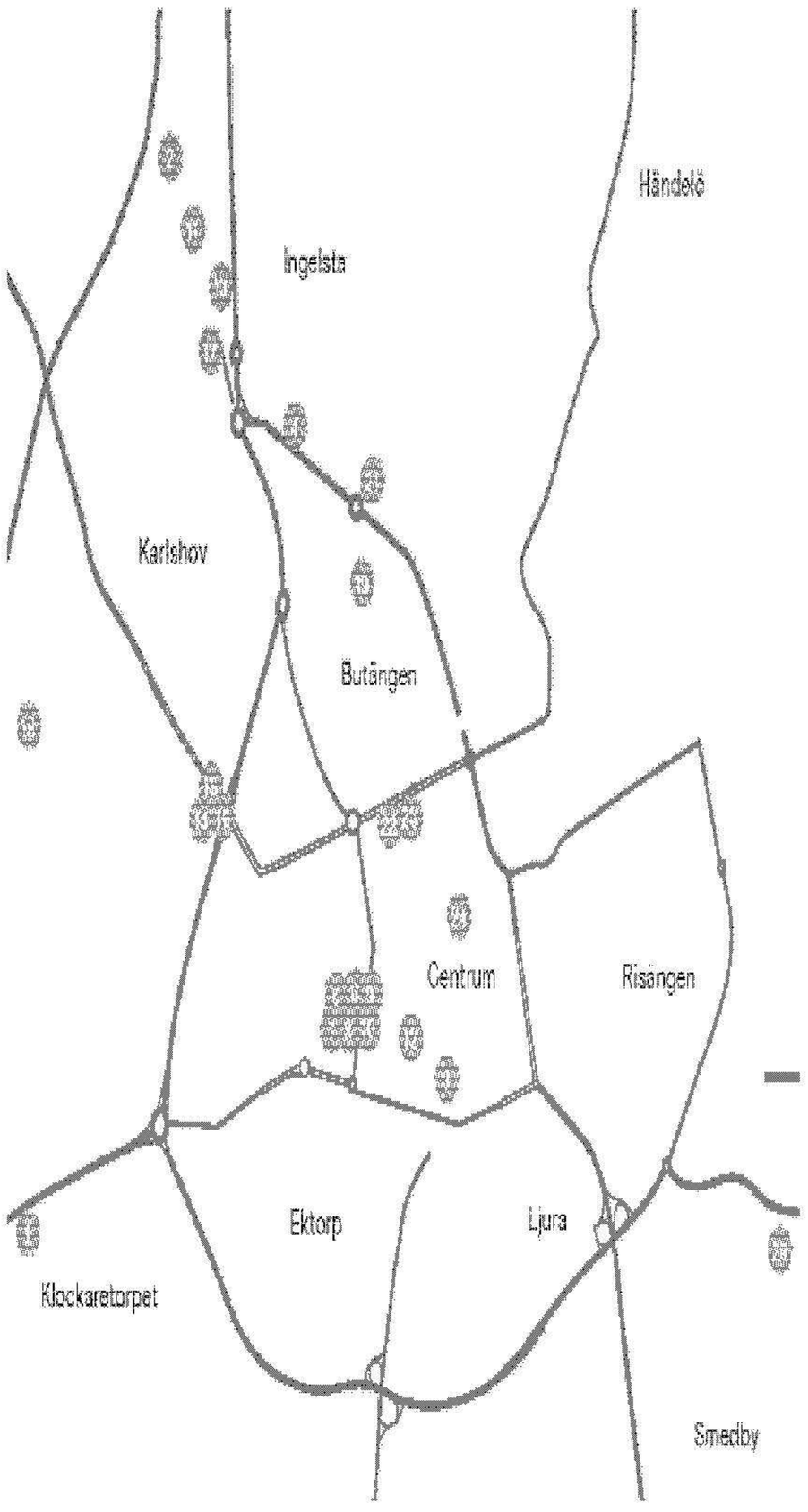
						Yta, kvm						
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Taxeringsvärde, mkr
1	1241–1251 Broadway	1241–1251 Broadway, New York	T	2022	Kontor	10 921	–	–	734	11 655	139,9	–
2	322–326 7th Avenue	322–326 7th Avenue, New York	–	2022	Kontor	5 442	–	–	200	5 642	51,6	–
3	417 Park Avenue	417 Park Avenue, New York	–	–	Kontor	–	–	–	–	–	–	–
	TOTALT					16 363	–	–	934	17 297	192	–

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal sammanslagna fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

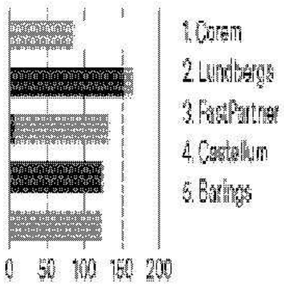




Norrköping

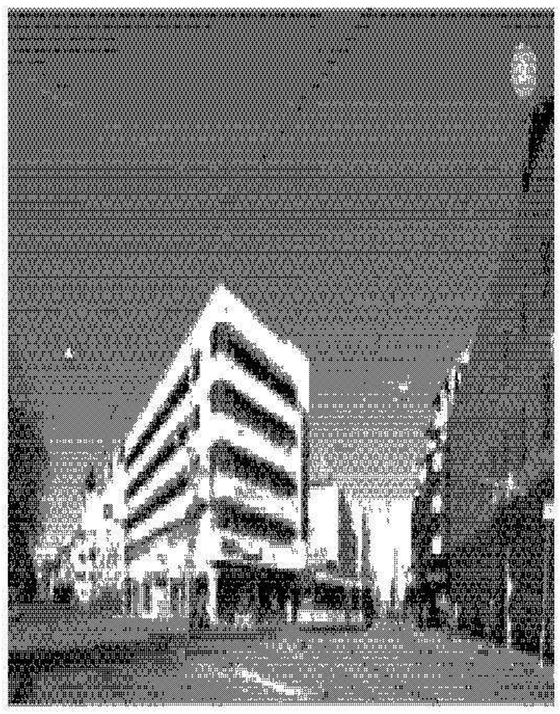


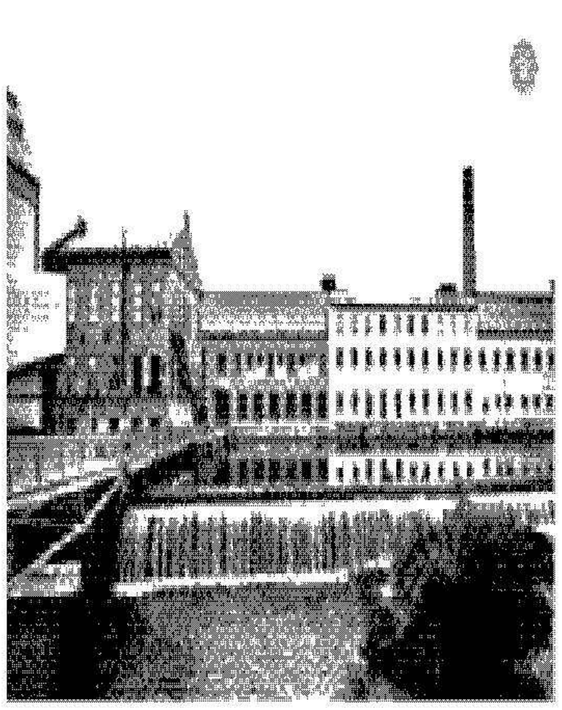
Största fastighetsägarna, tkvm

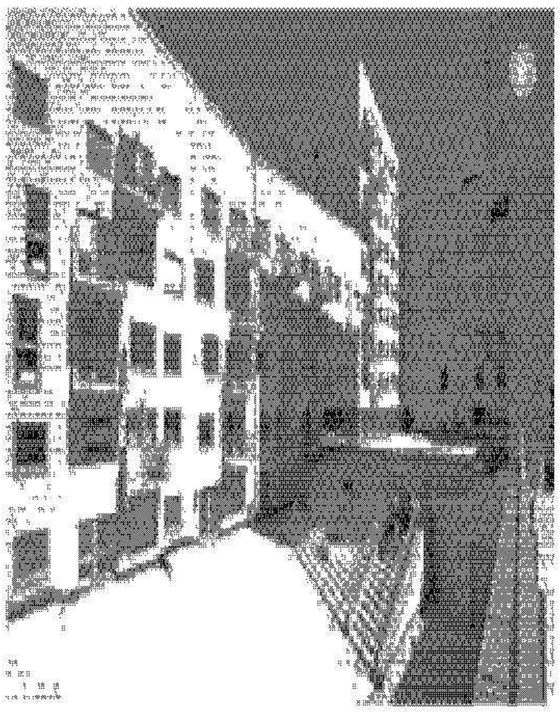


						Yta, kvm						
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Taxeringsvärde, mkr
1	Basfiolen 9	Mos Martinsons g. 10b, Norrköping	T	1983/1983	Kontor	1 223	–	–	36	1 259	2,1	6,1
2	Bronsen 2	Tenng. 4, Norrköping	–	1971/1971	Lager/Logistik	3 074	5 848	1 803	–	10 525	12,2	42,7
3	Diket 10	Drottningg. 66, Nyg. 93, Norrköping	–	1968/1968	Kontor	2 834	172	1 276	649	4 931	11,3	64,9
4	Kondensatorn 1	Ståthögav. 48, Norrköping	–	1960/1993	Lager/Logistik	7 302	12 769	2 879	8 895	31 845	39,8	101,7
5–6	Kopparhammaren 2	Norra Grytsg. St. Pereg., Norrköping	–	1929/1999	Kontor	30 433	1 281	–	11 619	43 333	80,6	366,8
10	Kopparhammaren 7	Kungsg. 56, N Grytsg. 2,4,6, Norrköping	–	1929/1929	Kontor	3 352	106	–	990	4 478	10,9	–
11	Koppern 10	Kopparg. 11–15, Norrköping	–	1980/1989	Kontor	3 891	2 700	–	599	7 190	7	43,2
12	Kvarnholmen 4	Dalag. 7, Norrköping	–	1993/1993	Kontor	5 498	–	–	1 267	9 765	18,7	112,6
13	Malmen 8	Kopparg. 10, Norrköping	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	1,1	2
14–16	Omformaren 7	Hagag. 4–10, Norrköping	–	1951/1988	Lager/Logistik	–	4 960	4 172	3 085	12 203	10	35,6
17	Platinan 1	Platinag. 1, Norrköping	–	1988/1988	Handel	–	–	4 375	–	4 375	5,5	15,9
18	Regulatorn 9	Kabelv. 15, Norrköping	–	1996/1996	Lager/Logistik	1 551	2 599	590	60	4 790	3,9	18,3
19	Riffelaren 10	Industrig. 7–9, Meeking. 23, Norrköping	–	1964/1966	Lager/Logistik	–	5 002	–	606	5 608	3,4	21,7
20	Rotfjärilen 1	Svärmareg. 1, 3, Norrköping	–	1992/1993	Kontor	4 873	1 942	–	619	7 434	10,1	44,4
21	Statorn 10	Malmg. 4, Norrköping	–	1932/1976	Lager/Logistik	1 538	2 174	1 083	19	4 814	7	26,9
22	Stjärnan 15	Slottsg. 114, 116, Norrköping	–	1958/1958	Kontor	7 574	256	–	4 615	12 747	23	108
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	13,7	30,4
	TOTALT					84 201	39 679	16 189	33 298	173 347	245	1 089

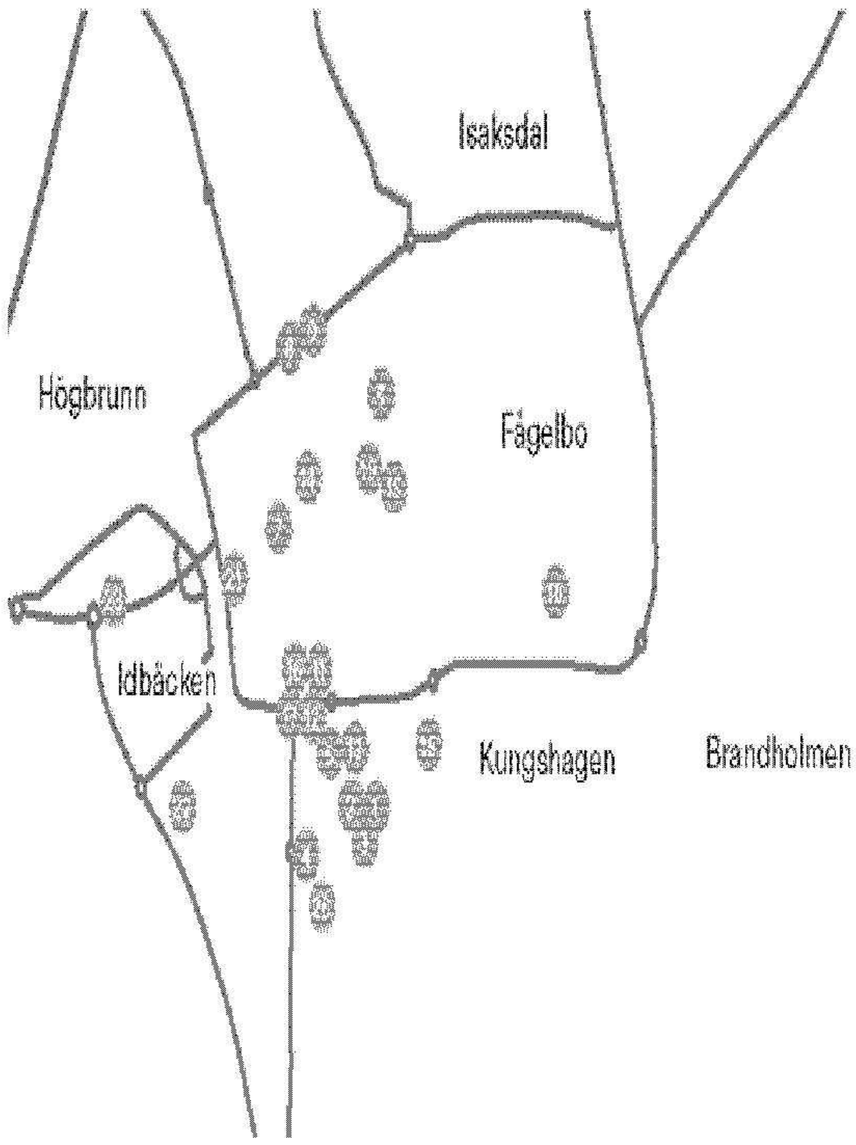
* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal sammanslagna fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.



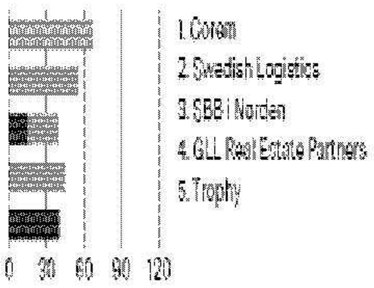




Nyköping



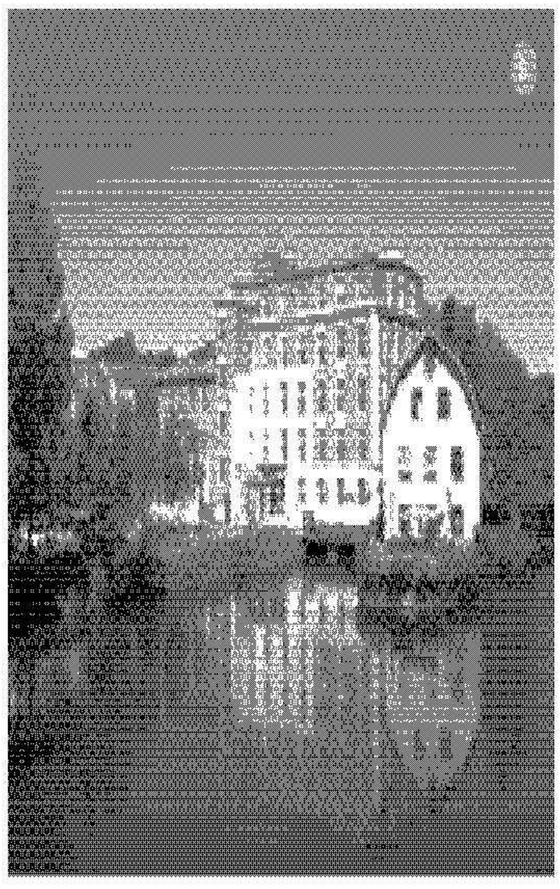
Största fastighetsägarna, tkvm



Kontor, handel, hotell
Lager/logistik
Special

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm: Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Taxeringsvärde, mkr
1–3	Ana 11	Gästabudsv. 2 m fl, Spelhagsv. 3 m fl, Nyköping	–	1940/1975	Kontor	12 177	4 635	–	6 300	23 112	34,1	121,5
4	Ana 12	Spelhagsvägen 1, Nyköping	–	1984/1984	Lager/Logistik	–	2 710	520	10	3 240	4,1	11,5
5	Ana 13	Nyckelv. 14, Nyköping	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–
6	Biografen 20	Ö Storg. 5, S:t Annesg. 6, Nyköping	–	1962/1962	Utbildning/vård/övrigt	400	–	363	1 120	1 883	2,7	20,4
7	Biografen 19	V Storg. 18, 20, Brunnsg. 29, Nyköping	–	1929/1987	Handel	551	75	1 112	856	2 594	4,9	36,7
8–9	Fors 11	Repslagareg. 43, Nyköping	–	1929/1987	Kontor	8 608	2 018	270	635	11 531	16,8	55,6
10	Fursen 2	Domänv. 11, Nyköping	–	2001/2001	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	3 685	3 685	7,9	–
11	Glödlampan 16	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping	–	1929/1929	Kontor	783	16	–	–	799	1,2	4,7
12	Glödlampan 17	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping	–	1929/1929	Kontor	535	–	–	–	535	1,3	4,3
13	Jarlen 1	Nyckelv. 14, Nyköping	–	1999/2003	Kontor	690	–	–	–	690	1,4	5,7
14	Klädeshandlaren 15	Brunnsg. 36, 38, 40, V Storg. 24, 26, 28, Ö Trädgårdsg. 39, 41, Nyköping	–	1962/1972	Handel	3 616	459	6 573	2 016	12 666	15,7	122,2
15	Kungshagen 1:6	Ö Skeppsbron 1, Ö Långdg 4, 6, Nyköping	–	1929/1999	Kontor	1 143	–	–	450	1 593	3	13
16–17	Mjölkflaskan 9	Bagareg. 3 A–C, Frudingsg. 4, Kongsg. 16, Nyköping	–	1929/1940	Utbildning/vård/övrigt	3 466	334	157	4 241	8 198	14	–
18	Nyköpings Bruk 1	V Kvarng. 64, Nyköping	–	1929/1983	Kontor	1 864	10	–	270	2 144	3,7	15,8
19	Nyköpings Bruk 7	V Kvarng. 62, Nyköping	–	1910/1991	Kontor	1 744	215	–	–	1 959	2,8	14,5
20	Spånten 7	Spelhagsv. 4, 6, 8, Nyköping	–	2009/2009	Handel	–	–	1 280	–	1 280	1,7	13,3
21	Standard 17	V Storg. 2–6, 8, 10, Bagareg. 29, Frudingsg. 28, 30, Nyköping	–	1989/1993	Kontor	3 607	44	2 467	554	6 672	9,8	72,4
22	Stensötan 5	Idbäcksv. 8 B, Nyköping	–	1971/1985	Handel	279	1 354	3 285	–	4 918	4,4	15,8
23	Säven 4	Norrköpingsv. 8, Nyköping	–	1957/1987	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	1 853	1 853	2,6	0
	TOTALT					39 453	11 870	16 027	21 992	89 342	132	528

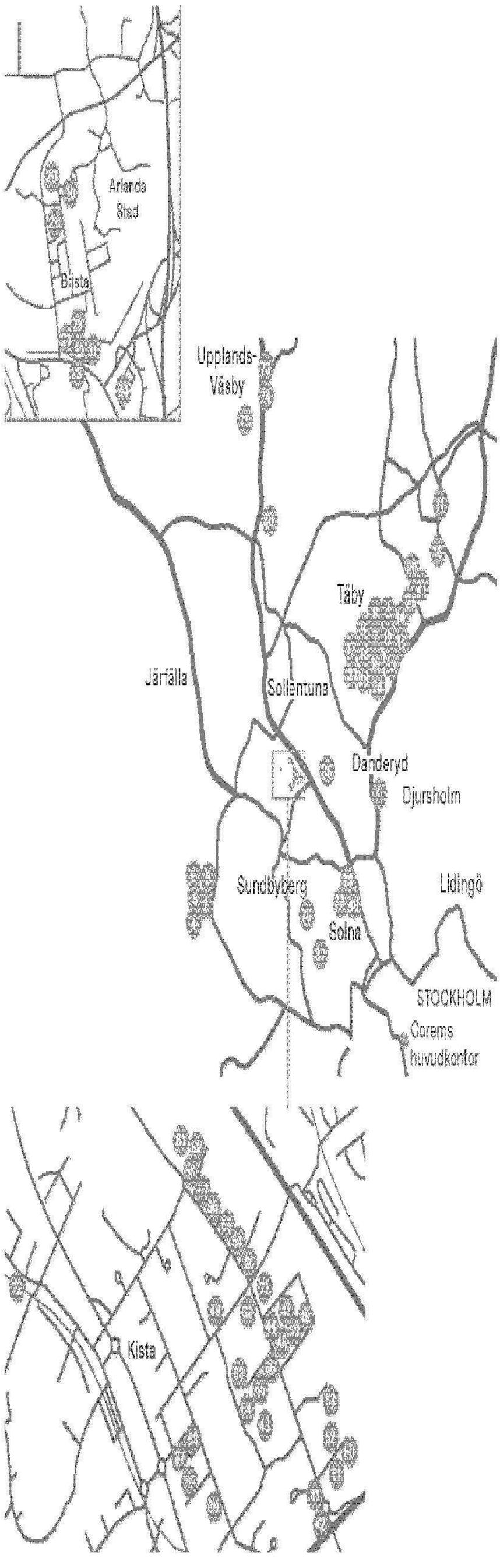
*Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samregelsrade fastigheter alternativt ett flertal skilda byggnader.







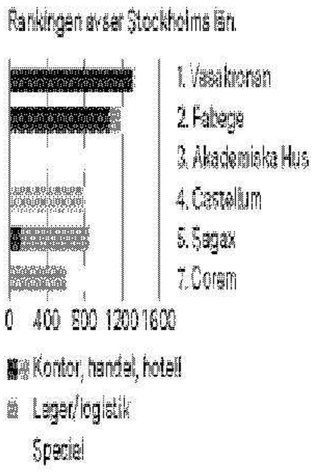
Stockholm, Norra



Nr	Fastighet	Adress		Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm: Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Taxeringsvärde, mkr
1	Timmerhuggaren 2	Vendev. 90, Danderyd		-	1969/1969	Kontor	6 146	2 453	-	2 151	10 750	19,6	100
2	Johannelund 7	Kroseg. 10, 12, 14, 16, 18, Sorterarg. 29, Stockholm		T	1969/1969	Kontor	11 408	5 817	3 585	1 344	22 134	29,7	81,6
3	Singeln 13	Kroseg. 26–28, Stockholm		T	1966/1966	Lager/Logistik	1 807	2 293	-	-	4 100	4,1	17,1
4	Stenen 1	Kroseg. 15, 17, Sorterarg. 31, 33, 35, Stockholm		T	1970/1970	Kontor	8 471	2 882	-	-	11 353	10,6	41,1
5	Stenmjölet 1	Sikt g. 1, 3, Stockholm		T	1960/1960	Utbildning/vård/övrigt	1 802	525	976	2 110	5 412	7,3	32
6	Stenmjölet 2	Sikt g. 3A–3B, Stockholm		T	1960/1960	Lager/Logistik	-	4 125	700	-	4 825	6,5	16
7	Dahlen 5	Enhagsv. 5, Täby		-	1988/1988	Handel	-	-	1 237	-	1 237	2,1	16,2
8	Kanningen 1	Enhagsslingan 2, 4 Täby		-	1988/1988	Kontor	4 101	-	-	-	4 101	6	43,2
9	Kanningen 2	Enhagsslingan 6, 8 Täby		-	1991/1991	Kontor	1 990	18	-	-	2 008	3,2	20,1
10	Kardborren 13	Kanalv. 15, 17 Täby		-	1981/1981	Kontor	11 955	356	-	2 271	14 582	27,3	128
11	Linjalen 68	Mättbandsv. 12 Täby		-	1991/1991	Kontor	3 195	496	-	210	3 901	5,8	32,2
12	Roslags-Näsby 24:44	Stockholmsv. 100, 102 Täby		-	1965/1965	Handel	-	-	-	-	-	-	13,8
13	Roslags-Näsby 24:45	Stockholmsv. 100, 102 Täby		-	1965/1965	Handel	-	-	-	-	-	-	-
14	Roslags-Näsby 25:7	Stockholmsv. 100, 102 Täby		-	1965/1965	Handel	-	450	2 191	-	2 641	4	-
15	Roslags-Näsby 26:2	Stockholmsv. 100, 102 Täby		-	1965/1965	Handel	-	-	-	-	-	-	-
16	Smygvinkeln 11	Riksslingan 18 Täby		-	1991/1991	Lager/Logistik	-	1 634	258	500	2 392	3,4	12,7
17	Svänghjulet 1	Enhagsslingan 23, 25 Täby		-	1990/1990	Utbildning/vård/övrigt	-	424	-	3 938	4 362	8,5	0
18	Svänghjulet 2	Enhagsslingan 5, 7, 9, 11, 13 Täby		-	1989/1989	Kontor	1 880	12	-	1 323	2 935	4,4	25,4
19	Svänghjulet 3	Enhagsslingan 15, 17, 19, 21 Täby		-	1991/1991	Kontor	4 329	579	-	-	4 908	7,8	46,4
20–21	Tryckaren 9	Reprov. 6, Viggbyholmsv. 81 Täby		-	1945/1992	Lager/Logistik	1 258	2 240	-	-	3 498	4,7	18,5
22	Ventilen 1	Enhagsslingan 1A–B Täby		-	1987/1987	Kontor	1 981	678	-	297	2 956	4,9	26
23	Växellådan 1	Enhagsv. 7 Täby		-	1978/1983	Kontor	1 248	452	-	-	1 729	2,4	24,8
24	Växellådan 3	Enhagsv. 9 Täby		-	1978/1978	Kontor	1 149	414	313	-	1 876	2,4	12,8
25	Åkerby 10	Kemistv. 6 Täby		-	1976/1989	Kontor	1 177	12	-	-	1 189	1,8	7,9
26	Märsta 21:22	Masking. 17, Sigtuna		-	1981/1981	Lager/Logistik	-	9 372	-	-	9 372	5,6	17,7
27	Märsta 21:34	Söderbyv. 1, Sigtuna		T	1988/1988	Kontor	2 745	1 370	2 336	849	7 000	9,9	52,9
28	Märsta 21:42	Söderbyv. 3, Sigtuna		-	1989/1995	Kontor	5 161	2 230	-	-	7 391	10,9	58,4
29	Märsta 21:50	Masking. 29, Sigtuna		-	1991/1991	Lager/Logistik	1 043	3 599	-	-	4 642	5	27,5
30	Märsta 21:53	Kabelg. 8, Sigtuna		-	1992/1992	Kontor	460	-	-	-	460	0,5	2,3
31	Märsta 24:10	Söderbyv. 8, Sigtuna		T	1983/1983	Lager/Logistik	-	872	-	-	872	1,1	4,8
32	Märsta 24:11	Söderbyv. 12, Pionjärv. 25, Sigtuna		T	1987/–	Handel	559	-	768	-	1 327	1,9	11,1
33	Märsta 24:12	Söderbyv. 14, Sigtuna		T	1986/1986	Lager/Logistik	417	609	-	-	1 026	1,5	6,3
34	Norslanda 1:10	Lindbergsg. 9, Sigtuna		-	2003/2003	Kontor	2 181	762	-	-	2 943	3,8	24,2
35	Mallen 1	Vetenskapsv. 10, 12, 14, Sollentuna		-	2005/2005	Kontor	12 271	578	-	943	13 792	23,7	220
36	Ringpärmen 6	Bergkällav. 36 Sollentuna		-	1988/1990	Lager/Logistik	2 148	5 606	280	-	8 036	12,7	46,1
37	Aprikosen 2	Hemvärnsg. 5, 7, 9, Solna		-	1975/1992	Kontor	26 263	3 453	-	4 893	34 609	100,6	598
38–40	Hilton 3	Gustav III:s Boulevard 40–46, Solna		-	2003/2003	Kontor	18 334	682	66	892	19 973	74,5	513
41	Alptanke 2	Torshamnsg. 7, 7A, 9, Hantverksg. 1, Kista		T	1981/1981	Kontor	2 783	247	-	-	3 030	5,2	23,8
42	Alptanke 3	Torshamnsg. 1, 3, 5, Kista		T	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	-	-	-	-	-	-	6,3
43	Blåfjäll 1	Kistav. 21–25, Kista		-	2002/2002	Kontor	18 720	-	-	6	18 726	31,1	408
44	Borg 1	Torshamnsg. 16, Kista		T	1977/1977	Kontor	1 411	-	-	-	1 411	2	12
45	Borg 2	Strömög. 3, Kista		T	1981/1981	Lager/Logistik	-	4 655	-	-	4 655	6,8	33,4
46	Borg 3	Strömög. 5, Kista		T	1978/1978	Lager/Logistik	-	1 937	-	-	1 937	2,8	13,7
47	Borg 4	Vågög. 6, Kista		T	1979/1979	Kontor	1 004	927	-	-	1 931	3,7	18
48	Borg 6	Strömög. 7, Vågög. 8, Kista		T	1980/1980	Lager/Logistik	1 496	4 921	-	-	6 417	9,6	60,2
49	Borgarfjord 4	Kistagången 12, Torshamnsg. 31–33, Kista		T	1982/1983	Kontor	11 476	1 371	-	660	13 507	34,5	206
50	Geysir 1	Österög. 4, Kista		T	1979/1979	Lager/Logistik	-	5 110	-	-	5 110	7,1	40,4
51	Geysir 2	Österög. 2, Kista		T	1990/1990	Lager/Logistik	1 952	4 792	-	165	6 819	10,1	58,2
52	Gullfoss 2	Österög. 1, 3, Kista		T	1979/1983	Kontor	4 830	1 098	-	1 587	7 514	12,2	64
53	Gullfoss 5	Videög. 6, Kista		T	1979/1983	Kontor	3 508	-	-	-	3 508	7,2	30,3

STOCKHOLM, NORRA, FORTS

Största fastighetsägarna, tkvm
Stockholm
Rankingen avser Stockholms län.

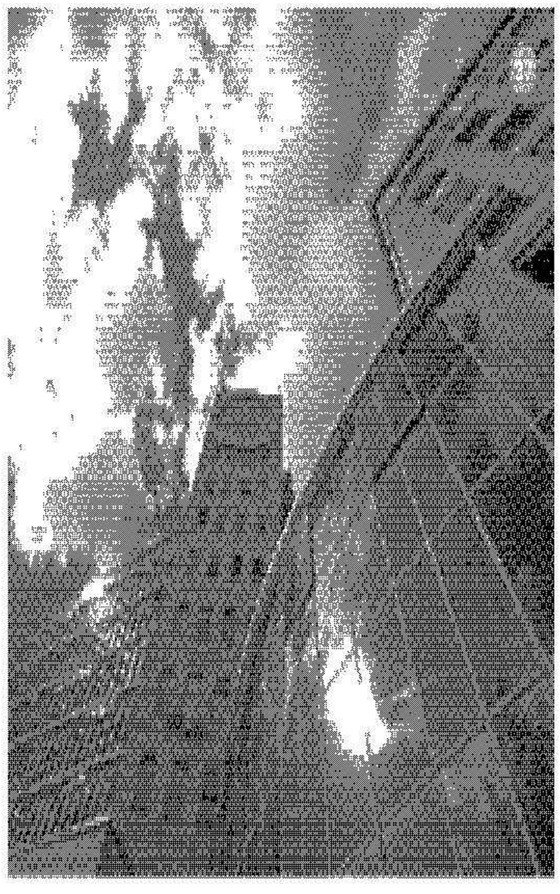


Största fastighetsägarna, tkvm
Kista

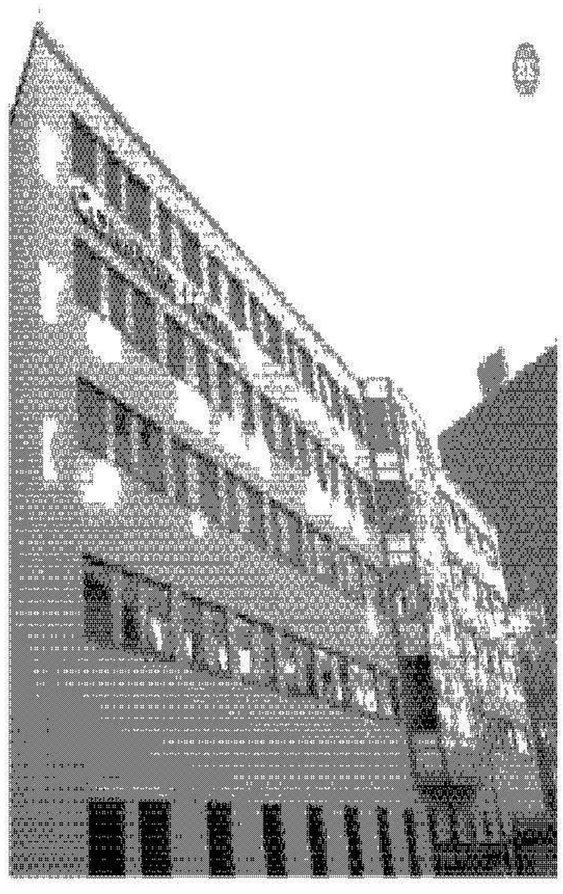


Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm: Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt[1]	Totalt	Hyresvärde, mkr	Taxeringsvärde, mkr
54	Helgafjäll 1	Torshamnsg. 22, 24 A–D, 26 A–B, Kista	T	1979/1979	Kontor	10 673	1 592	–	–	12 265	5	165
55–56	Helgafjäll 2	Torshamnsg. 28 A–B, 30 A–E, 32 A–D, 34 A–B, Kista	T	1991/1991	Kontor	16 251	4 685	–	7 560	27 496	58,2	228
57	Helgafjäll 3	Torshamnsg. 36, 38, 40, Kista	T	1990/1990	Lager/logistik	3 965	10 502	–	–	14 467	22,9	115,8
58–60	Helgafjäll 4	Torshamnsg. 42, 44, 46, Kista	T	1998/1998	Kontor	10 254	2 395	–	1 264	13 913	29,3	206,2
61	Helgafjäll 5	Kistagången 2, 4, Torshamnsg. 20, Kista	T	1978/1988	Kontor	11 320	534	249	4 217	16 320	27,9	226
62	Helgafjäll 7	Torshamnsg. 48, 50, 52, 54, Kista	–	2001/2002	Kontor	17 632	1 952	–	2 599	22 083	54,2	357
63	Isafjord 4	Torshamnsg. 21, 23, Torshamnsgränd 2, 4, 6, Grönlandsg. 10, Kista	–	1978/2008	Kontor	82 231	20	–	9 807	72 058	190,4	1 069,00
64	Isafjord 5	Grönlandsg. 8, Kista	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–
64	Isafjord 6	Grönlandsg. 6, Torshamnsgränd 9, Kista	–	1976/2008	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	9 222	9 222	8,9	–
65	Isafjord 7	Hans Werthéns Gata 19, Kista	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	1,1	–
66	Isafjord 8	Torshamnsg. 17, Hans Werthéns Gata 19, Torshamnsgränd 3, Skeftåg. 14, 16, Kista	–	2016/2016	Kontor	23 868	303	–	1 230	25 199	80,4	669
67	Knarrarnäs 3	Fiskg. 57, Kista	T	1985/1985	Kontor	4 935	234	–	1 986	7 155	15,1	97,4
68	Knarrarnäs 4	Fiskg. 3, Isafjordsg. 19, 21, Kista	T	1985/1985	Utbildning/vård/övrigt	421	194	–	7 489	8 104	18,1	120,2
69	Knarrarnäs 6	Isafjordsg. 3, 5, Kista	T	1987/1987	Kontor	4 342	333	–	–	4 675	10,2	67,2
70	Knarrarnäs 9	Knarrarnäsg. 15, Kista	T	1984/1986	Kontor	4 748	172	–	3	4 923	9,9	78
71	Lidanäsvägen 1	Torshamnsg. 16, Kista	–	1979/2008	Utbildning/vård/övrigt	3 007	128	375	16 438	19 948	38,6	204,4
72	Rörosen 1	Norrgeg. 1, Kista	T	1986/1986	Kontor	3 155	136	–	1	3 292	6	31,6
73	Glädjen 1:51	Truckv. 14, Upplands Väsby	–	1982/1982	Kontor	2 913	224	–	–	3 137	4,4	27
74	Glädjen 1:52	Truckv. 16, Upplands Väsby	–	1982/1987	Kontor	708	559	–	–	1 267	1,8	13,5
75	Hammarby-Smedby 1:435	Travg. 92, Upplands Väsby	–	1989/1989	Kontor	1 056	–	–	–	1 056	1,6	7,2
76	Språngaren 9	Ekenbergsv. 128, Sundbyberg	–	2019	Kontor	1 000	–	118	756	1 874	6,3	38,6
–	Sta Maria 37	Ryaks gränd 22, Gotland	–	1909/1980	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	115	115	–	6,9
	TOTALT					363 425	97 921	13 420	80 808	555 072	1 142	7 012

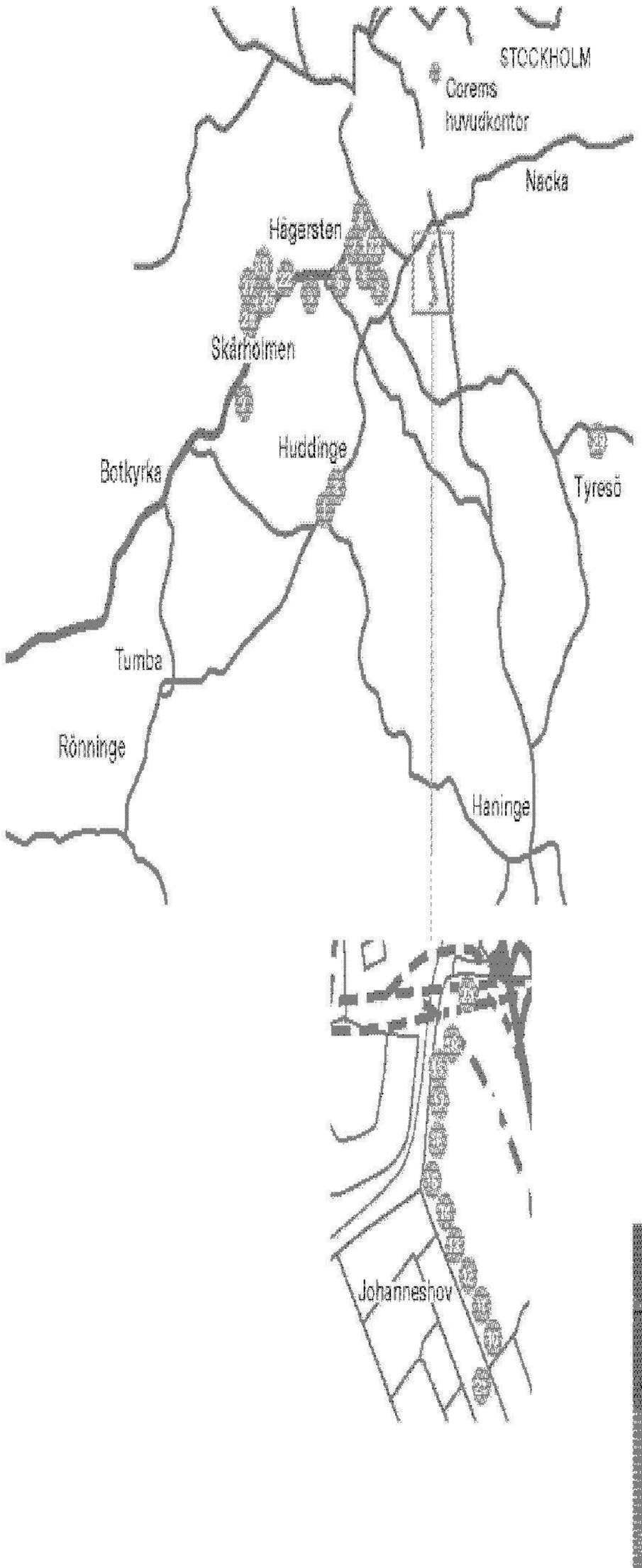
[1] Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal sammanslagna fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.





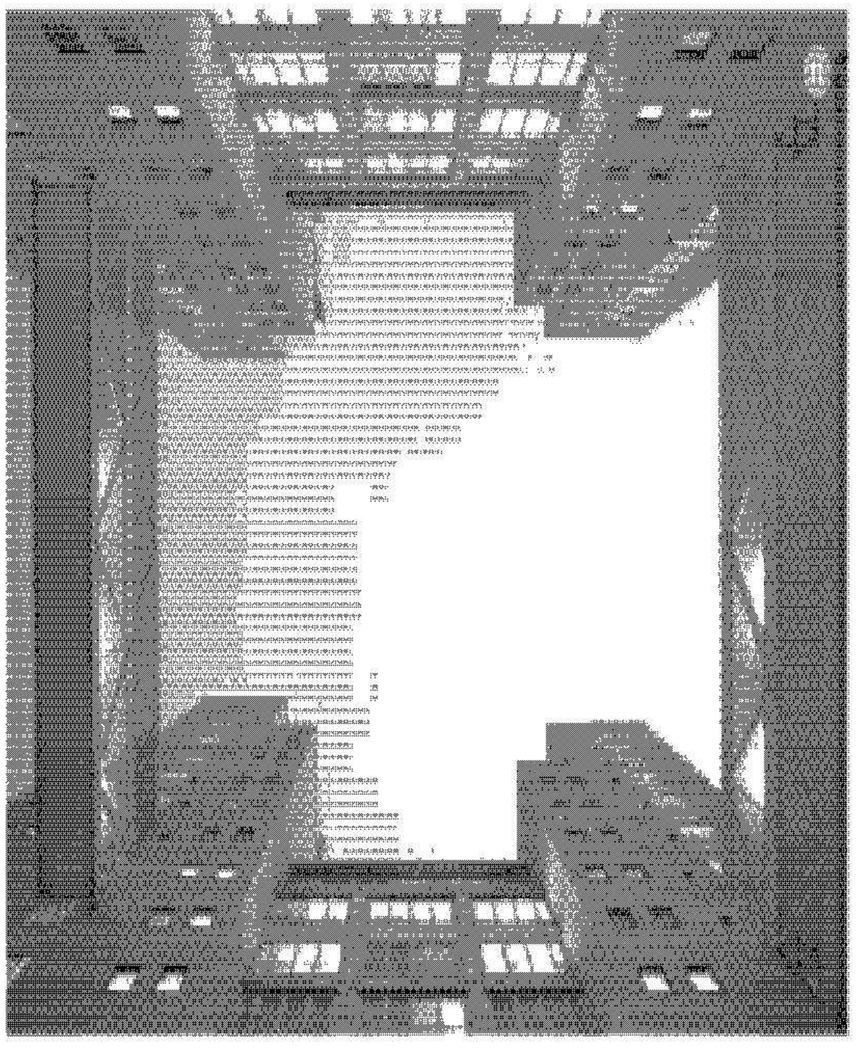


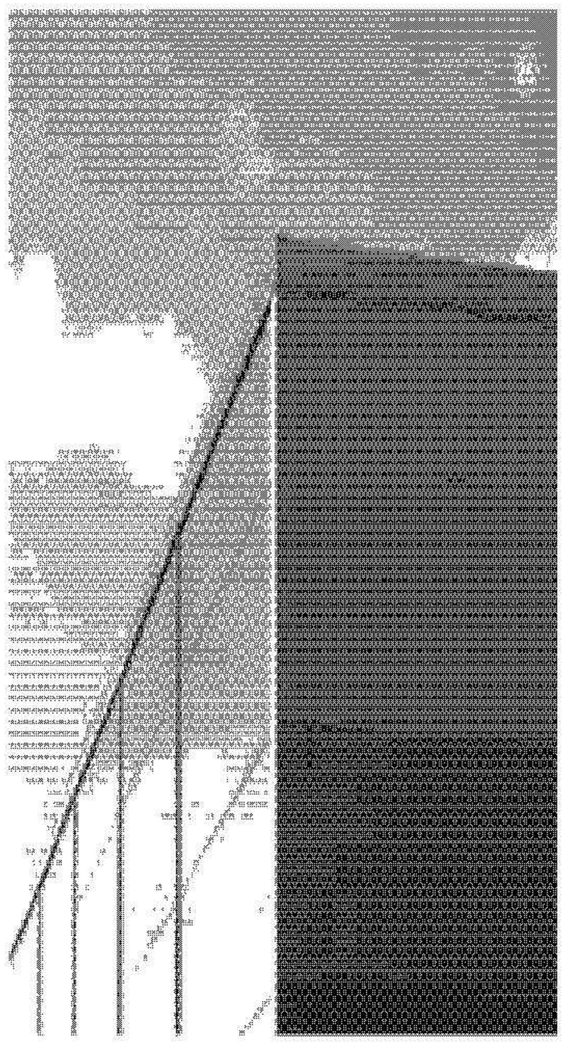
Stockholm, Södra



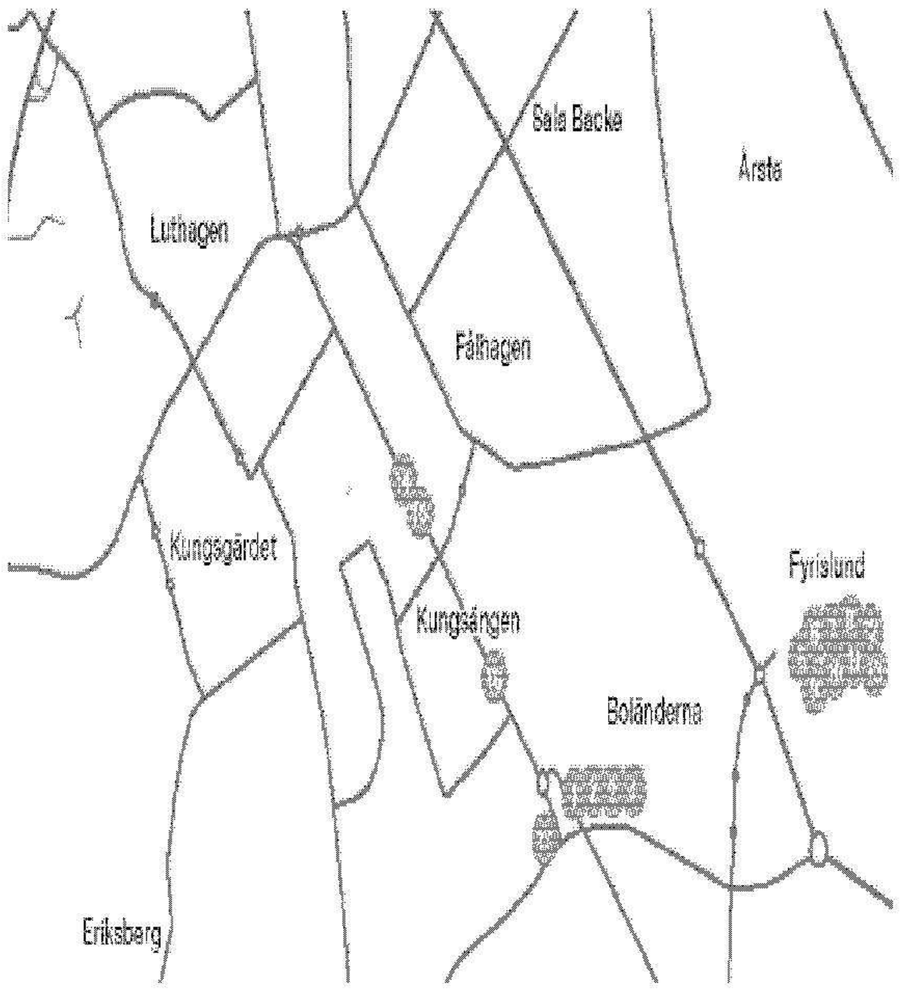
Nr	Fastighet	Adress		Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Taxeringsvärde, mkr
1	Förstugan 1	Fullersta Torg 15, 20, Huddinge		–	1989/1989	Kontor	1 600	–	–	–	1 600	4,1	24
2	Rektangeln 3	Pyramidb. 2, 4, Huddinge		–	1988/1988	Utbildning/vård/övrigt	–	477	–	2 654	3 131	14,4	26,9
3	Valen 2	Kommunalv. 1, 3, 6, Huddinge		–	1987/1987	Kontor	4 248	232	–	–	4 480	10,7	64,2
4	Dagskiftet 2	Elektrav. 20, 22, Hägersten		T	1956/1968	Lager/Logistik	4 321	7 176	466	–	11 952	20,1	68,2
5	Demskon 2	Elsa Brändströms g. 50, 52 Hägersten		T	1977/1977	Lager/Logistik	1 082	3 740	–	–	4 822	8,1	21
6	Elektra 20	Elektrav. 53 Hägersten		T	2016/2016	Lager/Logistik	1 791	3 882	–	–	5 672	10,9	64,8
7	Elektra 23	Elektrav. 35, Västberga Allé Hägersten		T	1949/1969	Kontor	3 248	2 681	1 178	–	7 105	12,2	37,7
8	Elektra 27	Västberga allé 52 Hägersten		T	1962/1962	Kontor	2 820	2 735	–	–	5 555	9,5	53,6
9	Nattskiftet 12, 14	Drivhjulsv. 36, Hägersten		T	1996, 1955/1988, 1955	Lager/Logistik	2 814	6 999	1 441	216	11 969	16	62,7
10–13	Arenan 2	Arenaslingan 1–9, Arenav. 49, 55–63, Johanneshov		–	1989/1989	Kontor	32 191	4 698	14 829	4 564	56 282	192,6	1 398,00
14–18	Arenan 3	Arenav. 39–47, Johanneshov		–	1989/1989	Kontor	12 754	1 011	–	1 799	16 564	66,7	455
16–19	Arenan 6	Arenav. 17, 21–35, Johanneshov		–	1991/1993	Kontor	18 141	2 932	1 430	8 505	31 008	112,4	460
20	Arenan 8	Arenav. 7–15, Johanneshov		–	2001/2001	Kontor	14 150	–	–	–	14 150	44,1	383
21	Sandhagen 8	Rökerig. 21, Johanneshov		T	1964/1964	Utbildning/vård/övrigt	–	31	769	810	1 600	1,2	11,1
22	Hällsätra 3	Stensätrav. 5, Skärholmen		T	1976/1976	Lager/Logistik	691	7 829	1 535	–	10 255	16,2	50
23	Lastkajen 3	Upplagsv. 34, 38, Stockholm		T	1966/1972	Lager/Logistik	294	11 976	–	–	12 270	14,8	75,8
24	Lillsätra 1	Storsätragränd 5, Skärholmen		T	1992/1993	Kontor	4 935	2 014	–	–	6 949	11,9	58
25	Lillsätra 3	Storsätragränd 3, Skärholmen		T	2008/2008	Lager/Logistik	–	8 570	–	–	8 570	14,1	74,8
26	Stensätra 17	Strömsätrav. 18, Skärholmen		T	1976/1976	Lager/Logistik	206	4 717	–	–	4 923	7,4	21,3
27	Storsätra 1	Storsätragränd 4–28, Skärholmen		T	1972/1972	Kontor	12 205	5 604	4 615	6 461	31 965	51,8	204
28	Slänten 1	Bollmorsv. 123, Tyresö		–	1959/1963	Lager/Logistik	–	830	–	–	830	0,9	6,2
	TOTALT						118 481	81 040	26 540	24 998	251 059	640	3 580
	TOTALT STOCKHOLM						481 906	178 961	39 969	105 604	806 431	1 781	10 592

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal sammanlagda fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.





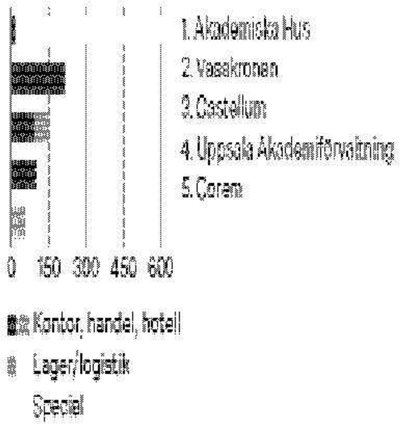
Uppsala



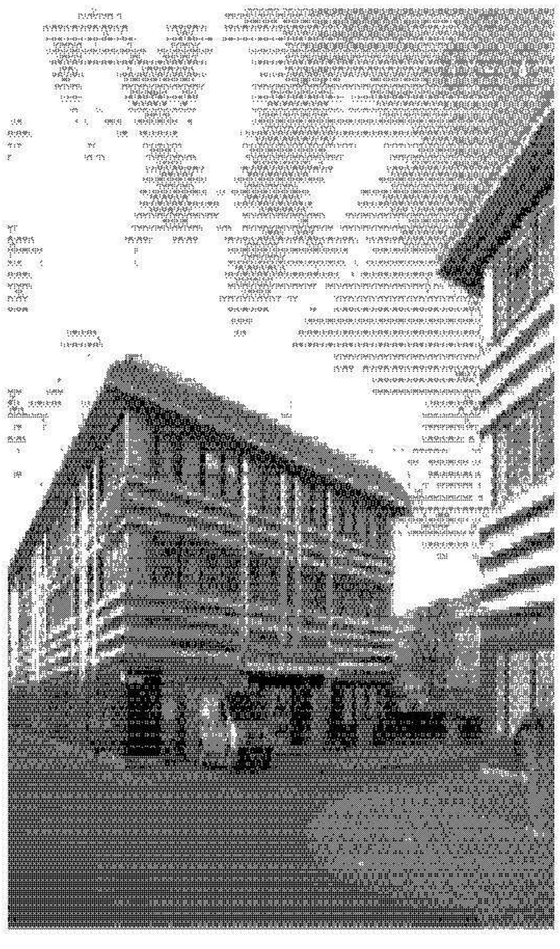
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt[1]	Totalt	Hyresvärde, mkr	Taxeringsvärde, mkr
1–4	Boländerna 53:2	Kungsängsv. 19–21	–	1991/1991	Kontor	16 602	409	–	1 636	18 647	33,9	244
5–13	Fyrislund 6:6	Rapsg. 7	–	1921/2003	Utbildning/vård/övrigt	21 931	7 790	–	32 850	62 571	146,1	573,6
14	Kungsängen 10:1	Bävernsgränd 17, 19, 21, Sidenvävargatan 1, 3, 5	–	1966/1989	Utbildning/vård/övrigt	9 047	137	–	10 132	19 316	63	216
15	Kungsängen 10:2	Suttungs gränd 2, 4, 6	–	2017/2017	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	233
16	Kungsängen 22:1	Kungsg. 70A–E	–	1985/1985	Kontor	2 406	705	1 366	–	4 477	6,4	48,4
17	Kungsängen 37:13	Kungs. 107–115, Kungsgatan 107B–116B	–	1989/1989	Kontor	7 899	736	5 866	740	15 231	32,7	192
	TOTALT					57 875	9 777	7 232	45 358	120 242	287	1 507

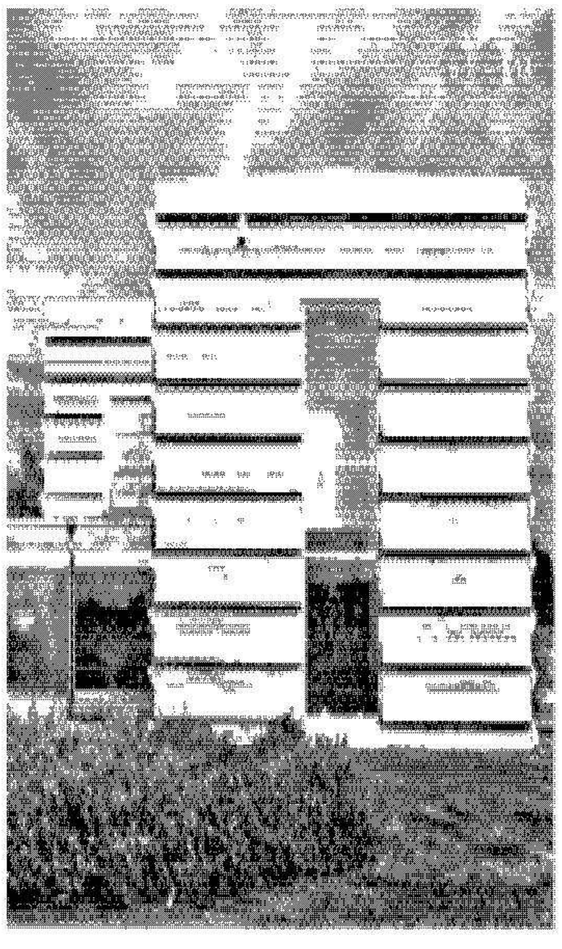
[1] Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal sammanlänkade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

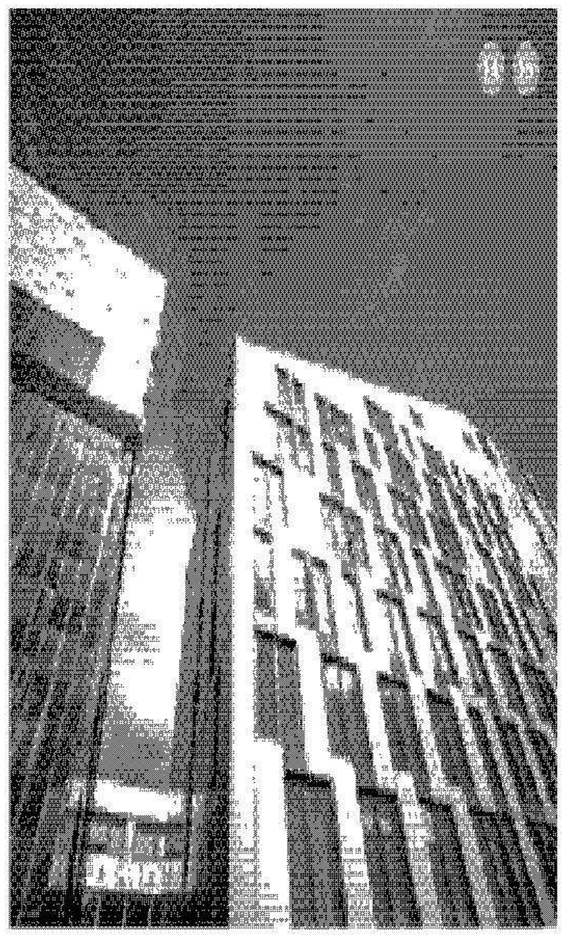
Största fastighetsägarna, tkvm



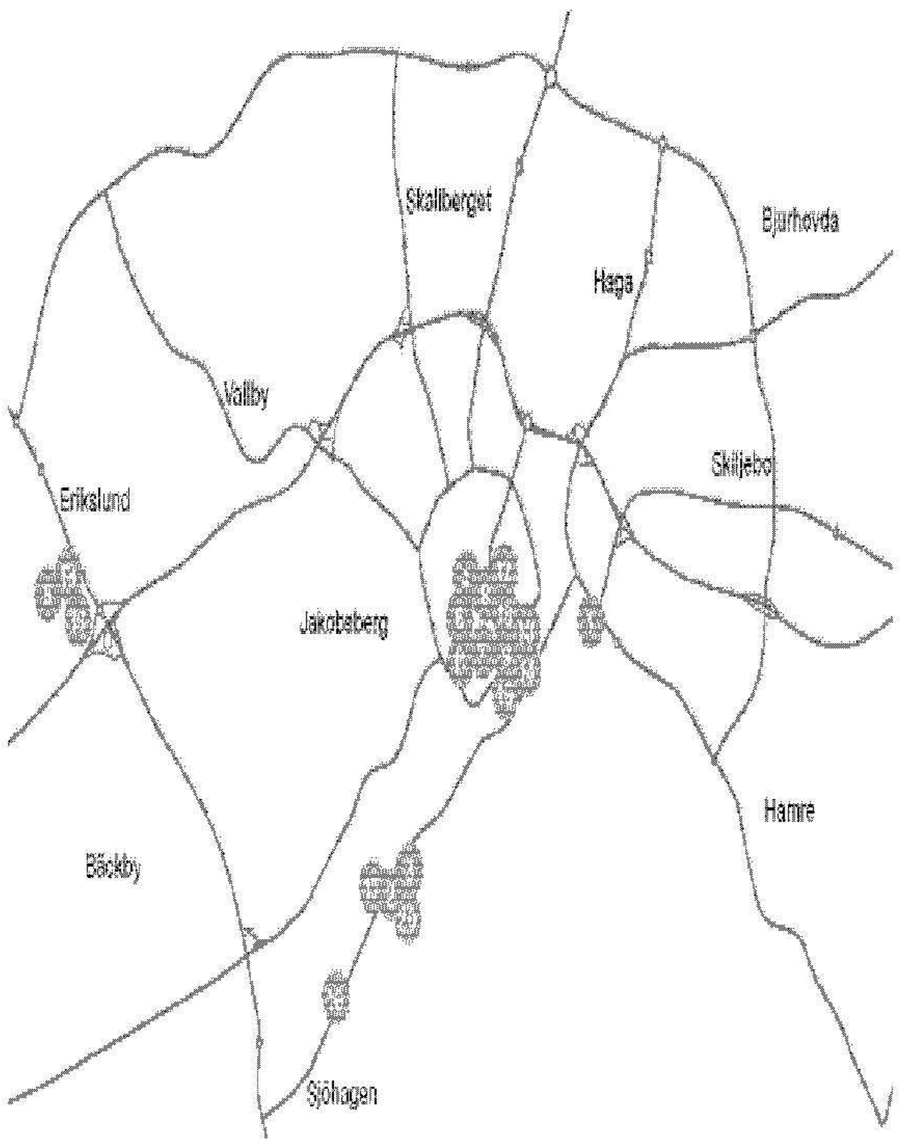
Kontor, handel, hotell
Lager/logistik
Special



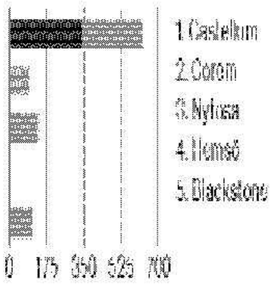




Västerås

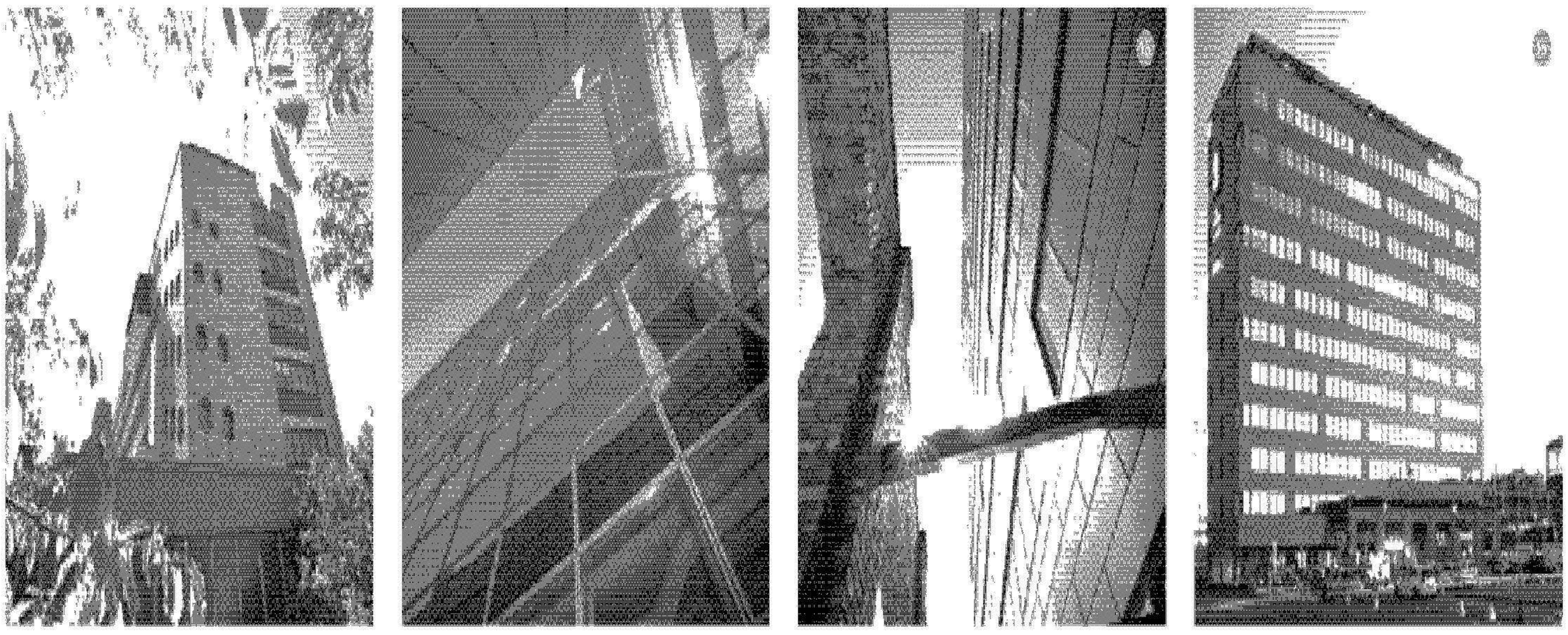


Största fastighetsägarna, tkvm



Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm: Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Taxeringsvärde, mkr
1	Gastuben 5	Björnöv. 8, Västerås	–	1943/1943	Handel	–	–	2 442	–	2 442	3,4	12,9
2	Gustavsvik 13	Sjöhagsv. 3, 5, 7, Stensborgsg. 2, Västerås	–	1957/1962	Lager/Logistik	6 929	13 072	–	9 941	29 942	27,6	85,6
3	Ioander 1	Stensborgsg. 1, Västerås	–	1987/1987	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	2 517	2 517	5,5	–
4	Klas 8	Smedjeg. 13, Västerås	–	1956/1956	Utbildning/vård/övrigt	1 309	196	1 566	2 404	5 475	10,9	60,5
5	Kranlinan 1	Traversg. 13, Västerås	–	2003/2009	Lager/Logistik	–	2 580	2 423	–	5 003	7,5	32
6–9	Leif 19	Hantverkarg. 2, Västerås	–	1929/1964	Utbildning/vård/övrigt	5 121	1 091	6 579	8 268	21 059	38,3	259,3
10	Lennart 17	Vasag. 12, Västerås	–	1965/1994	Handel	3 288	215	6 772	2 960	13 236	25	190
11	Livia 16	Skomakarg. 2, Västerås	–	1992/1992	Kontor	4 206	378	–	1 290	5 874	17	84,4
12	Loke 24	Kopparbergsv., Västerås	–	1982/1983	Kontor	7 186	2 069	6 898	5 633	21 784	37,5	224,9
13	Mats 5	Storg. 21, Västerås	–	1988/1988	Handel	501	1 866	9 025	7 756	19 150	52	262,5
14	Sigurd 3	Sigurdsg. 27, 29, 31, 33, 35, 37, Västerås	–	1932/1989	Lager/Logistik	2 275	3 436	1 928	2 481	10 120	8,6	31,4
15	Sigurd 7	Sigurdsg. 23, Västerås	–	1929/1929	Utbildning/vård/övrigt	2 201	1 223	–	5 364	8 788	23,6	126,2
16	Sjöhagen 12	Sjöhagsv. 14, Västerås	–	1962/1980	Lager/Logistik	618	6 614	–	–	7 232	7,4	21,8
17	Stensborg 4	Sjöhagsv. 4, Västerås	–	1989/1989	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	2 143	2 143	7,8	–
18	Travarstöraren 1	Traversg. 2, Västerås	–	1988/1996	Handel	–	–	1 325	1 175	2 500	4,1	21,2
19	Travarstöraren 3	Traversg. 4, Västerås	–	1990/1990	Handel	–	–	2 560	–	2 560	4,7	28,8
20	Västerås 2:5	Stensborgsg. 4, Västerås	–	1982/1989	Kontor	1 325	–	–	125	1 450	2,9	11,2
–	Vampyren 9	Kungsg. 25, Eskilstuna	–	1957/1978	Utbildning/vård/övrigt	3 883	837	4 985	7 028	18 713	23,7	175,4
–	Vestalen 10	Kungsg. 24, Eskilstuna	–	1988/1988	Handel	–	408	7 113	3 197	10 717	20,7	157,8
–	Vestalen 8	Radiemacherg. 29, Eskilstuna	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,5	0,5
–	Olaus Petri 3:234	Ö Bang. 7, Örebro	–	1979/1979	Kontor	11 746	313	–	6 769	18 830	41,6	188,9
	TOTALT					45 315	38 753	52 867	62 600	199 536	319	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 sammanlagda fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.



Historisk översikt och nyckeltal

RESULTATRÄKNING

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	3 695	4 244	4 491	2 805	894
Fastighetskostnader	-1 333	-1 362	-1 558	-911	-226
Driftsöverskott	**2 362**	**2 882**	**2 933**	**1 894**	**668**
Central administration	-160	-179	-187	-116	-39
Förvärvskostnader	–	–	–	-21	–
Finansnetto	-1 288	-1 464	-1 071	-579	-209
Förvaltningsresultat	**914**	**1 239**	**1 675**	**1 178**	**420**
Resultat bostadsutveckling	-1	–	–	-36	–
Resultatandelar i intresseföretag	0	-1 076	-862	3	–
Värdeförändringar fastigheter	-1 717	-8 476	-2 934	3 432	759
Värdeförändring finansiella placeringar	125	87	-1 105	870	-1 042
Värdeförändringar derivat	-219	-1 000	1 375	256	-31
Nedskrivning goodwill	-307	-589	-635	-21	–
Resultat före skatt	**-1 205**	**-9 815**	**-2 486**	**5 682**	**106**
Skatt	147	1 816	548	-1 187	-214
Årets resultat	**-1 058**	**-7 999**	**-1 938**	**4 495**	**-108**
Omräkningsdifferenser m.m.	382	-328	942	295	-11
Årets totalresultat	**-676**	**-8 327**	**-996**	**4 790**	**-119**

BALANSRÄKNING

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Goodwill	1 478	1 785	2 374	3 059	–
Förvaltningsfastigheter	55 205	58 033	78 387	83 084	14 002
Nyttjanderättstillgångar	1 827	1 375	1 623	1 000	218
Andelar i intresseföretag	–	0	3 415	472	–
Finansiella tillgångar värderat till verkligt värde	1 469	1 351	5	2 263	4 347
Derivat	231	562	1 312	251	–
Övriga anläggningstillgångar	133	144	232	153	7
Omsättningsfastigheter	–	290	206	63	–
Övriga omsättningstillgångar	856	881	1 230	1 320	85
Kortfristiga placeringar	–	–	1 099	–	–
Likvida medel	586	429	979	571	15
Summa tillgångar	**61 785**	**64 850**	**90 862**	**92 236**	**18 674**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	21 511	22 003	31 268	33 342	7 277
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	14	43	596	–
Räntebärande långfristiga skulder	14 238	19 505	32 745	32 016	5 510
Långfristiga leasingskulder	1 827	1 375	1 623	1 000	218
Uppskjuten skatteskuld	5 472	5 709	7 562	8 127	800
Derivat	147	259	22	337	456
Övriga långfristiga skulder	60	41	43	67	7
Räntebärande kortfristiga skulder	16 908	13 830	14 728	14 548	4 086
Övriga kortfristiga skulder	1 622	2 114	2 828	2 203	321
Summa eget kapital och skulder	**61 785**	**64 850**	**90 862**	**92 236**	**18 674**

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	55 205	58 033	78 387	83 084	14 002
Direktavkastningskrav värdering, %	6,0	5,8	5,2	5,1	5,5
Hyresvärde, mkr	4 345	4 322	4 940	4 957	970
Uthyrningsbar area, kvm	2 268 357	2 428 426	3 194 535	3 478 659	985 887
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	87	89	89	93
Ytmässig uthyrningsgrad %	77	78	83	83	91
Överskottsgrad, %	64	68	65	68	75
Antal förvaltningsfastigheter, st	289	326	458	518	167
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,3	3,4	3,9	3,7	4,4

Finansiella nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Avkastning på eget kapital, %	-4,9	-29,9	-6,0	21,7	-1,4
Justerad soliditet, %	42	41	39	43	48
Soliditet, %	35	34	34	36	39
Räntebärande nettoskuld, mkr	30 742	33 106	45 439	43 818	5 258
Belåningsgrad, %	54	55	57	53	38
Belåningsgrad fastigheter, %	44	43	45	38	46
Räntetäckningsgrad	1,7	1,9	2,5	2,7	2,5
Genomsnittlig ränta, %	4,6	4,4	3,6	2,4	2,7
Genomsnittlig räntebindning, år	2,6	2,6	1,9	2,6	2,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,7	2,2	3,3	3,8	1,9

Aktierelaterade nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,32	0,65	1,10	1,16	1,01
Resultat per stamaktie A och B, kr	-1,43	-7,88	-2,25	5,52	-0,52
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	15,97	17,57	26,42	29,60	22,22
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	12,09	13,58	22,17	23,94	18,56
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	289,59	289,59	289,59	-
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	312,72	312,72	312,72	251,67
Utdelning per stamaktie A och B, kr	0,10[1]	0,10	0,40	0,40	0,65
Utdelning per stamaktie D, kr	20,00[1]	20,00	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	6,58	10,65	10,45	32,60	18,80
Aktiekurs per stamaktie B, kr	6,69	10,62	8,39	32,65	18,80
Aktiekurs per stamaktie D, kr	244,50	182,00	170,60	316,00	-
Aktiekurs per preferensaktie, kr	258,00	200,50	211,50	324,00	320,00
Börsvärde, mdkr	13,2	15,7	13,5	42,9	8,2

Antal aktier, tusental	2024	2023	2022	2021	2020
Antal registrerade stamaktier A och B vid periodens utgång, tusental	1 223 528	1 117 322	1 117 322	1 117 322	375 739
Antal utestående stamaktier A och B vid periodens utgång, tusental	1 184 924	1 078 717	1 078 717	1 084 778	343 196
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	1 124 774	1 078 717	1 081 271	740 815	343 429
Antal registrerade stamaktier D vid periodens utgång, tusental	7 546	7 546	7 546	7 546	-
Antal utestående stamaktier D vid periodens utgång, tusental	7 504	7 504	7 504	7 546	-
Genomsnittligt antal utestående stamaktier D, tusental	7 504	7 504	7 512	4 046	-
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, tusental	12 415	12 415	12 415	12 415	3 600
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, tusental	12 415	12 415	12 415	12 415	3 600
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	12 415	12 415	12 415	8 306	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 beräkningsbilaga 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 hybridobligationer, 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 innefattar både förvaltningsbeståndet och förädlingsbeståndet.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Driftsöverskott, central administration samt finansnetto.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE A OCH B
Förvaltningsresultat 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.

FÖRÄDLINGSBESTÅND
Fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbyggnadsprojekt, 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 tidsperiods 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 skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen justerat för goodwill hänförlig till uppskjuten skatt och nyttjanderättstillgångar.

JÄMFÖRBART BESTÅND
De fastigheter, exkl. projektfastigheter, som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Intäkter och kostnader av engångskaraktär exkluderas från jämförbart resultat, t ex försäkringsersättningar och större vidarefaktureringar till hyresgäster.

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 valutakurs-omräkning.

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, noterade aktieinnehav och likvida medel.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER
Kort- och långfristiga skulder, där ränta utgår på lånat kapital, samt periodiserade låne-omkostnader.

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.

UTESTÄENDE 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 2025

Corems årsstämma kommer att hållas den 23 april 2025. Kallelse, föreslagen utdelning samt upplysning om anmälan finns på www.corem.se.

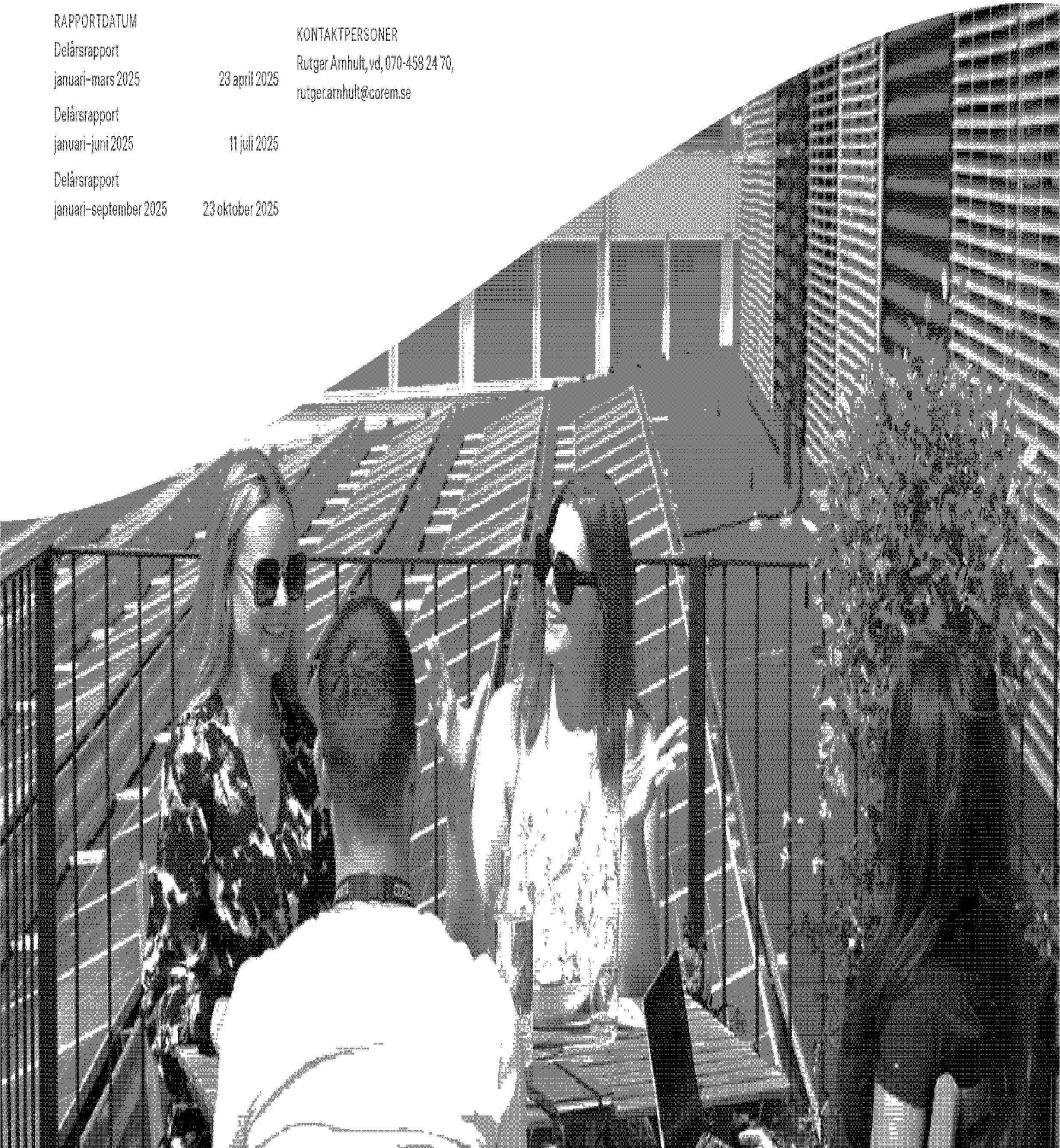
RAPPORTDATUM

Delårsrapport januari–mars 2025	23 april 2025
Delårsrapport januari–juni 2025	11 juli 2025
Delårsrapport januari–september 2025	23 oktober 2025

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 Åtta45.
Bilderna har i huvudsak tagits av Per-Erik Adamsson och Henrik Folkesson.



corem.se

