Bolagsverket
2024 -05- 23

20240524080118

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Corem Småland Holding AB
556736-6892

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Noter	6

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 29/04 -2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 29/04- 2024

Eva Landén

20240524001019

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Corem Småland Holding AB
556736-6892

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Noter	6

Transaktion 09222115557515366159 Signerat EL, PE, KS, PK, RA

Corem Småland Holding AB
556736-6892

20240524001120

ÅRSREDOVISNING FÖR COREM SMÅLAND HOLDING AB

Styrelsen för Corem Småland Holding AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar aktier i Corem Budkaveln AB, org nr 556723-7770 och Corem Öskaret AB, org nr 556702-9524.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret avyttrat dotterbolaget Corem Flahult AB.

Ägarförhållanden

Corem Småland Holding AB, org nr 556736-6892, 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 Småland 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

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat e. finansiella poster	13 817	112 269	6 962	6 263
Eget kapital	20 048	124 216	12 450	47 714
Balansomslutning	354 525	373 026	142 156	136 347

Transaktion 09222115557515366159 Signerat EL, PE, KS, PK, RA

20240524001121

Corem Småland Holding AB
556736-6892

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	6 115 597
Årets vinst	13 832 740
	19 948 337

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	19 948 337
	19 948 337

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

Transaktion 09222115557515366159 Signerat EL, PE, KS, PK, RA

20240524001122

Corem Småland Holding AB
556736-6892

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		-	27
Summa rörelsens intäkter		**0**	**27**
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader		-15	-16
Summa rörelsens kostnader		**-15**	**-16**
Rörelseresultat		**-15**	**11**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	22 282	115 569
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4 175	1 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-12 625	-5 009
Summa finansiella poster		**13 832**	**112 258**
Resultat efter finansiella poster		**13 817**	**112 269**
Bokslutsdispositioner	6	15	-501
Resultat före skatt		**13 832**	**111 768**
Skatt på årets resultat		-	-2
ÅRETS RESULTAT		**13 832**	**111 766**

Transaktion 09222115557515366159 Signerat EL, PE, KS, PK, RA

20240524001123

Corem Småland Holding AB
556736-6892

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	17 643	36 792
Summa finansiella anläggningstillgångar		**17 643**	**36 792**
Summa anläggningstillgångar		**17 643**	**36 792**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		336 882	16 790
Övriga fordringar		-	66 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	1 212
Summa kortfristiga fordringar		**336 882**	**84 978**
Kassa och bank		-	251 256
Summa omsättningstillgångar		**336 882**	**336 234**
SUMMA TILLGÅNGAR		**354 525**	**373 026**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		6 116	12 350
Årets resultat		13 832	111 766
Summa fritt eget kapital		**19 948**	**124 116**
Summa eget kapital		**20 048**	**124 216**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		334 477	247 939
Övriga kortfristiga skulder		-	871
Summa kortfristiga skulder		**334 477**	**248 810**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**354 525**	**373 026**

20240524001124

Corem Småland Holding AB
556736-6892

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100**	**-**	**12 350**	**111 766**	**124 216**
Disposition enligt årsstämman			111 766	-111 766	**0**
Utdelning			-118 000		**-118 000**
Årets resultat				13 832	**13 832**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**0**	**6 116**	**13 832**	**20 048**

Transaktion 09222115557515366159 Signerat EL, PE, KS, PK, RA

Corem Småland Holding AB
556736-6892

20240524001125

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.

Transaktion 09222115557515366159 Signerat EL, PE, KS, PK, RA

Corem Småland Holding AB
556736-6892

20240524001126

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.

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

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.

Transaktion 09222115557515366159 Signerat EL, PE, KS, PK, RA

Corem Småland Holding AB
556736-6892

20240524001127

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Aktieägartillskott

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

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.

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.

Transaktion 09222115557515366159 Signerat EL, PE, KS, PK, RA

20240524001128

Corem Småland Holding AB
556736-6892

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	22 282	115 569
Summa	**22 282**	**115 569**

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	1 001	485
Ränteintäkter, övriga	3 174	1 213
Summa	**4 175**	**1 698**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-12 625	-5 009
Summa	**-12 625**	**-5 009**

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	15	-
Lämnade koncernbidrag	-	-501
Summa	**15**	**-501**

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	36 792	102 511
Försäljningar	-19 149	-65 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 643**	**36 792**
Utgående redovisat värde	**17 643**	**36 792**

Corem Småland Holding AB
556736-6892

20240524001129

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:		
Pantsatta aktier i dotterföretag	8 046	19 200
Summa panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	**8 046**	**19 200**
Summa ställda säkerheter	**8 046**	**19 200**

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har efter räkenskapsåret slut sålt dotterbolagen Corem Budkaveln AB samt Corem Öskaret AB.

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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557515366159 Signerat EL, PE, KS, PK, RA

Verifikat

Transaktion 09222115557515366159

Dokument

20240524001130

155 ÅR Corem Småland Holding AB 2023
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2024-04-16 17:09:32 CEST (+0200) av Nadir Mizi (NM)
Färdigställt 2024-04-17 14:24:08 CEST (+0200)

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 2024-04-16 17:10:50 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"
Signerade 2024-04-16 17:53:26 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557515366159

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATRINE SÖDERBERG"
Signerade 2024-04-17 14:24:08 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PEETER KINNUNEN"
Signerade 2024-04-16 17:10:48 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Jarl Rutger Arnhult"
Signerade 2024-04-16 17:12:49 CEST (+0200)

Godkännare

Christoffer Johansson (CJ)
Ernst & Young AB
Christoffer.Johansson1@se.ey.com
+46708459927
Godkände 2024-04-17 10:39:59 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557515366159

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

20240524001132



20240524001133

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Corem Småland Holding AB, org.nr 556736-6892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Corem Småland Holding AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Corem Småland 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 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: FMFA4-0ZDIZ-GOT6S-M05KC-NYVPM-7Z6JP

20240524001134

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Corem Småland 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: FMFA4-0ZDIZ-GOT6S-M05KC-NYVPM-7Z6JP

PENNEO

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

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

20240524001335

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

BankID

Penneo dokumentnyckel: FMFA4-0ZDIZ-GOT6S-M05KC-NYVPM-7Z6JP

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

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

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

20240524003365

Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2023

corem

Bolagsverket
2024 -05- 23

Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2023

20240524003B9

Innehåll

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



Förvaltningsberättelsen består av sidorna 19–78 samt sidan 117.

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

20240524003930

Corem Property Group

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

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

326 Förvaltningsfastigheter, antal

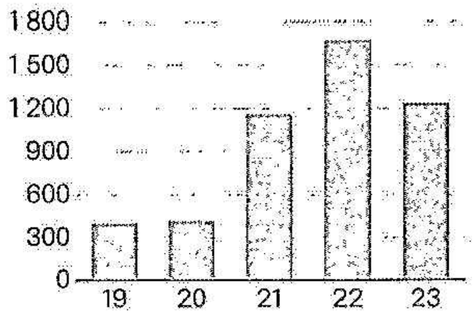
58,0 Förvaltningsfastigheternas värde, mdkr

4,3 Hyresvärde, mdkr

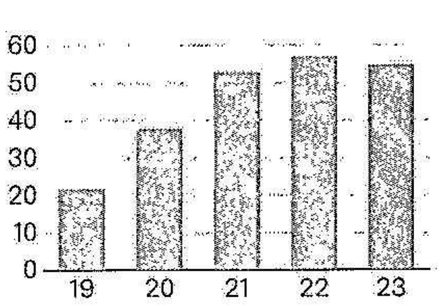
55 Belåningsgrad, %

83 Nettouthyrning, mkr

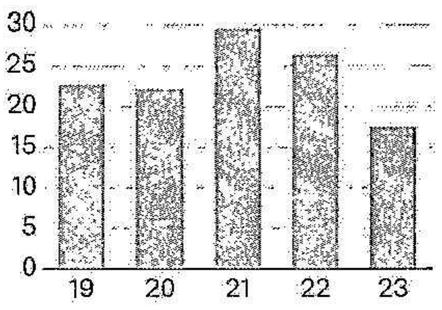
FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



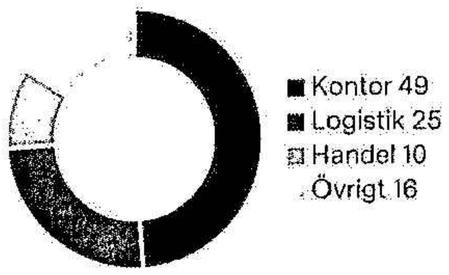
BELÅNINGSGRAD, %



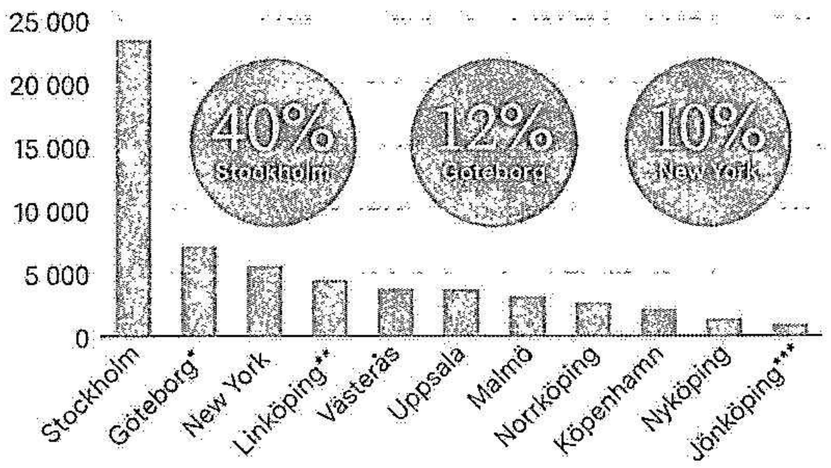
SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A/B, kr



UTHYRNINGSBAR AREA PER TYP, %



FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, mkr



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

20240524003911

2023 i korthet

Ett transaktionsintensivt år

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

Läs mer om fastighetstransaktioner på sidorna 31–34.

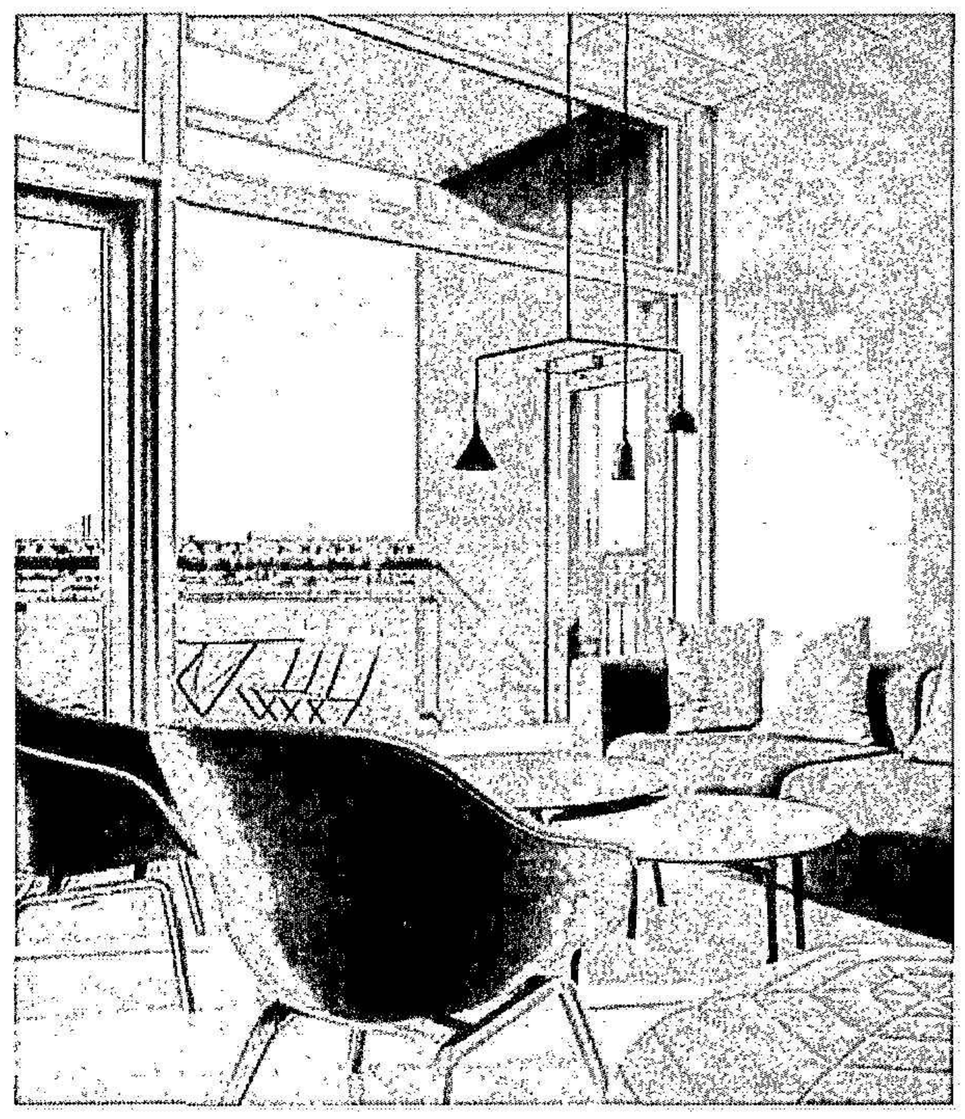
Stärkta finanser i centrum

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

Läs mer om finansiering på sidorna 47–52.



Punkt och Gallerian i Västerås.



First Office kontorshotell i Malmö.

Projekt som utvecklat beståndet

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

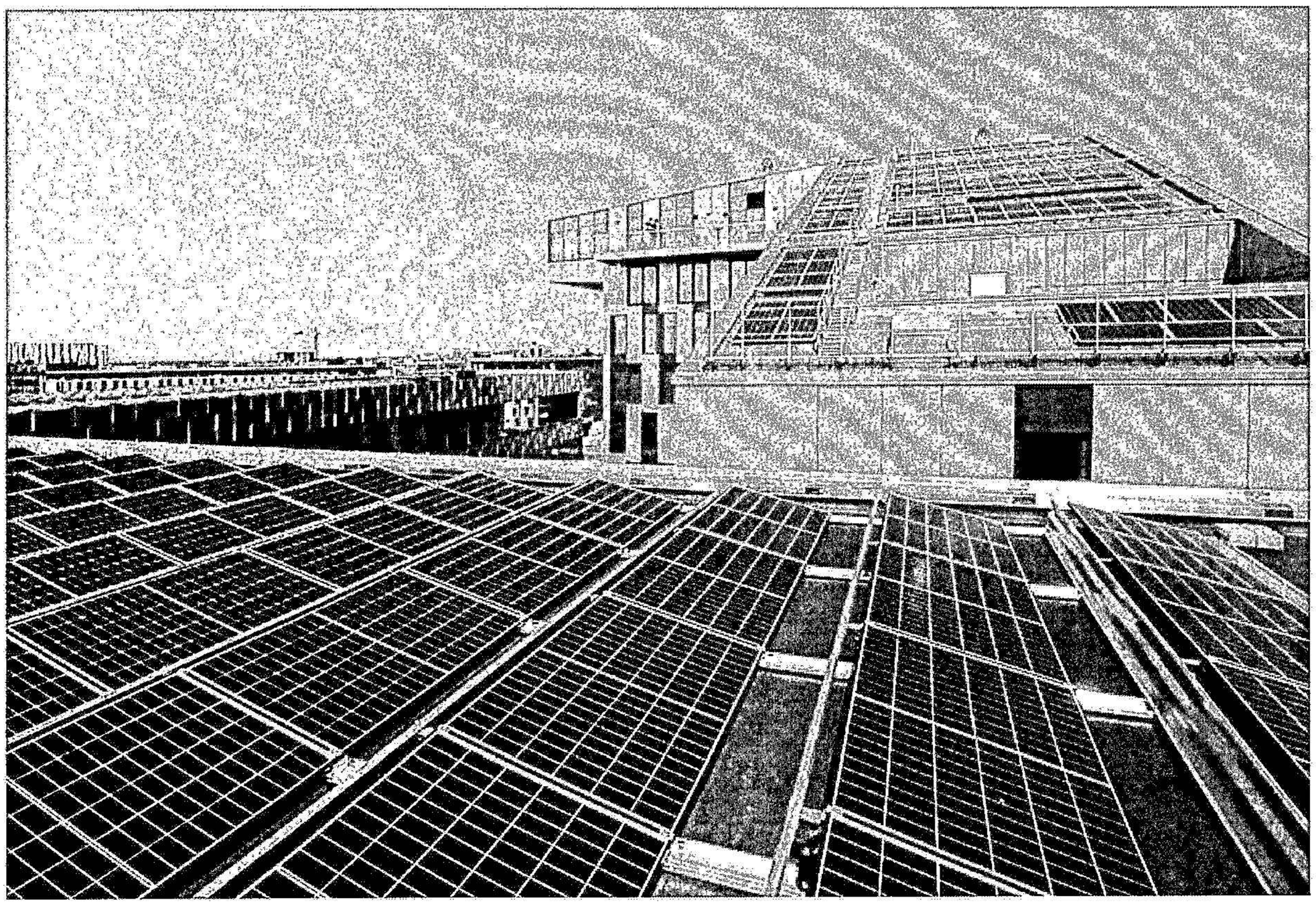
Läs mer om projektutveckling på sidorna 35–40.

Fortsatt hög energieffektivitet

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

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

20240524400392



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

Positiv nettouthyrning

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

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

Läs mer om förvaltningen på sidorna 20–27.

För en hållbar utveckling

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

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

20240524003393

Ett transaktionsintensivt år med fokus på de finansiella nyckeltalen

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



ETT TRANSAKTIONSINTENSIVT ÅR

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

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

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

NÖJDA KUNDER OCH VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING

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

20240524400394

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

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

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

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

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

PRESSAD VÄRDEUTVECKLING

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

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

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

LJUSNING PÅ OBLIGATIONSMARKNADEN

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

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

ARBETET FRAMÅT

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

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

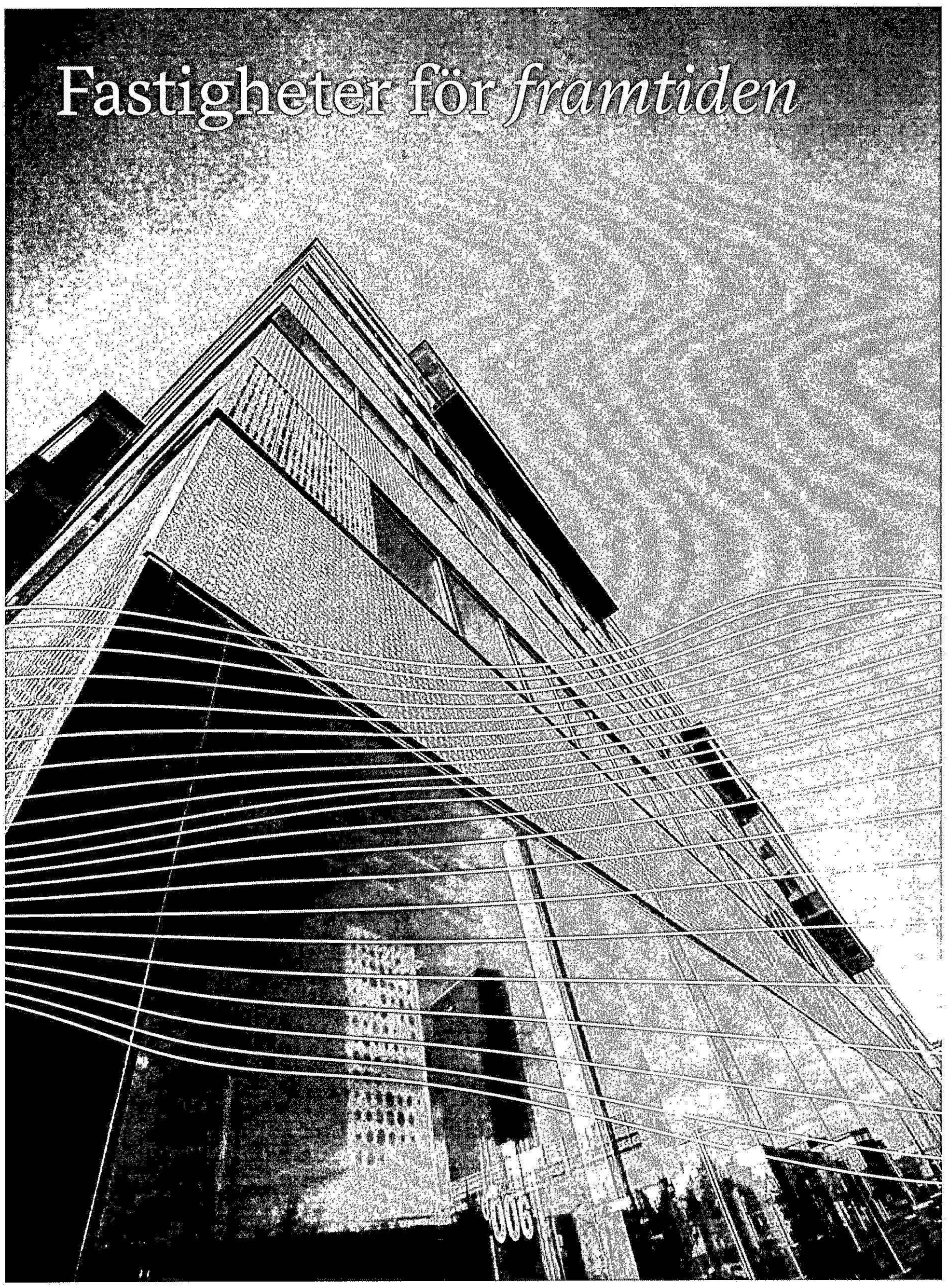
Tillsammans med alla medarbetare fortsätter vi arbetet med att stärka vår lönsamhet och att optimera verksamheten efter rådande förutsättningar. Vi har en stabil fastighetsportfölj som håller långsiktigt och ett bestånd som är attraktivt för våra hyresgäster, nu och i framtiden.

Stockholm 26 mars 2024

Rutger Arnhult, verkställande direktör

20240527A00305

Fastigheter för *framtiden*



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

Affärsmodell, mål och strategi

20240524000596

20240524400397

Vision, affärsidé och affärsmodell

VISION:

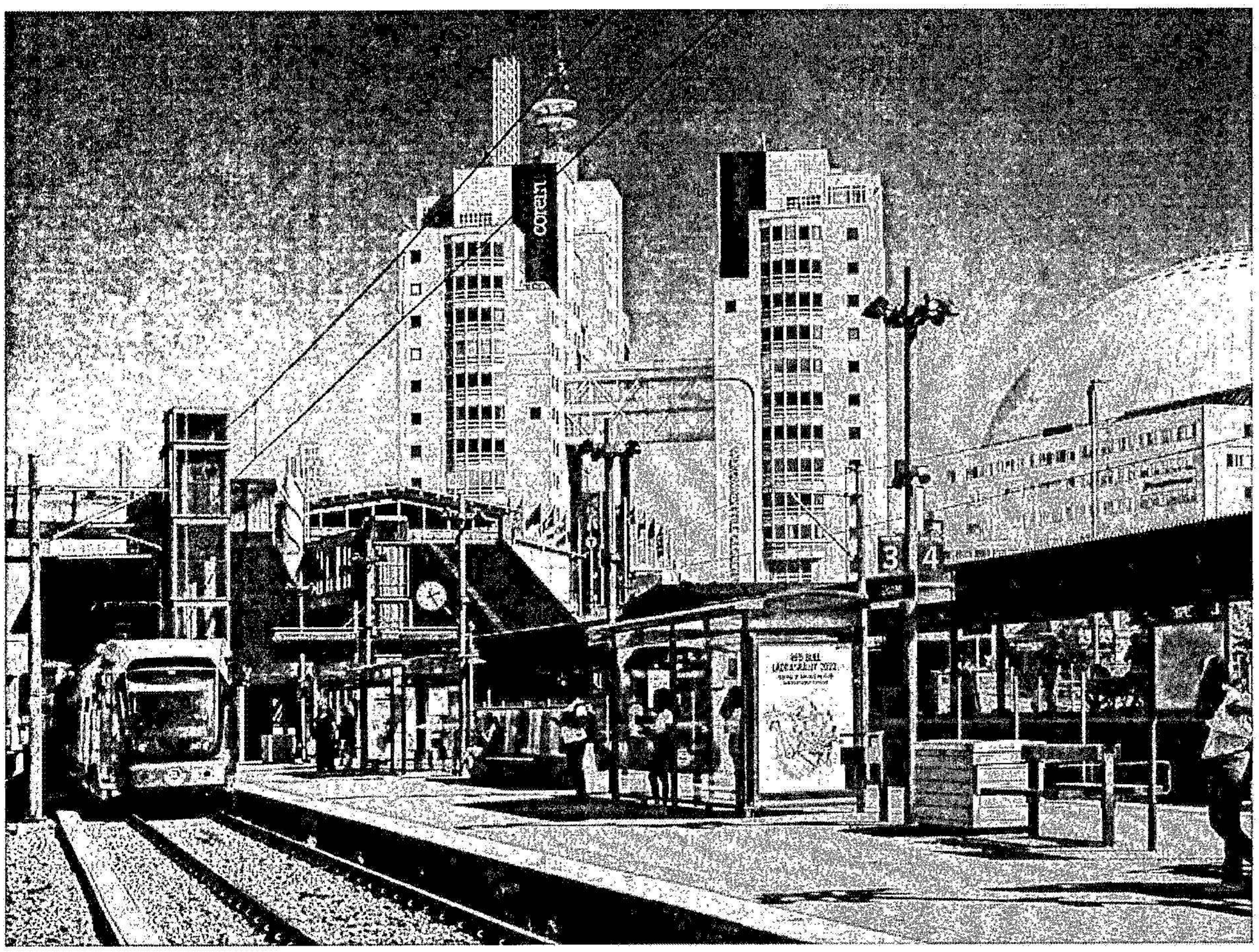
Fastigheter för *framtiden*

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

AFFÄRSIDÉ:

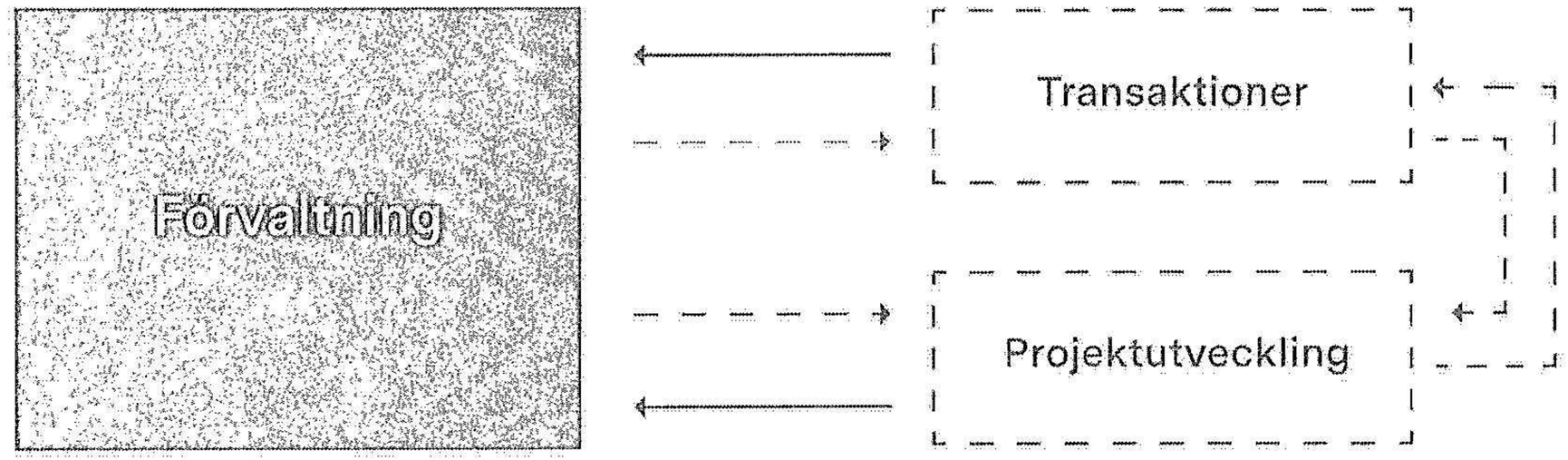
Corem skapar affärer samt utvecklar lokaler och stadsmiljöer på ett *hållbart och kundnära sätt*

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



Globenområdet i Stockholm.

20240524003998



AFFÄRSMODELL:

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

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

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

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

PROAKTIV FÖRVALTNING MED HYRESGÄSTFOKUS

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

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

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

VÄRDESKAPANDE PROJEKTVERKSAMHET

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

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

STRATEGISKA TRANSAKTIONER

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

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

20240524400399

Verksamhetens mål

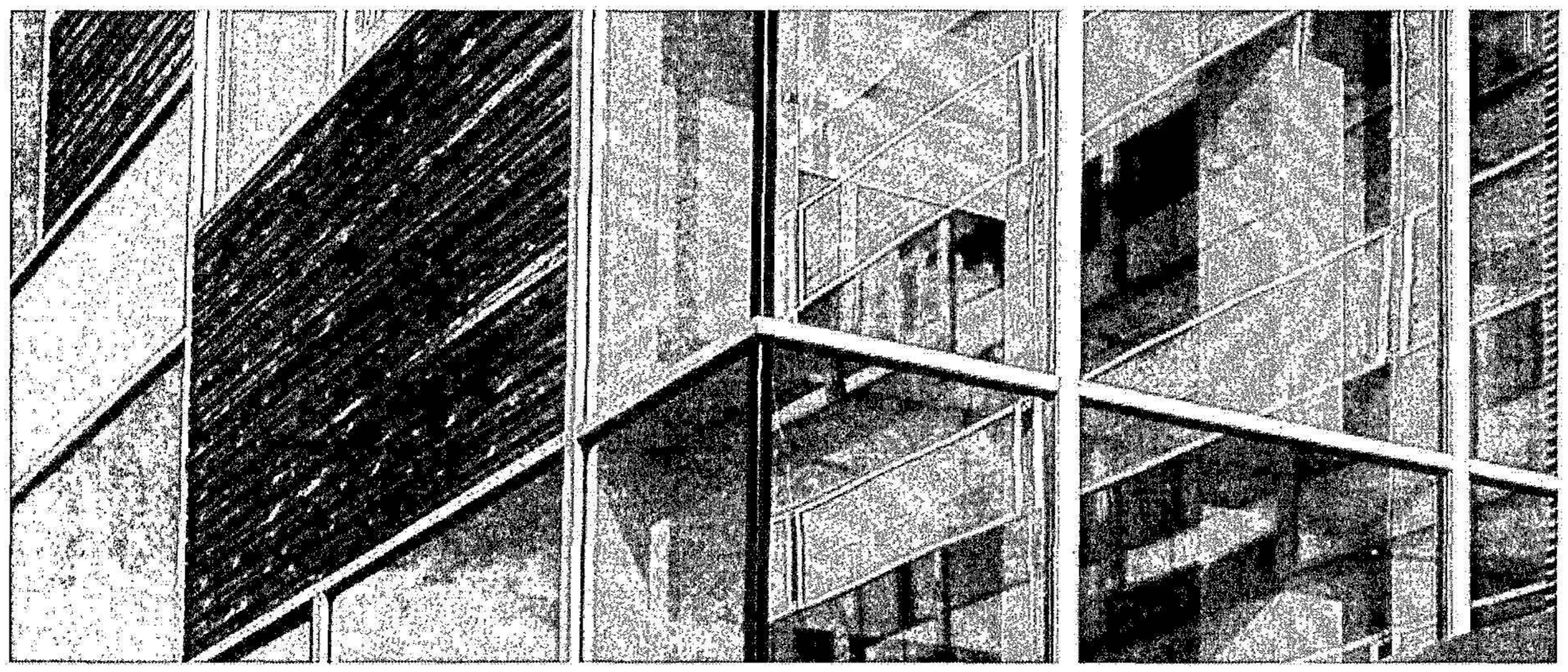
Corems övergripande mål är att på ett långsiktigt och hållbart sätt skapa lönsamhet och god värdetillväxt. Långsiktiga mål sätts med utgångspunkt i den strategiska inriktningen och ser till utveckling över tid. De långsiktiga målen bryts ner till årliga mål för bolaget och verksamheten.

LÅNGSIKTIGA MÅL

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

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

20240524004400



Fastigheten Glasblåsaren 7, Linköping.

ÅRETS MÅL OCH UTFALL

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

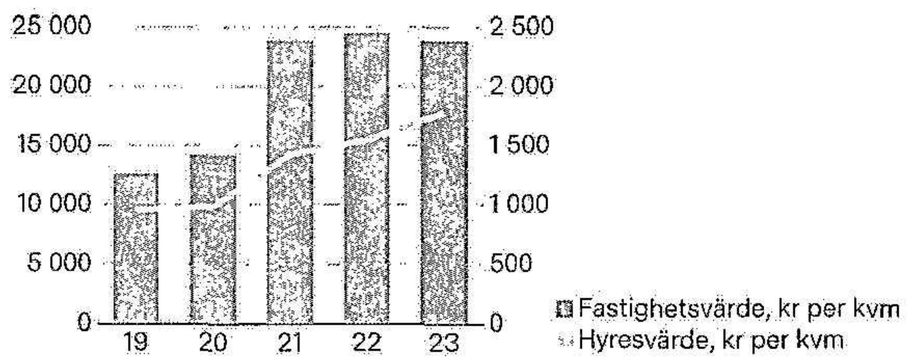
FÖRÄDLING OCH KONTINUERLIG UTVECKLING

Mål och utfall 2023

LÅNGSIKTIG VÄRDEÖKNING

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

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



PROJEKT UTVECKLAR BESTÅNDET

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

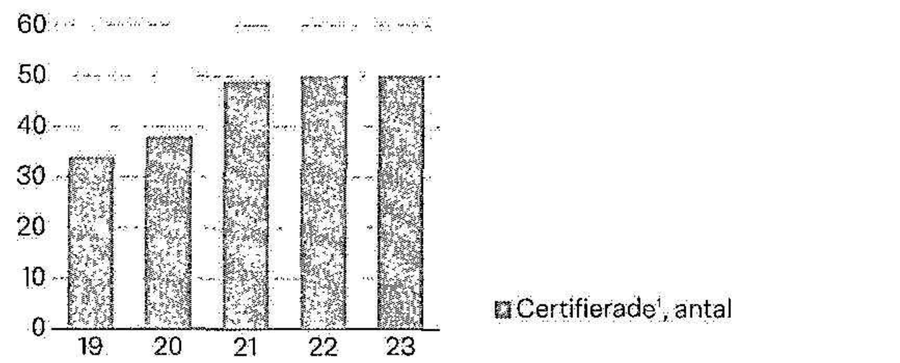
1 993

Fastighetsinvesteringar, mkr

MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

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

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



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

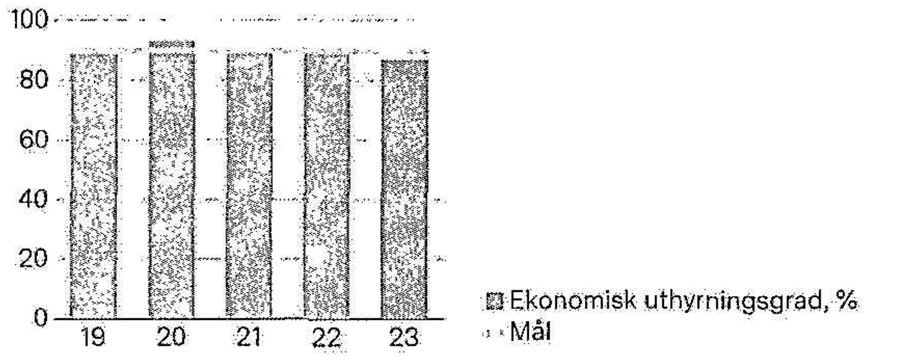
20240524004001

PROAKTIV, KUNDFOKUSERAD OCH HÅLLBAR FÖRVALTNING

Mål och utfall 2023

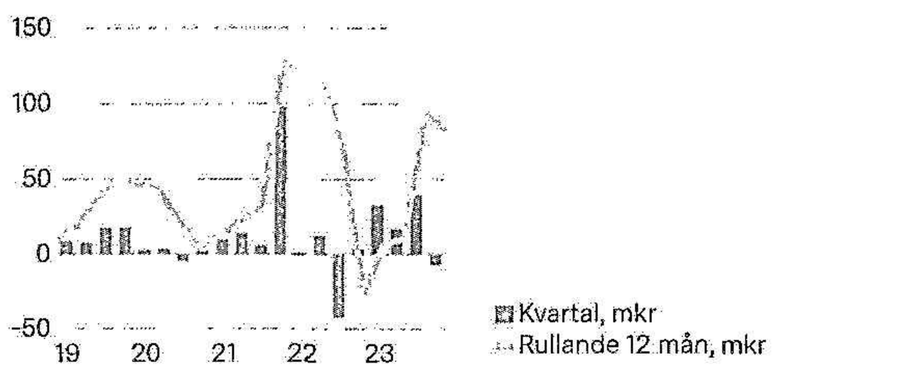
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

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



NETTOUTHYRNING

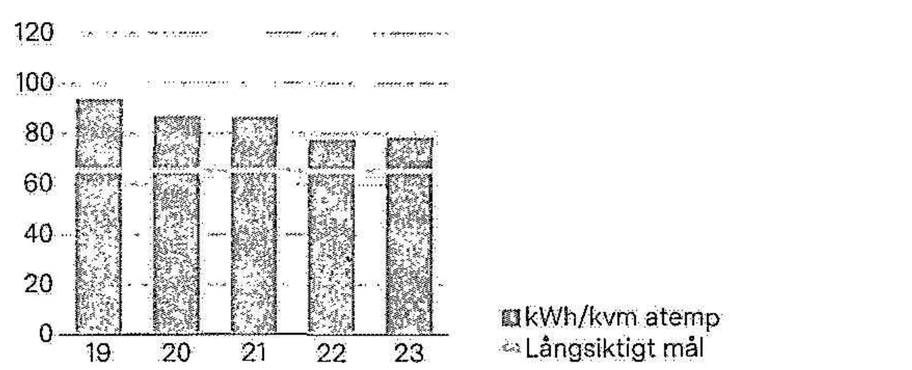
Nettouthyrning visar hyresavtal som tecknats under perioden reducerat med under perioden uppsagda hyresavtal och konkurser. Det utgör därmed ett mått avseende framtida intjäning. Nettouthyrningen uppgick till 83 mkr (–26) under 2023.



ENERGIEFFEKTIVITET

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

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



NKI

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

72

Nöjd-kund-index

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Mål och utfall 2023

ENGAGERADE MEDARBETARE

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

82

Engagemangsindex

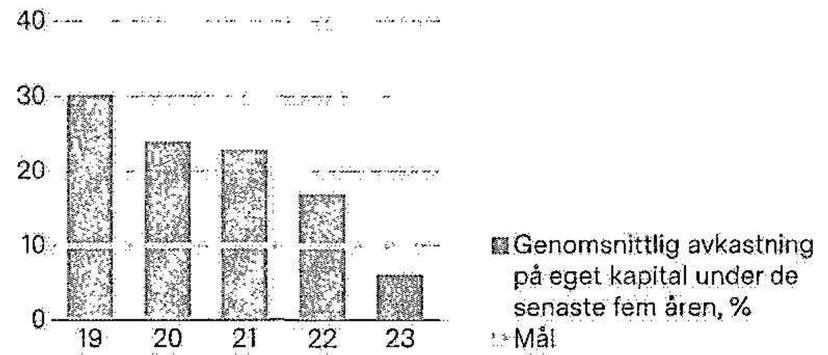
20240524004002

FINANSIELL STABILITET OCH STYRKA

Mål och Utfall 2023

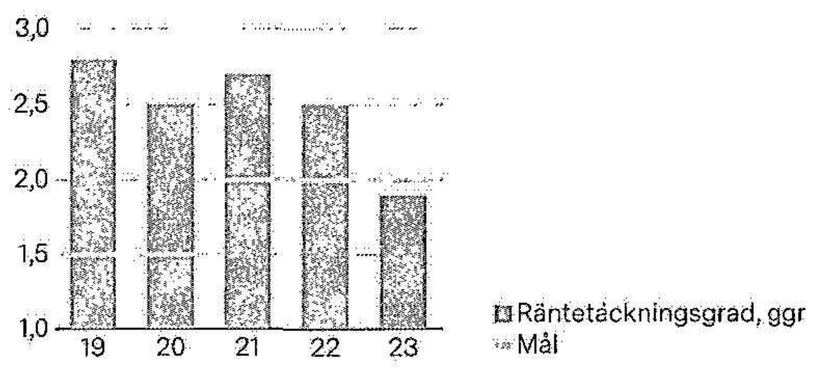
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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



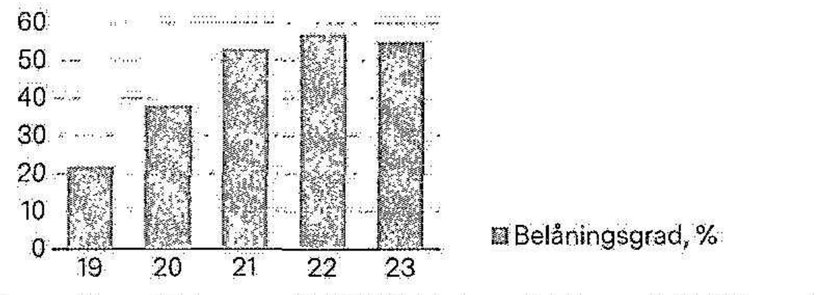
RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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



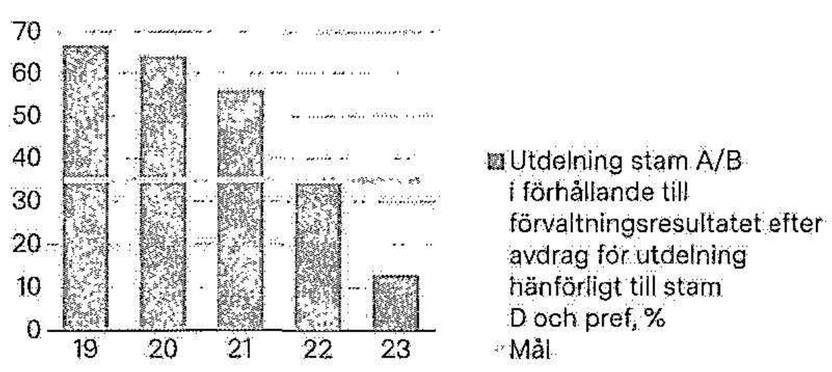
BELÅNINGSGRAD

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



UTDELNING

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



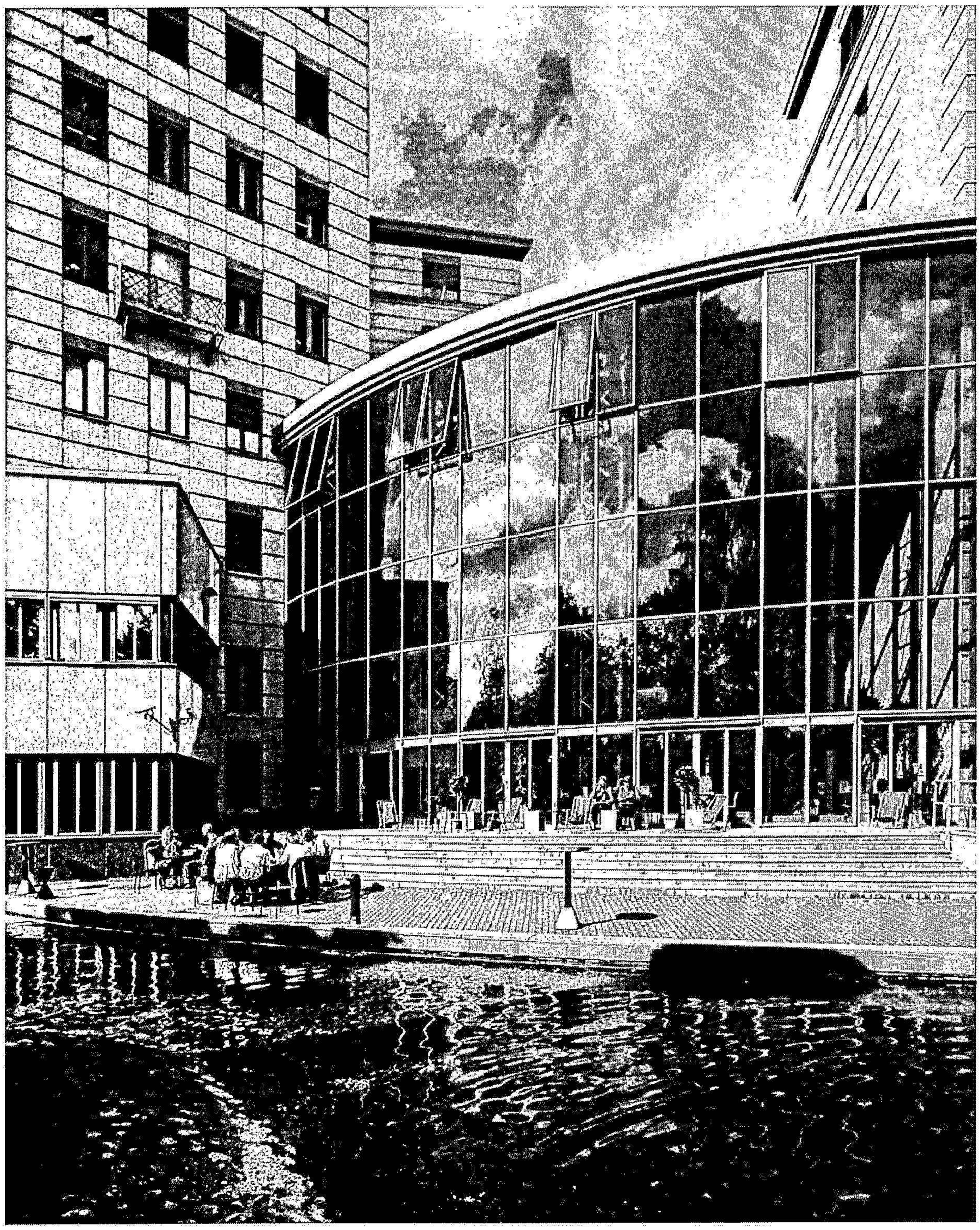
GRÖNA TILLGÅNGAR

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

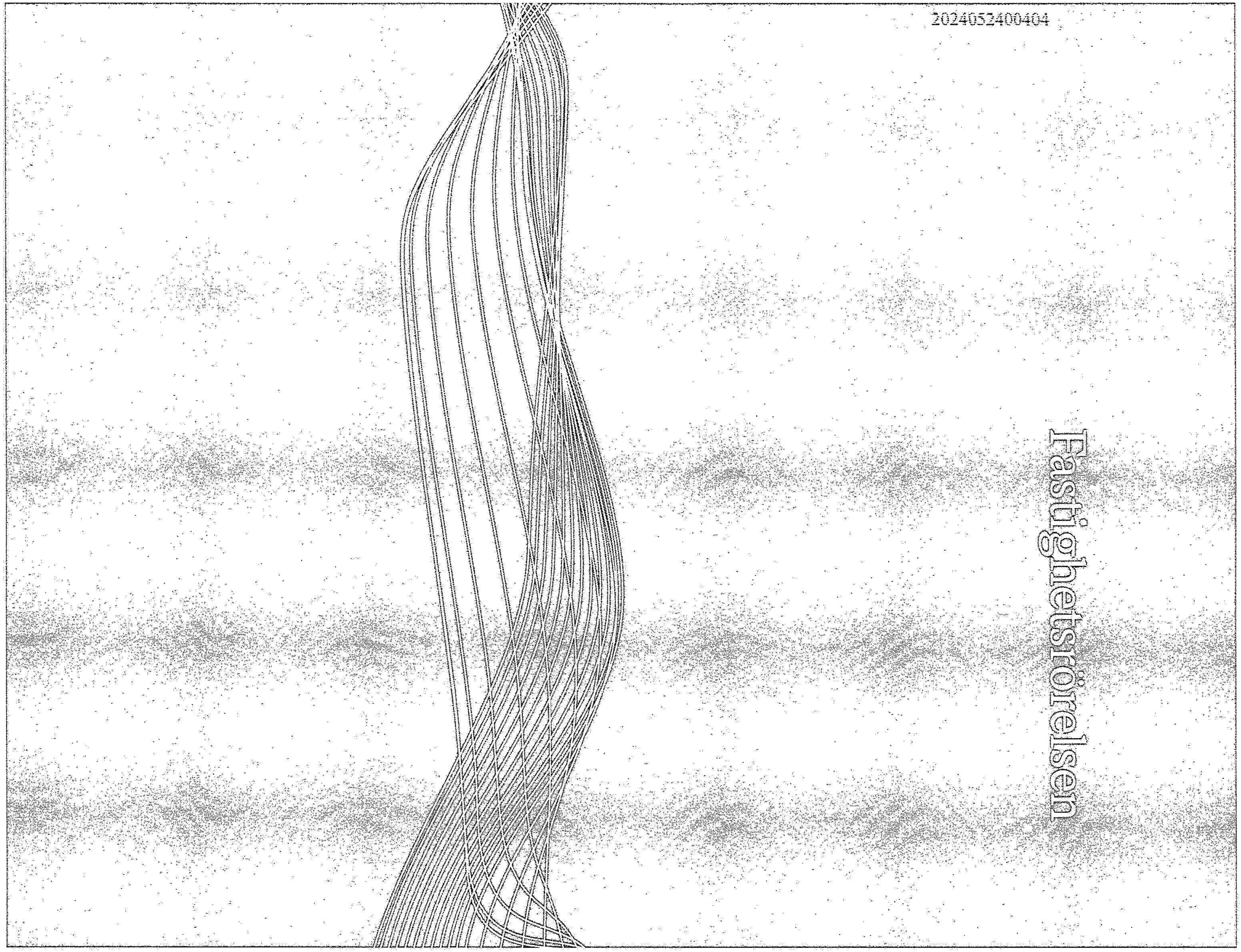
21

Andel gröna tillgångar, %

20240524004403



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

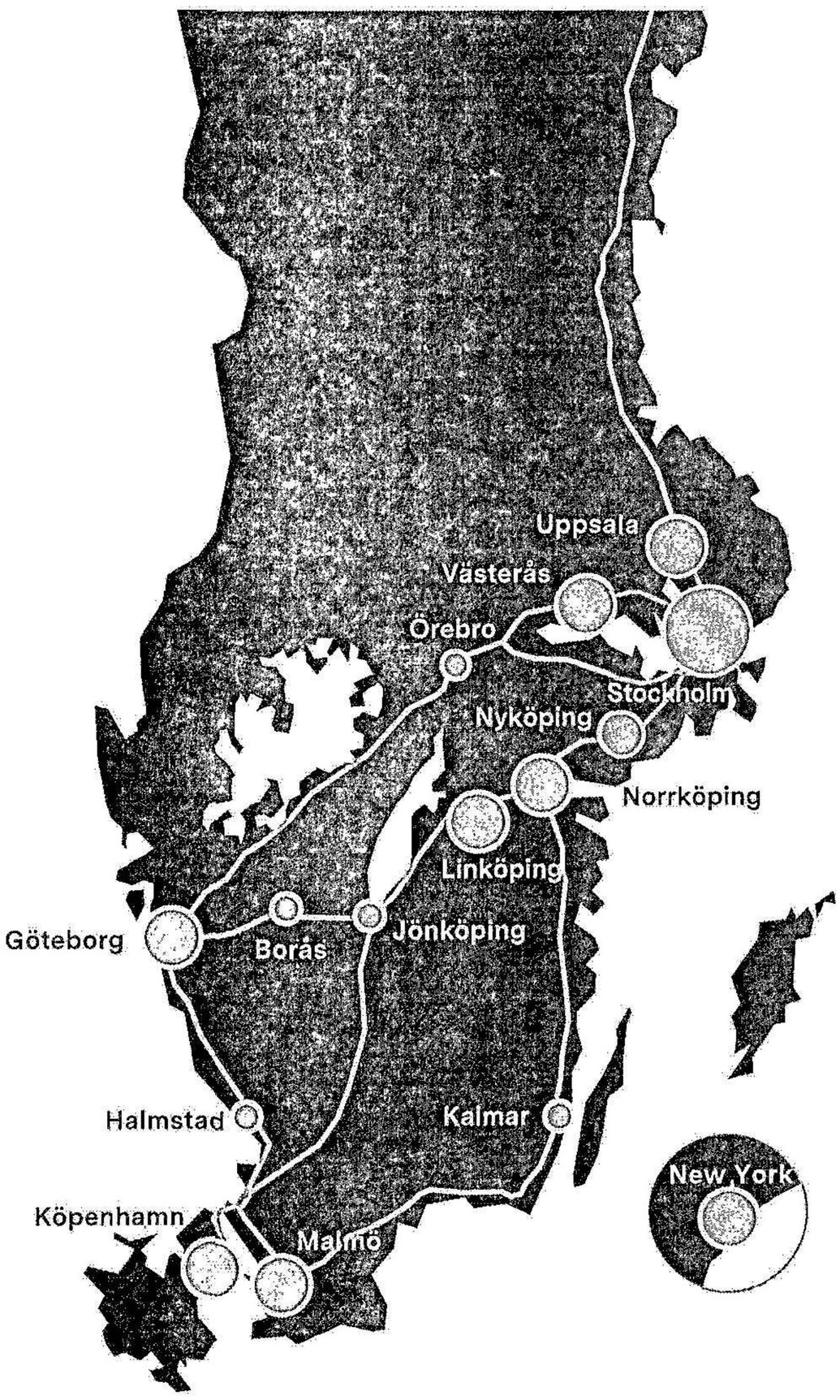


Fastighetsrörelsen

20240524004O5

Förvaltning

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



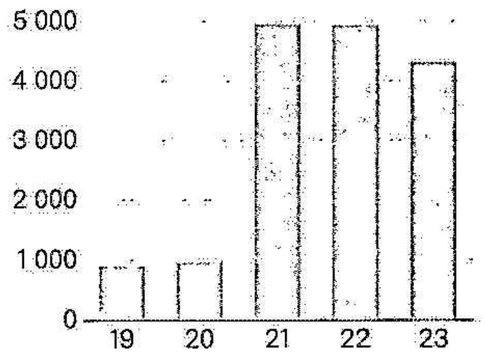
PROAKTIV FÖRVALTNING MED HYRESGÄSTFOKUS

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

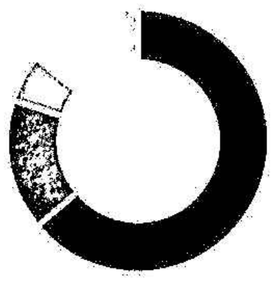
Fastighetsbeståndet består till största del av kontor och logistikfastigheter. Stockholm är den största delmarknaden beräknat på fastighetsvärde per stad.

20240524004406

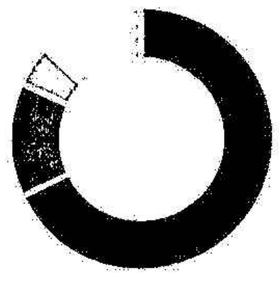
HYRESVÄRDE, mkr



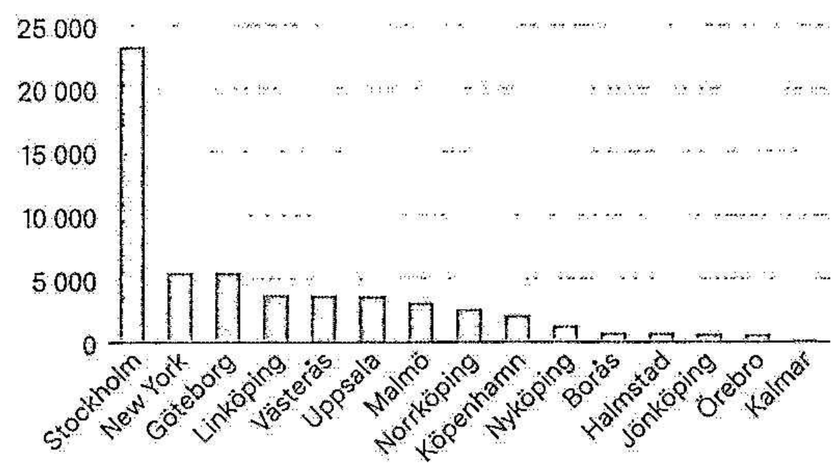
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP, %



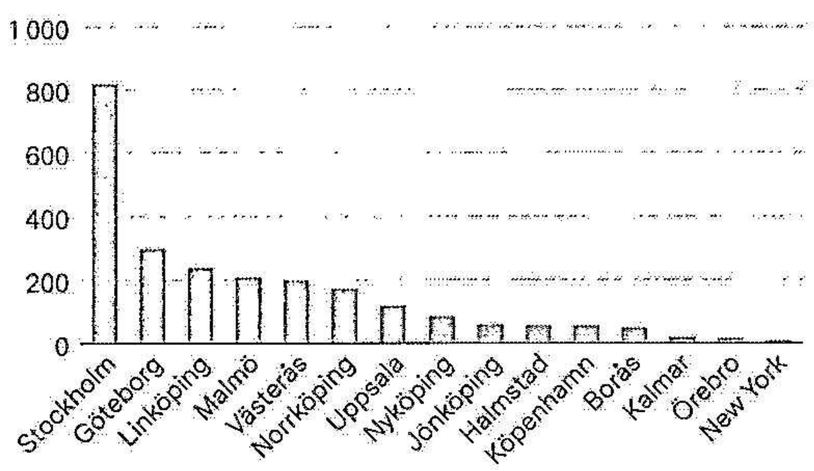
FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %



FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, mkr



UTHYRNINGSBAR AREA PER STAD, tkvm





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

Peter Engström, CEO på Benum.

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

20240529400407



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

Fastighetsbeståndet

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

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

JÄMFÖRBART BESTÅND[1]

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

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

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

INTÄKTER OCH GENOMSNITTLIG HYRA

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

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

FASTIGHETSKOSTNADER

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

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

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

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

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

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

Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till vd och styrelse.

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

20240524004408

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

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

NYCKELTAL PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

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

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, YTA OCH GENOMSNITTLIG HYRA PER LOKALTYP

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

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

UTHYRNINGSGRAD

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

20240524004O9



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

Hyresgäster

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

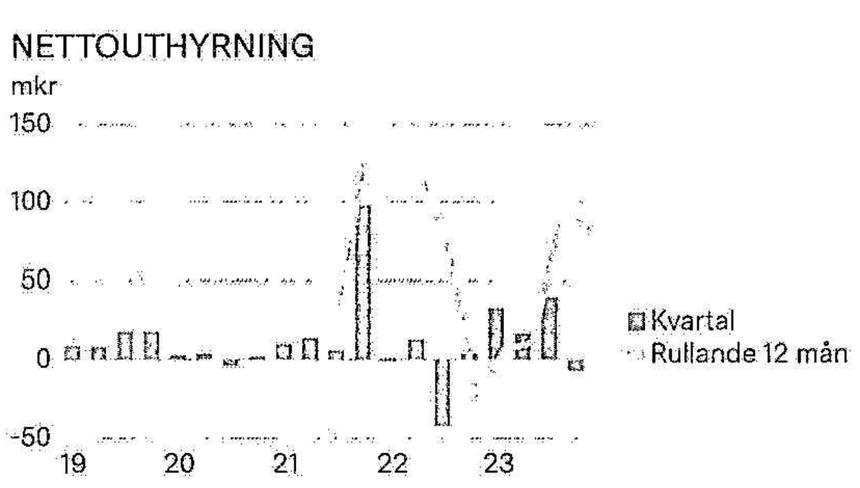
NETTOUTHYRNING

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

NKI – NÖJD-KUND-INDEX

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

NETTOUTHYRNING



COREMS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER

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

20240524004110

KONTRAKTSVÄRDE

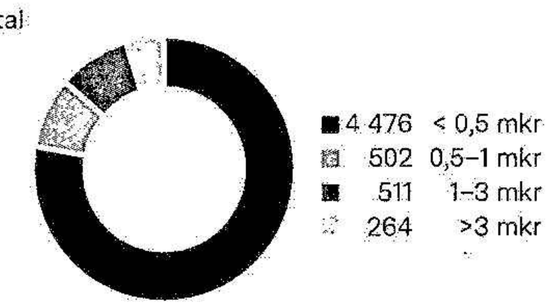
Corem strävar efter att öka kontraktsvärde och uthyrningsgrad genom nyuthyrningar, men prioriterar samtidigt långa kundrelationer som leder till begränsad omsättning av hyresgäster. Genom strukturerade kundmöten med hyresgästerna kan förändrade behov förutses i tid.

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

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

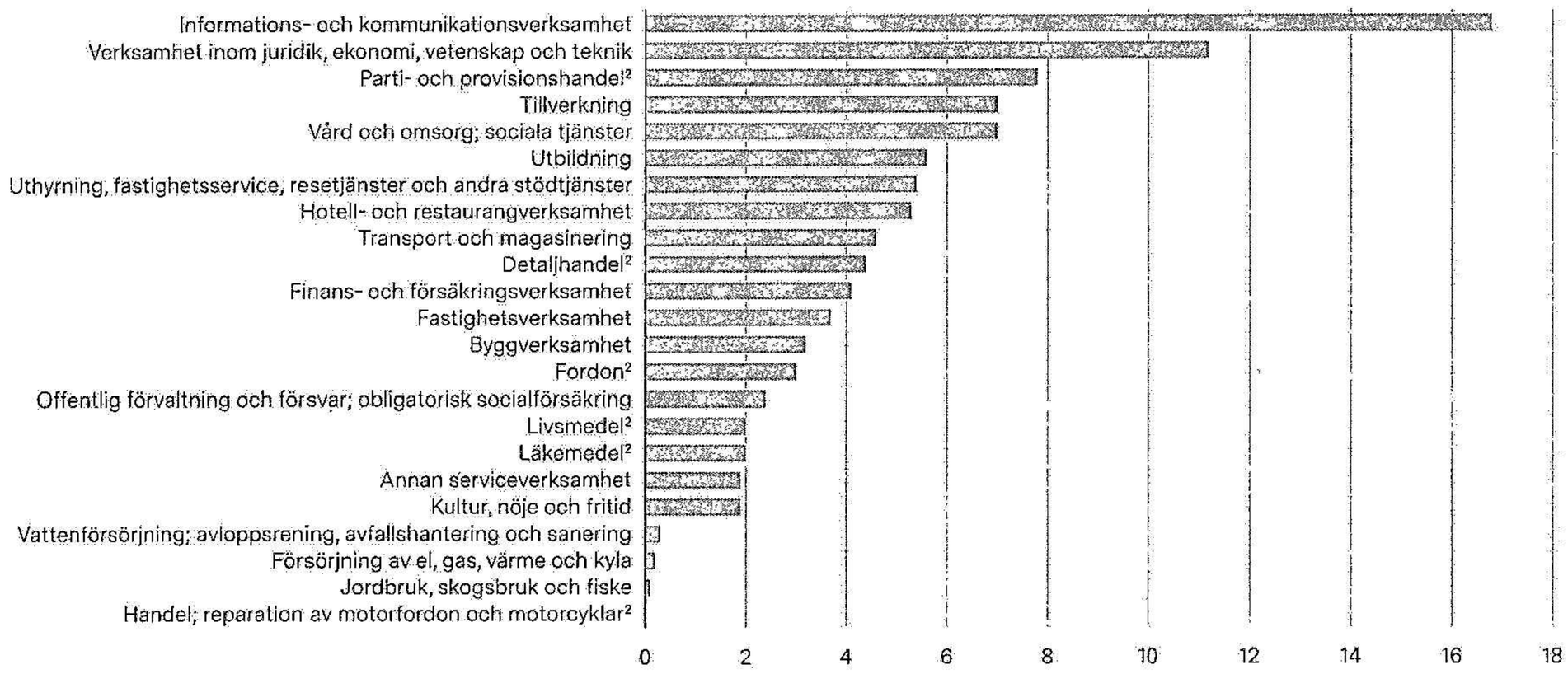
VÄRDEINDELADE HYRESKONTRAKT

Antal



KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI[1]

%



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



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

20240524004113

Hållbar förvaltning

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

STRATEGI FÖR HÅLLBAR ENERGIANVÄNDNING

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

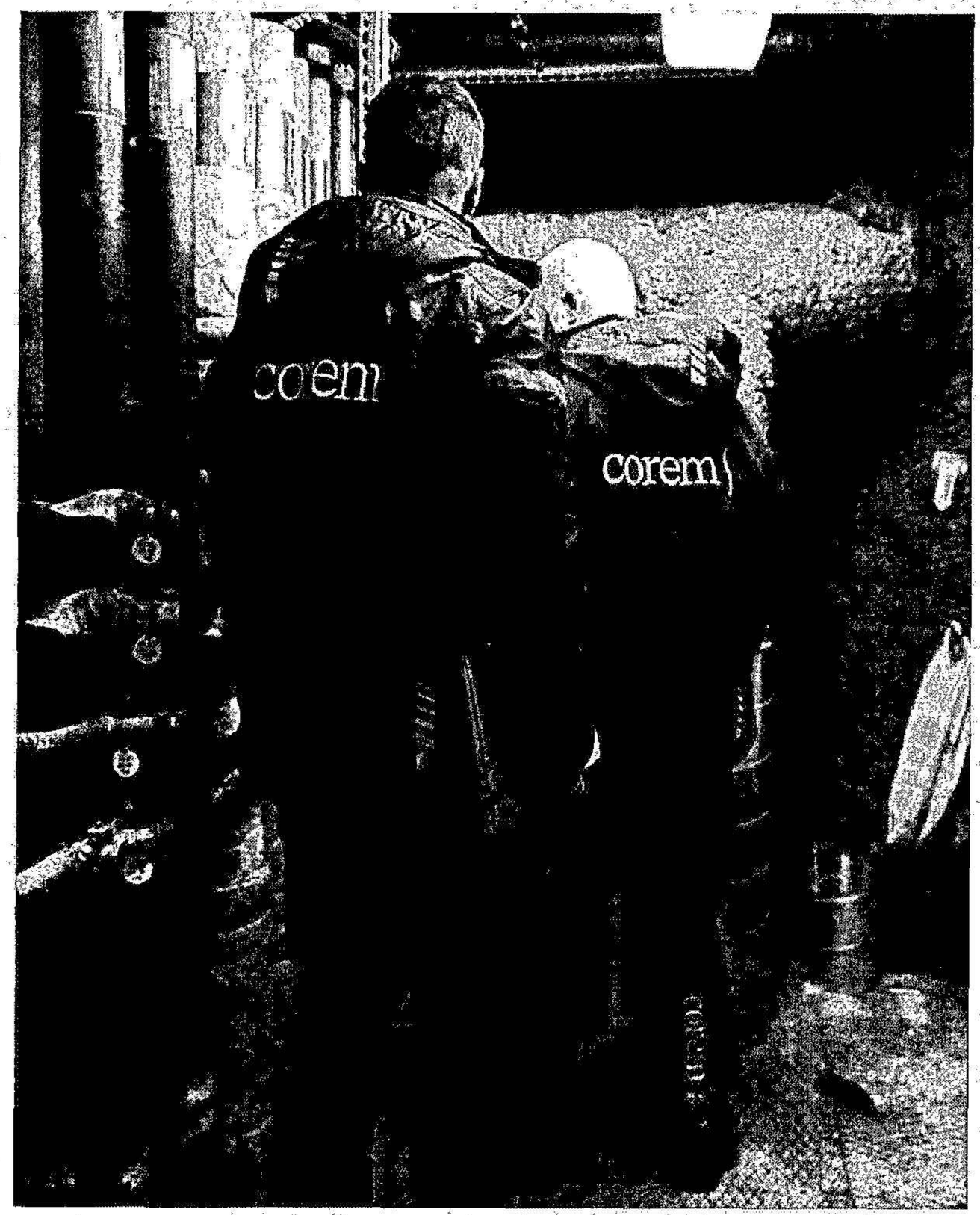
Corems energistrategi bygger på att optimera, effektivisera och att välja hållbar energi:

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

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

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

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



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

20240524004112

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN GENOM FÖRNYBARHET OCH RESURSEFFEKTIVITET I ALLA LED

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

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

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

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



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

31	50	722	15
solcells-anläggningar	miljöcertifierade byggnader	laddpunkter för elfordon	%, intäkter från gröna hyresavtal

20240524004413

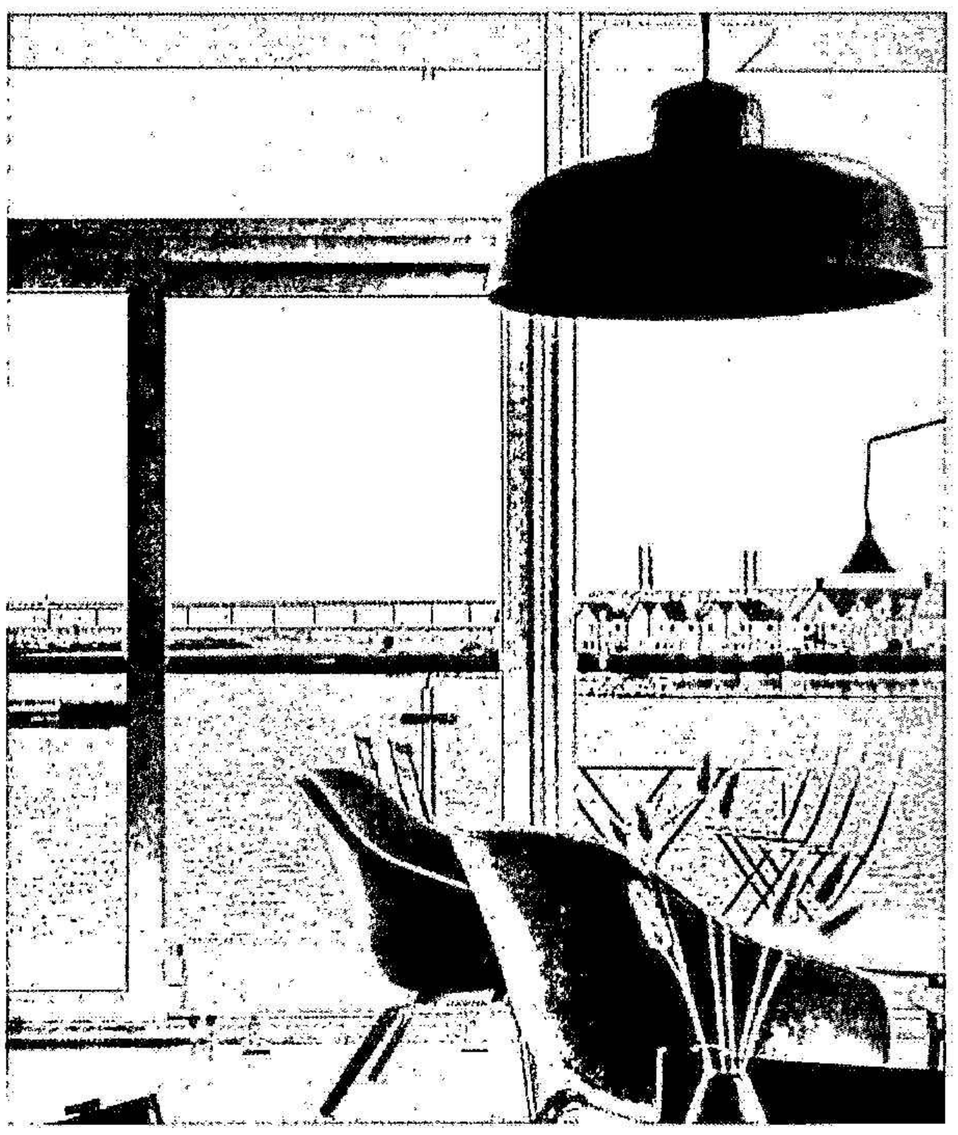
Koncept och tjänsteerbjudanden

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

FIRST OFFICE

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

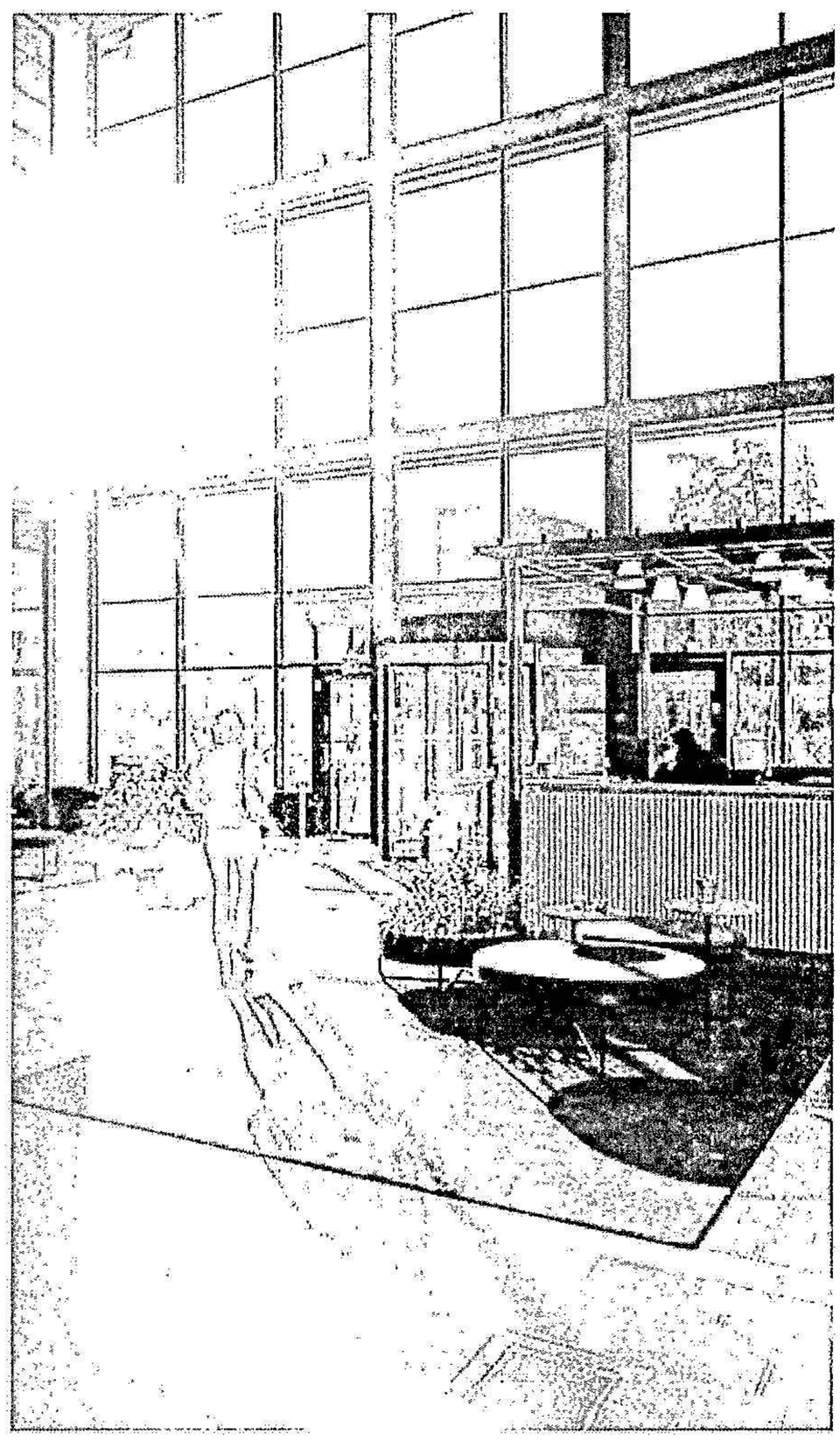
FirstOffice har närmre 50 kontorshotell i nio städer i Sverige och erbjuder fullt utrustade kontor och mötesrum med tillhörande service och modern teknik. FirstOffice hanterar allt som rör kontoret och ger företag möjligheten att verka i en välfungerande och inspirerande miljö. Kontorshotellen är främst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



FirstOffice, kontorshotell i Malmö.

COREM MEETINGS

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

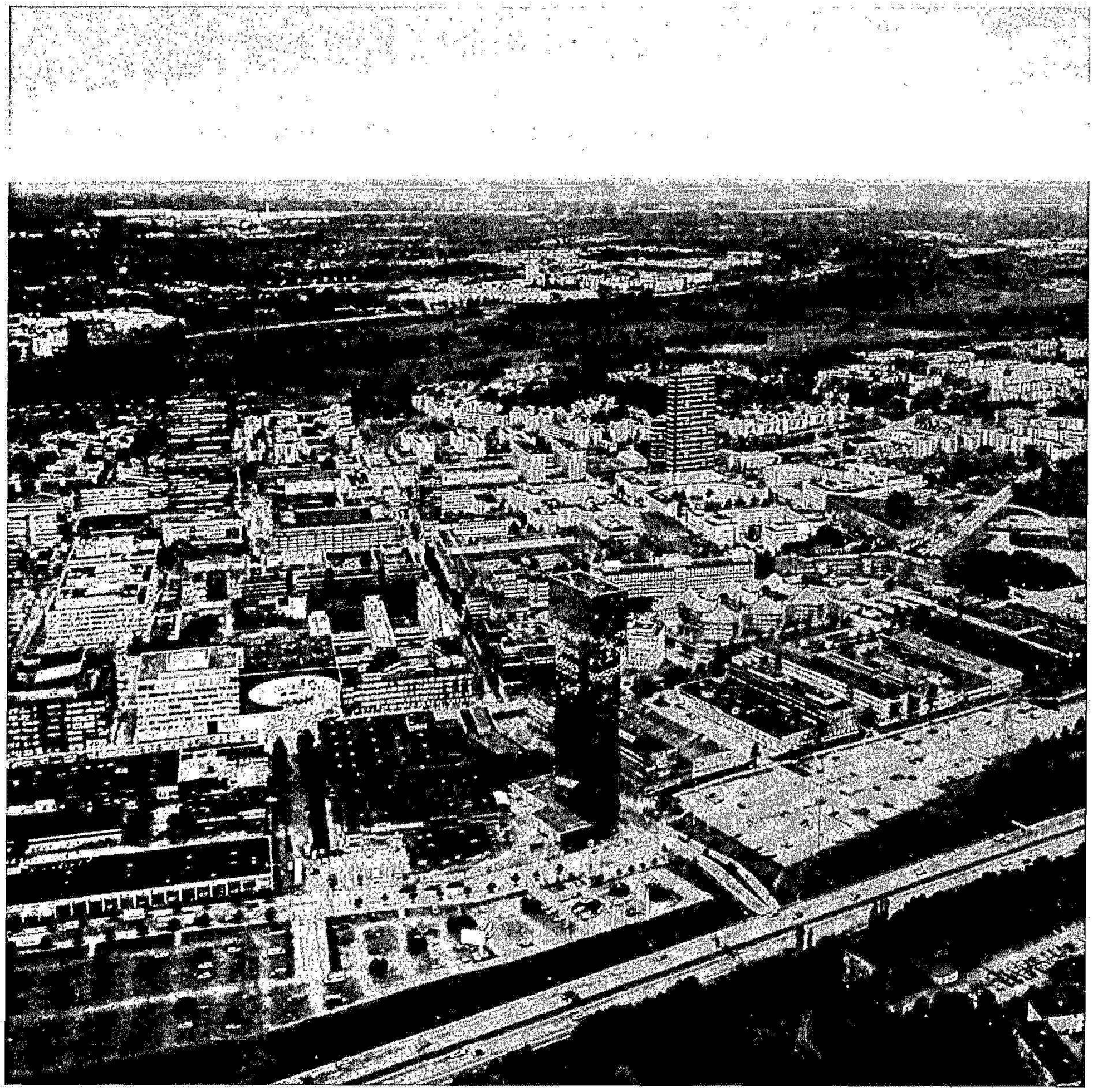


Corem Meetings i Kista Gate.

20240524004414

COREM PARKERING

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



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

20240524004415

En hållbar värdekedja

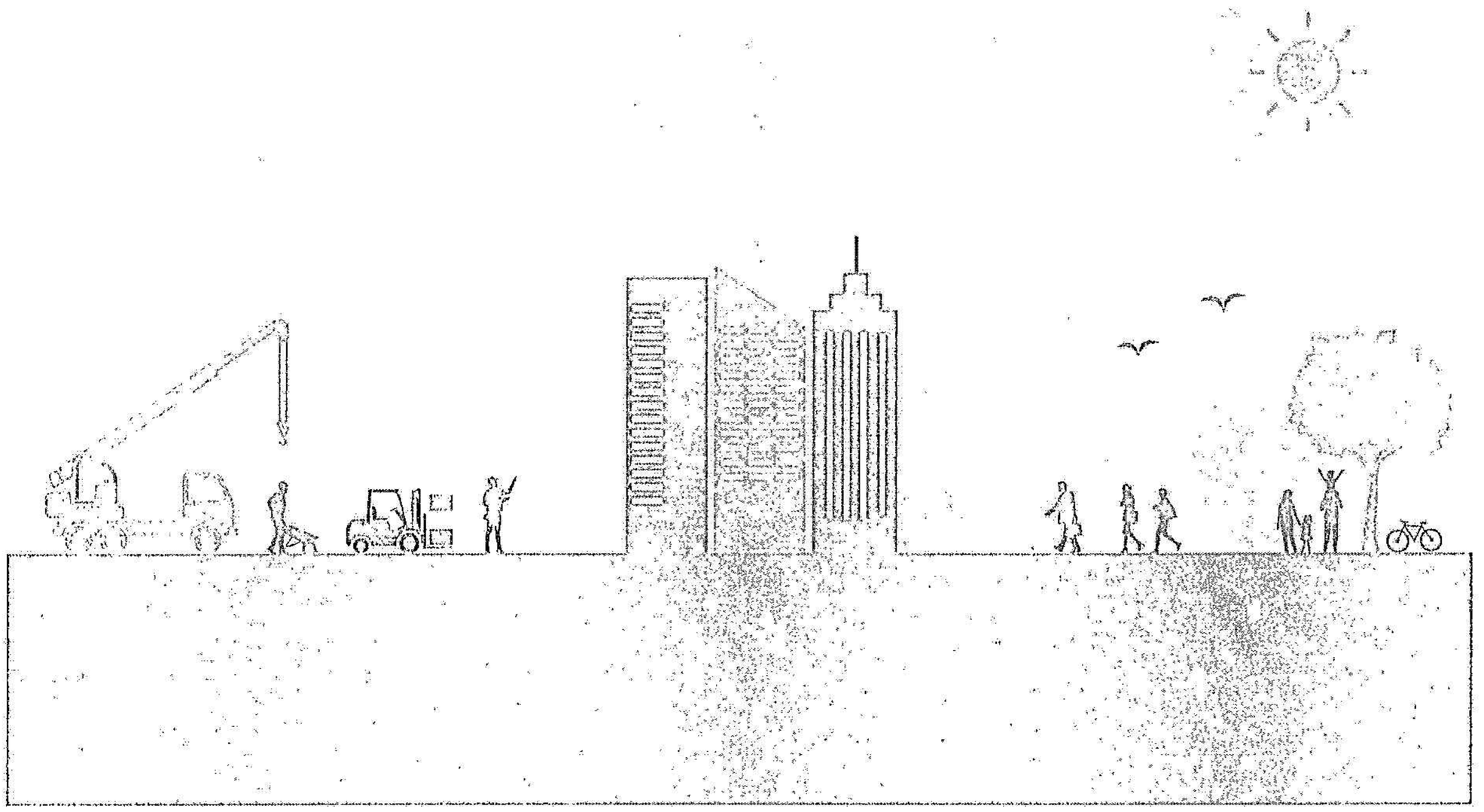
Tillsammans med leverantörer och hyresgäster arbetar Corem för en hållbar värdekedja. Tillsammans med branschkollegor verkar Corem för en hållbar bransch.

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

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

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

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



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

20240524004416

Transaktioner

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

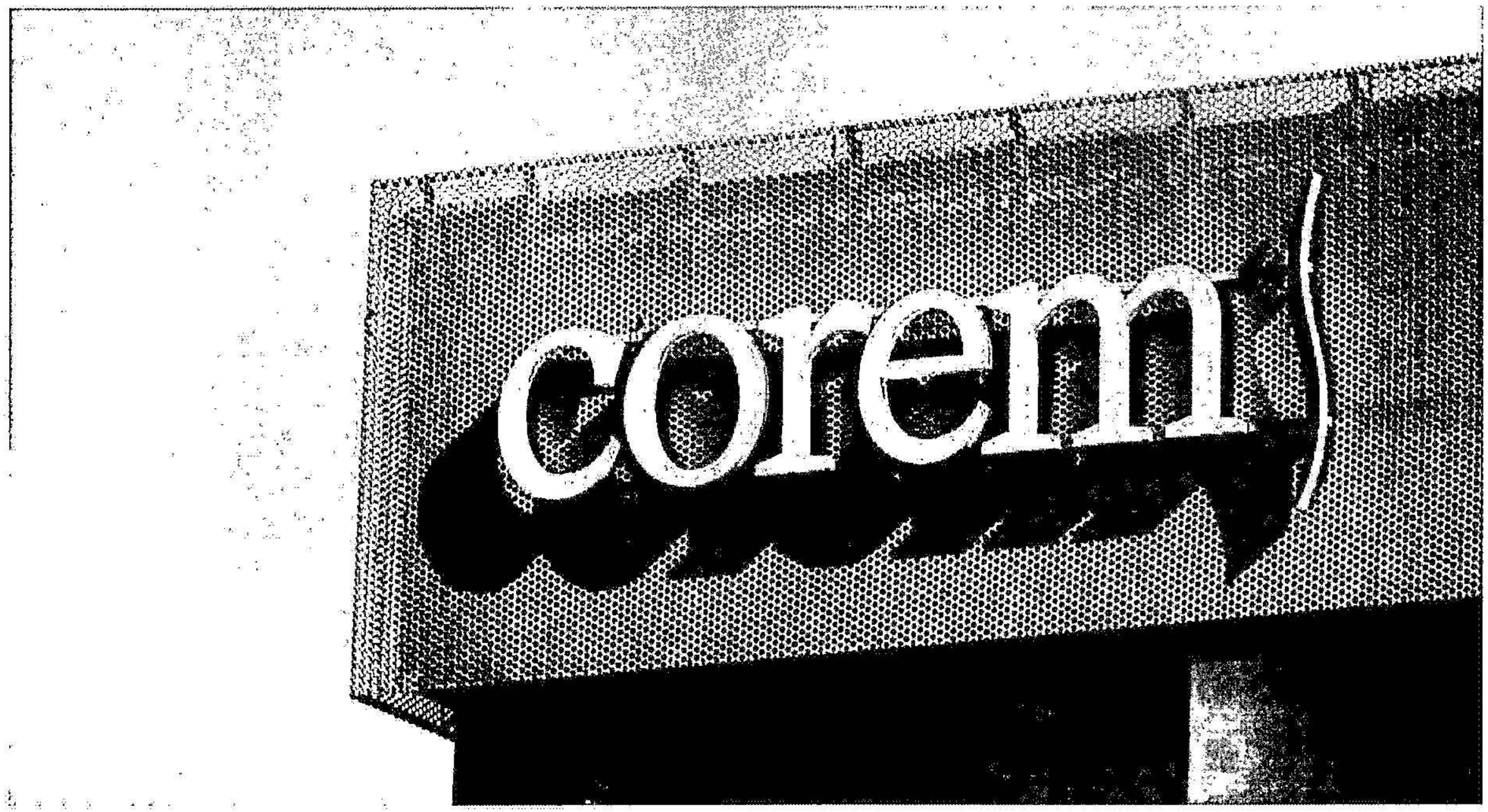
FASTIGHETSTRANSAKTIONER

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

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

BOSTADSBOLAGET KLÖVERN

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



Fastigheten Lidarände 1 i Kista, Stockholm.

20240524004117

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, FRÅNTRÄDE 2023

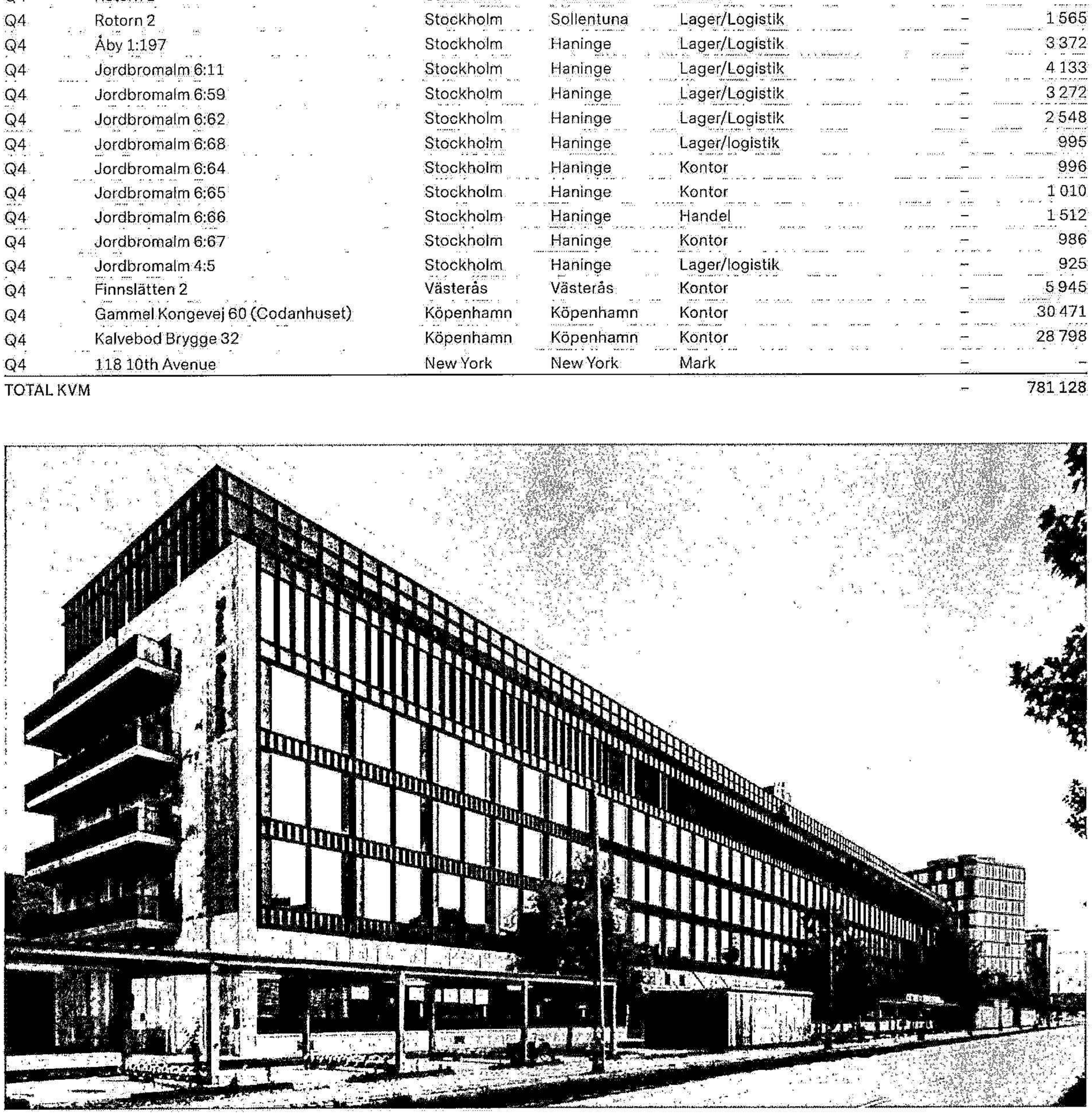
					Uthyrningsbar area, kvm	
Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv	Avyttring
Q1	Åldermannen 25	Kalmar	Kalmar	Handel	–	8 548
Q1	Kabeln 1	Norrköping	Norrköping	Lager/Logistik	–	4 887
Q1	Jordbromalm 6:18	Stockholm	Haninge	Lager/Logistik	–	11 158
Q1	Jordbromalm 5:2 & 5:3	Stockholm	Haninge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

20240524004418

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

20240524004419

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



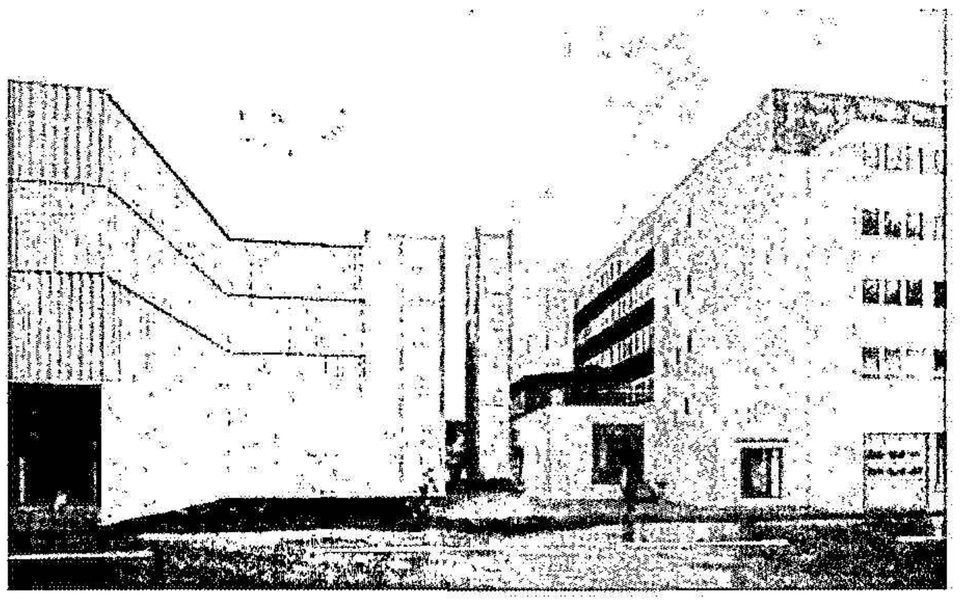
Fastigheten Kalvebod Brygge 32 i Köpenhamn avyttrades i slutet av 2023.

20240524004420

Projektverksamhet

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

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



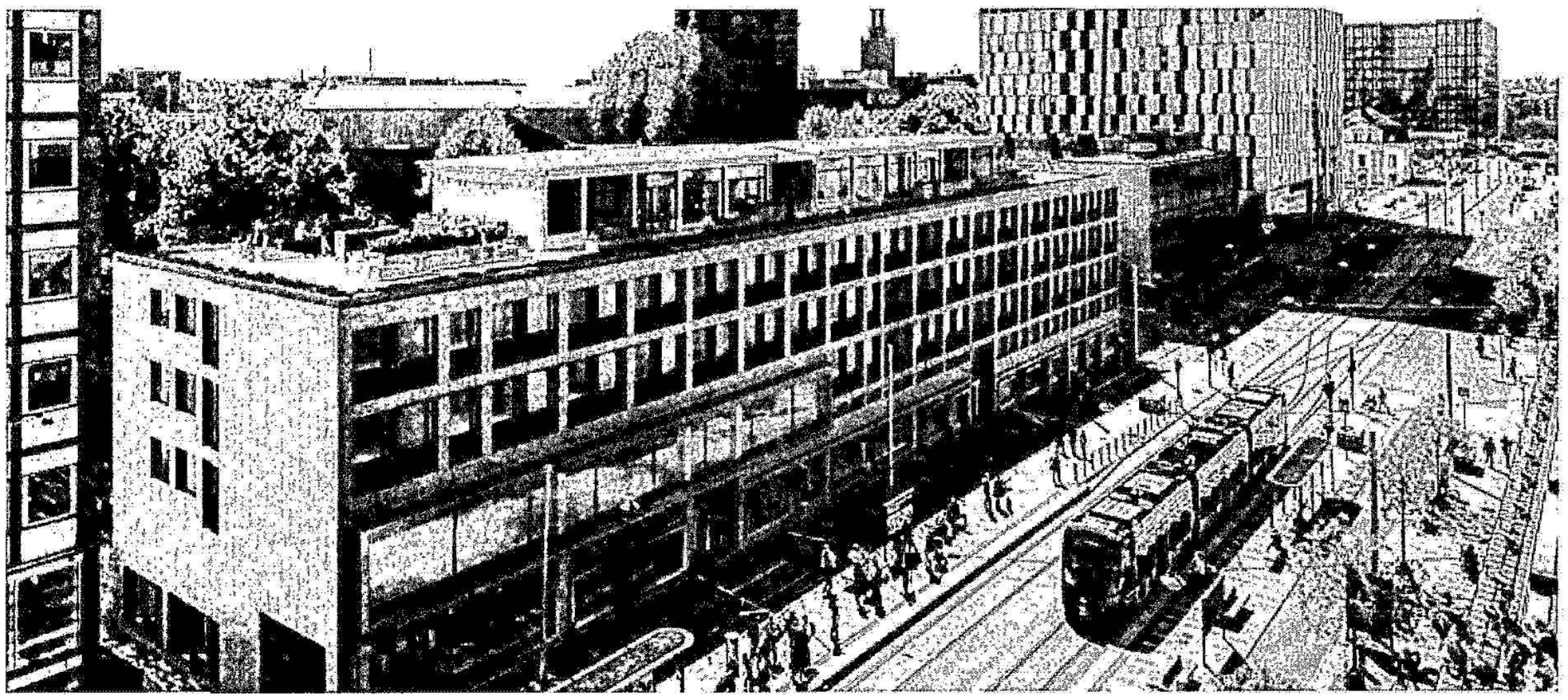
Nattskiftet 12 och 14. Nybyggnation av parkeringshus och ombyggnation av kontorslokaler i Västberga i södra Stockholm.

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

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

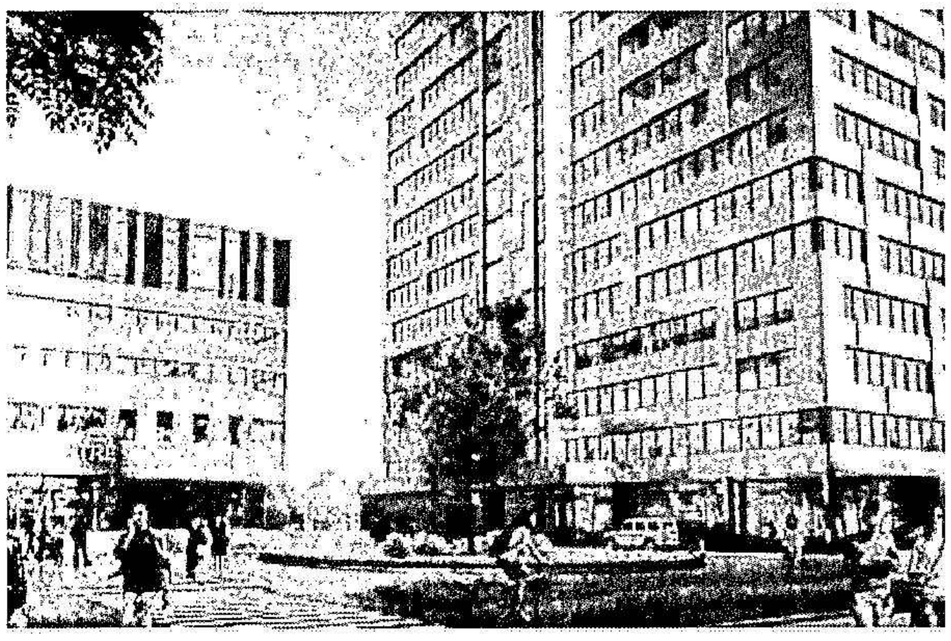
1) Beräknad och återstående investering avseende projekt i New York är baserad på SEK/USD-kursen per 31 dec 2023.
2) Projektytan innefattar viss nybyggnation samt anpassning av befintliga ytor och tekniskt lyft. Hyresvärdet avser endast tillskapade ytor.

20240524004421



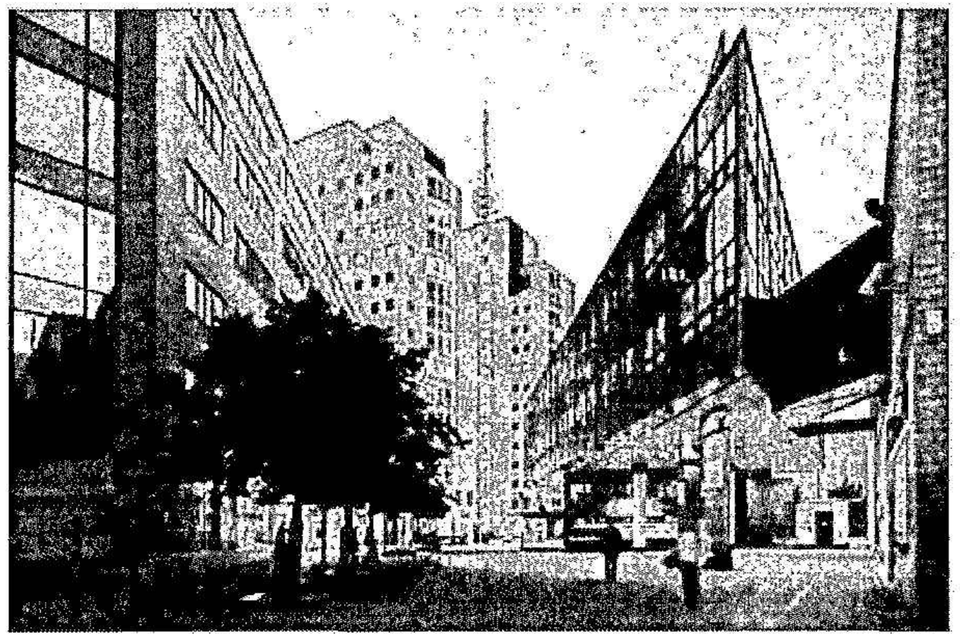
Stockholm, Klarabergsgatan 33–35
Färdigställt projekt. Orgelpipan 4 är belägen på Klarabergsgatan 33-35 mellan Stockholms central och Sergels torg. Under slutet av 2023, efter ombyggnation och modernisering, flyttade Riksbanken och restaurang AMI in. Tomträtten till fastigheten har sålts och frånträddes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

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



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

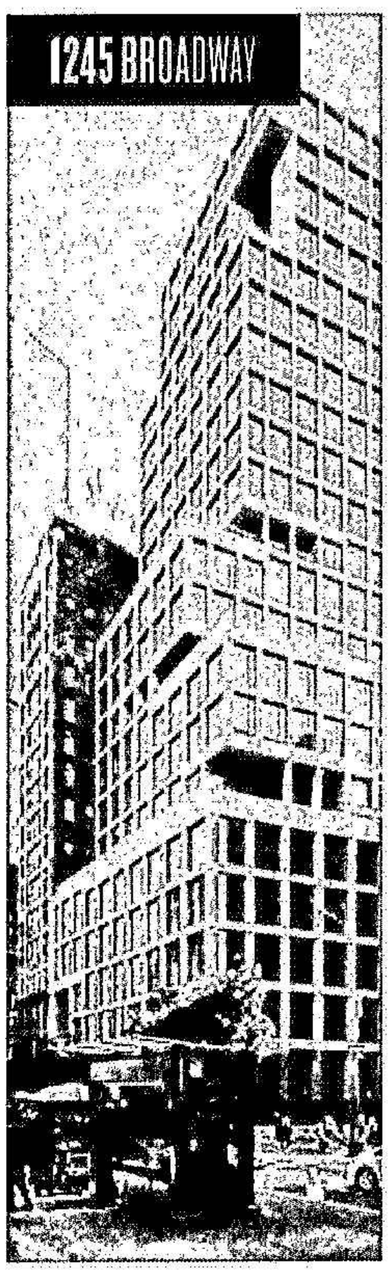
Den andra etappen, om cirka 10 300 kvm kontor och övriga lokaler, är en ombyggnad av en före detta postterminal. Trafikverket flyttade in under fjärde kvartalet 2023 och Länsstyrelsen har tecknat avtal om hyra från andra kvartalet 2024. Byggnaderna planeras att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.



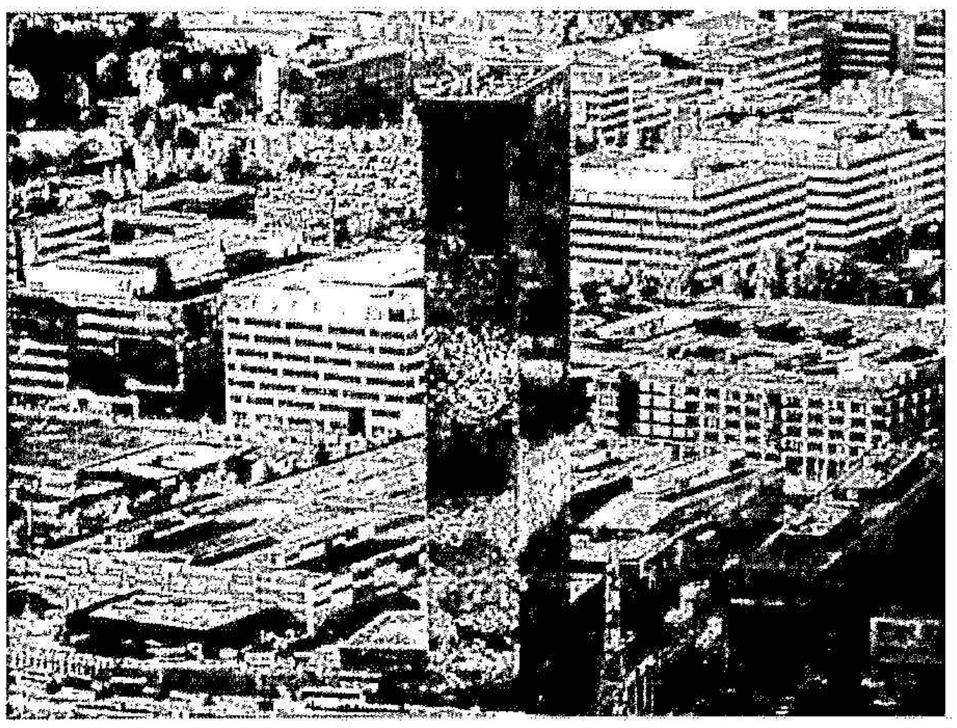
Globenområdet
Stadsutveckling. Söderstaden är ett av Stockholm Stads största utvecklingsområden där södra Stockholms starkaste arbetsplatsnav växer fram sida vid sida med bostäder, service, kultur, idrott och handel.

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

20240524004422

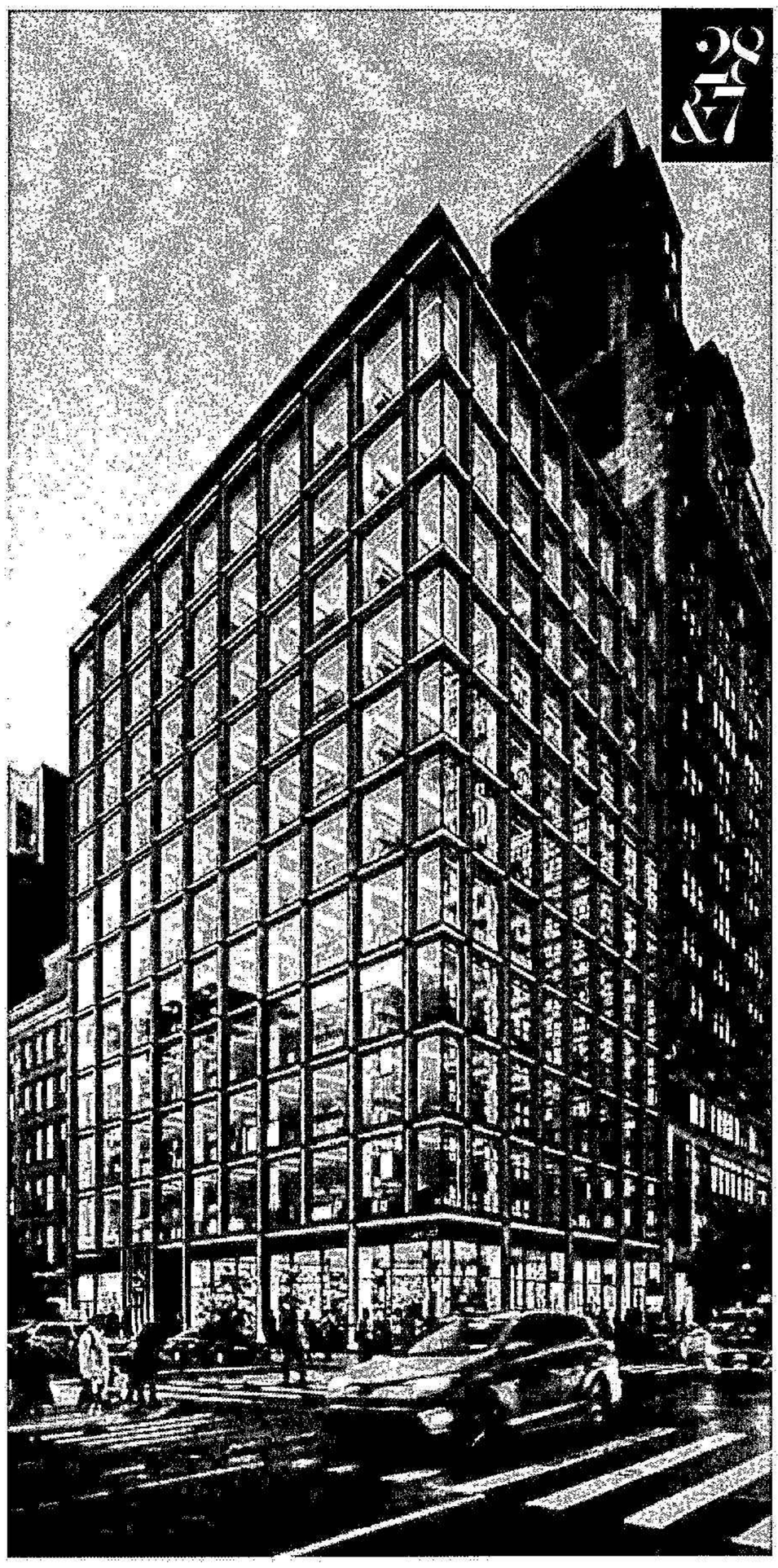


New York, 1245 Broadway
Pågående projekt. 1245 Broadway är Corems största pågående projekt och är beläget längs Broadway i höjd med 31st Street. Projektet görs i samarbete med den lokalt baserade fastighetsutvecklaren GDSNY. Byggnationen avser en 23 våningar hög kontorsbyggnad med höga fönsterpartier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



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

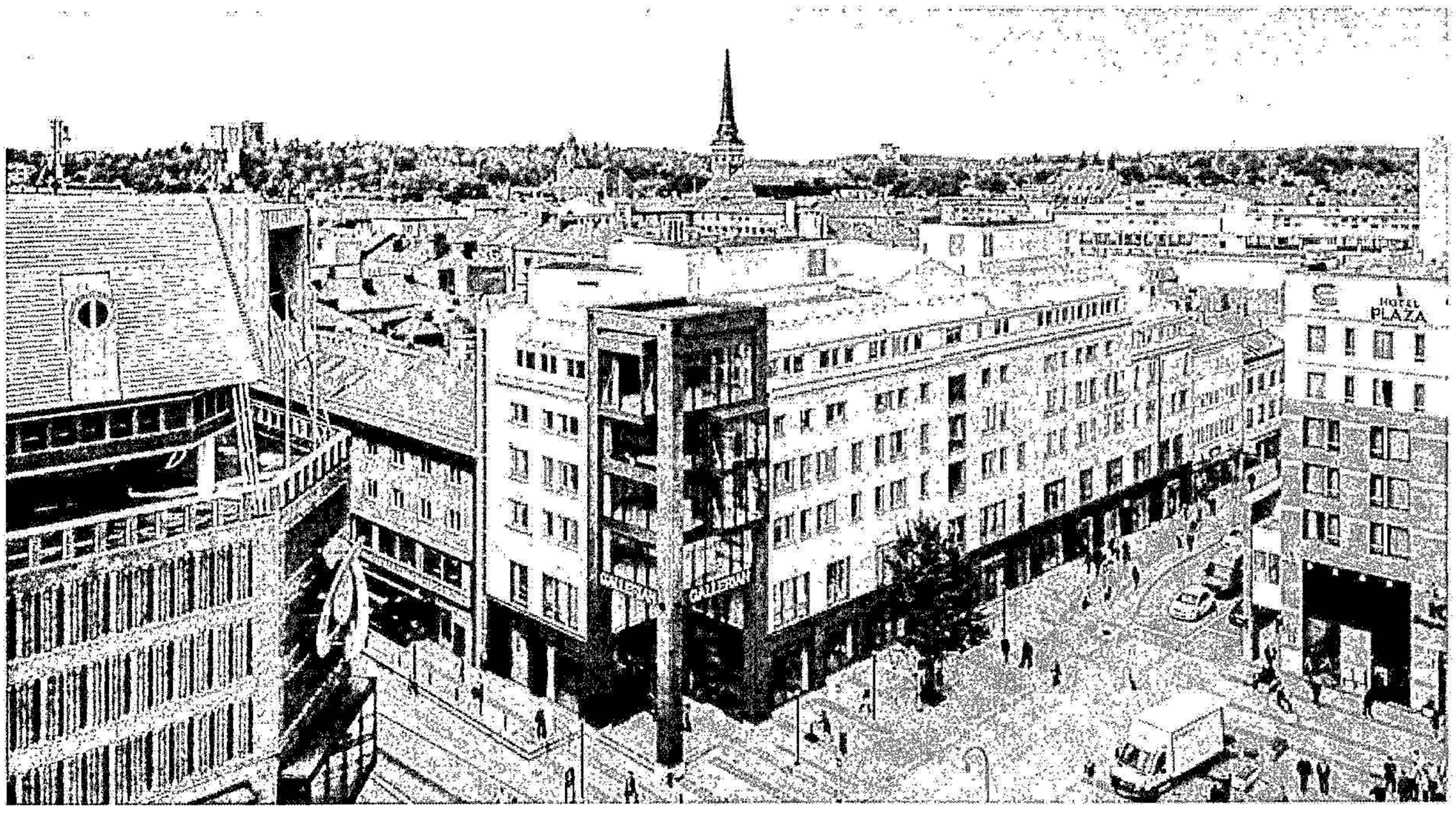
The Kloud är ett brett initiativ, där förutom Corem, även Castellum, Revelop och Vasakronan tillsammans med Ericsson, KTH, Stockholms universitet, Stockholms stad, Region Stockholm och Kista Science City aktiverar och utvecklar stadsdelen. The Kloud är ett initiativ för framtidens Kista där människor,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



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

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

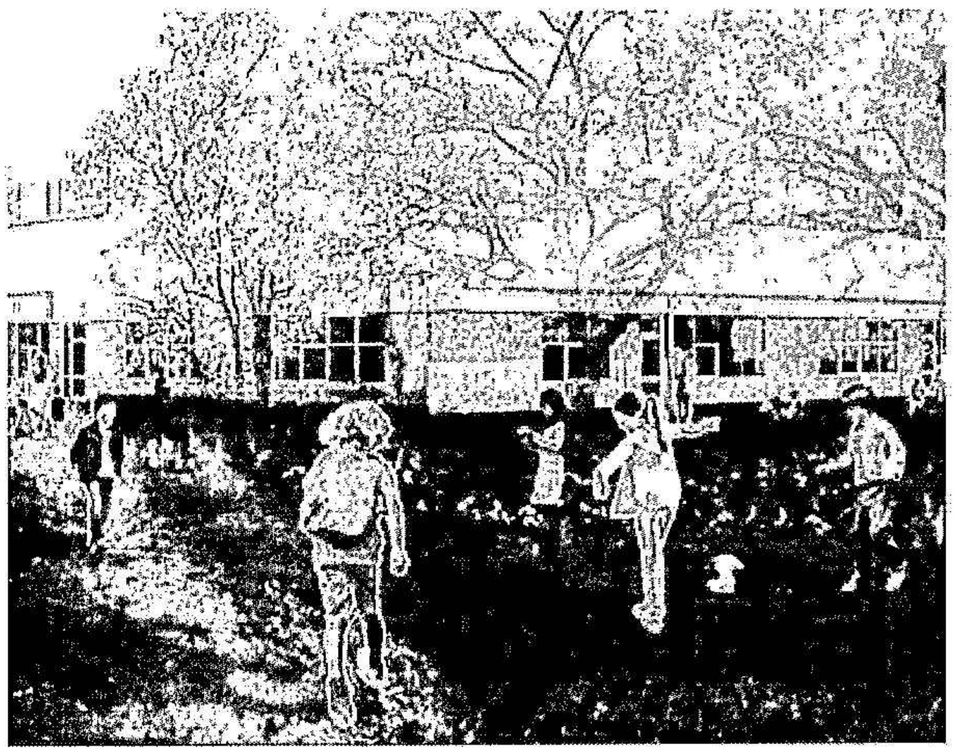
20240524004423



Västerås

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

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



Nyköping, Furan 2

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



K1 Nacka Strand, Stockholm

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

20240524004123

BYGGRÄTTER

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

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

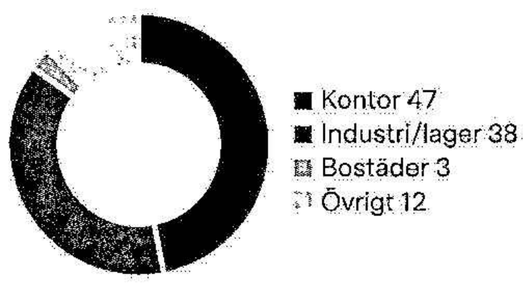
Detaljplanelagda och bedömda byggrätter, både avseende kommersiella fastigheter och bostäder, uppgick per den 31 december 2023 till totalt 1 146 tkvm BTA. Av dessa var 293 tkvm BTA detaljplanelagda byggrätter.

BOSTADSPROJEKT

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

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

DETALJPLANELAGDA BYGGRÄTTER KVM, %



BYGGRÄTTER 31 DECEMBER 2023

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

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

20240524004025

Hållbar projektverksamhet

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



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

CIRKULARITET OCH ÅTERBRUK FÖR MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

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

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

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

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

BRANSCHSAMVERKAN

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

20240524004026

Fastighetsvärdering

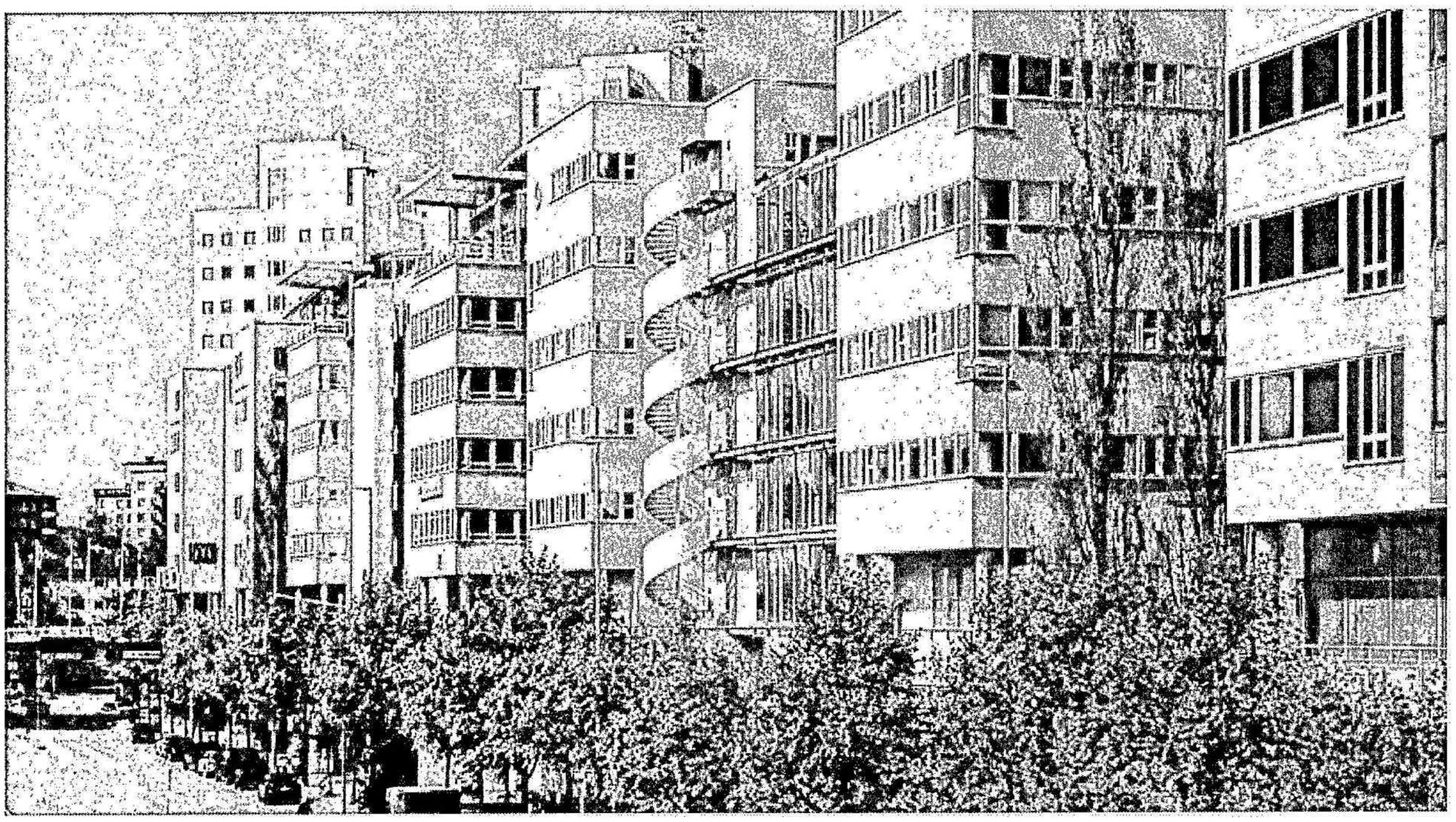
Corem värderar hela beståndet på kvartalsbasis. Värdering görs av interna och externa värderare. Varje fastighet värderas minst en gång per år av en extern part, men undantag kan göras för enstaka fastigheter. Marknadsvärdet för Corems förvaltningsfastigheter uppgick vid utgången av året till 58 033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

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

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

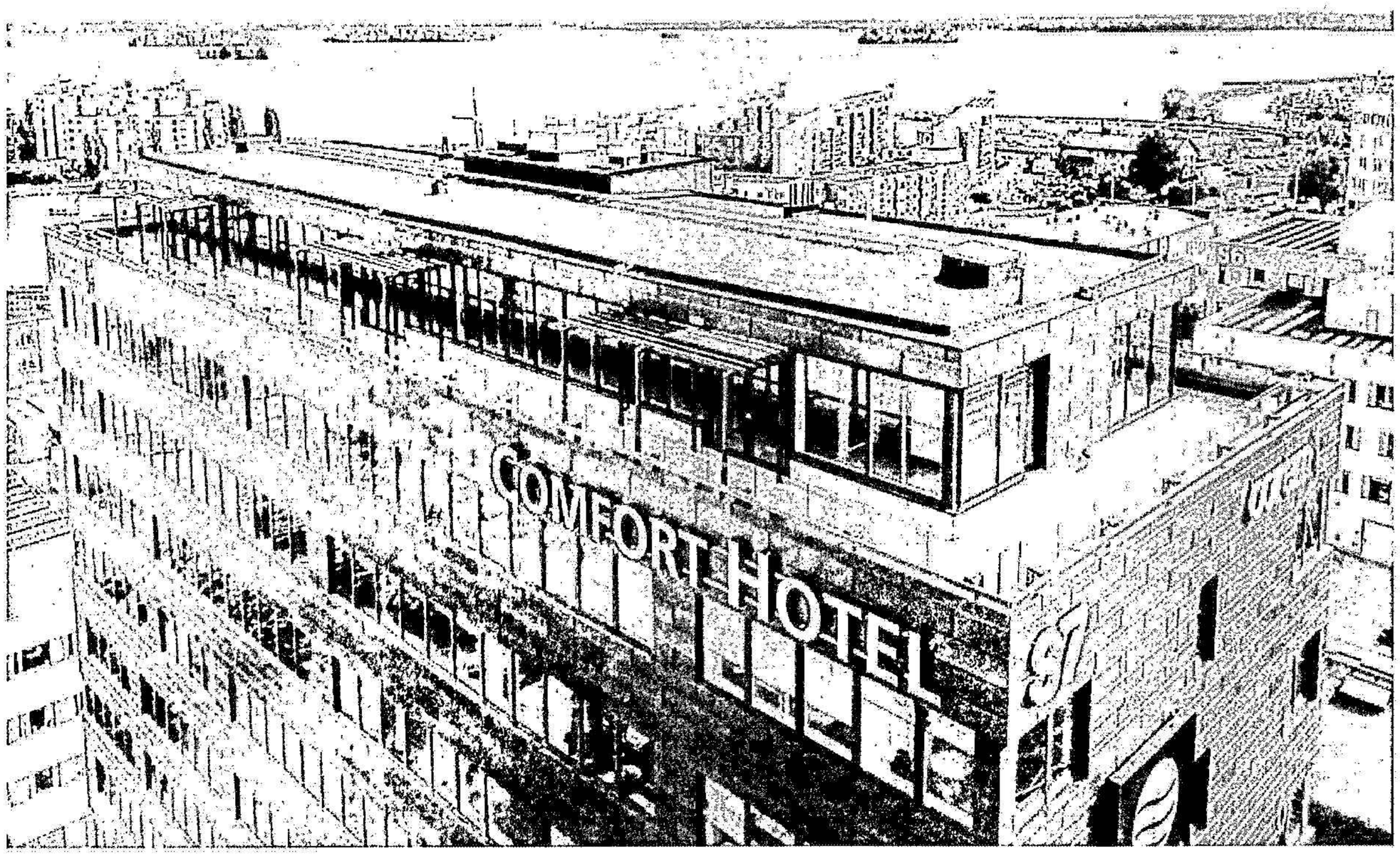
VÄRDERING AV FASTIGHETER

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



Corems fastighetsbestånd på Arenavägen i Globenområdet, Stockholm.

20240524004427

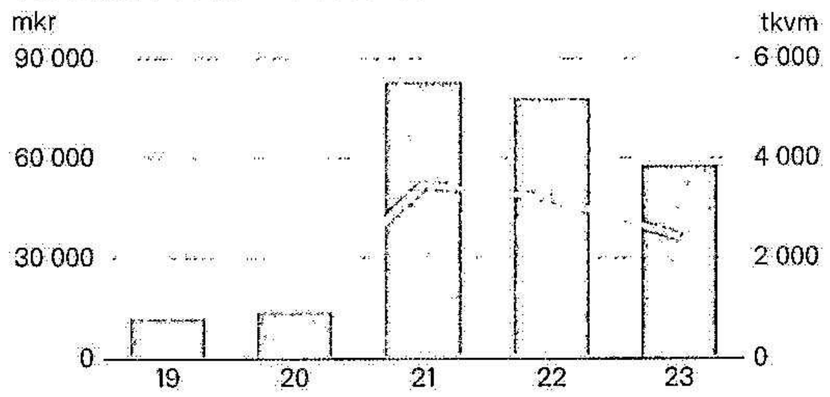


Fastigheten S7 (Sigurd 7) i Västerås med Västerås central som närmsta granne och Mälarens strand i blickfånget. Certifiering pågår med målet BREEAM In-Use, Very good.

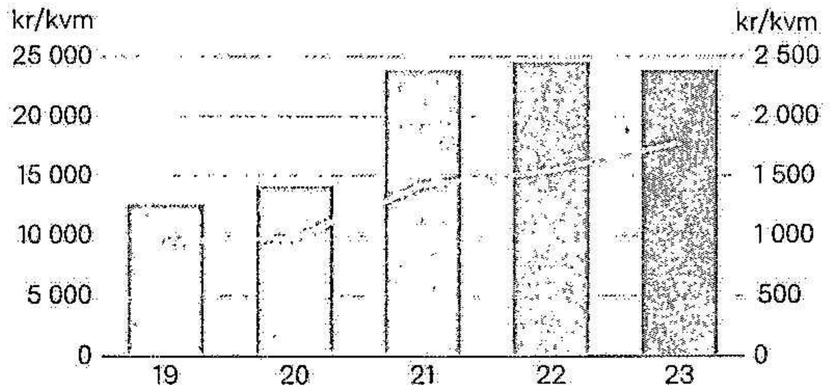
Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga bedöms. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts. De värdepåverkande parametrar som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

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER:
VERKLIGT VÄRDE OCH YTA



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE
OCH HYRESVÄRDE PER KVM



20240524004128

SAMMANFATTNING

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

FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE, MKR

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

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING

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

FASTIGHETSINNEHAV OCH VÄRDERING VERKLIGT VÄRDE

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

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

20240524004429

Medarbetare

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



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

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

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

ENGAGERADE MEDARBETARE

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

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

INTERNA KARRIÄRVÄGAR

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

20240524004430

FOKUS AFFÄRSETIK

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

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



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

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

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

HÄLSA OCH FRISKVÅRD

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



20240524004431



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

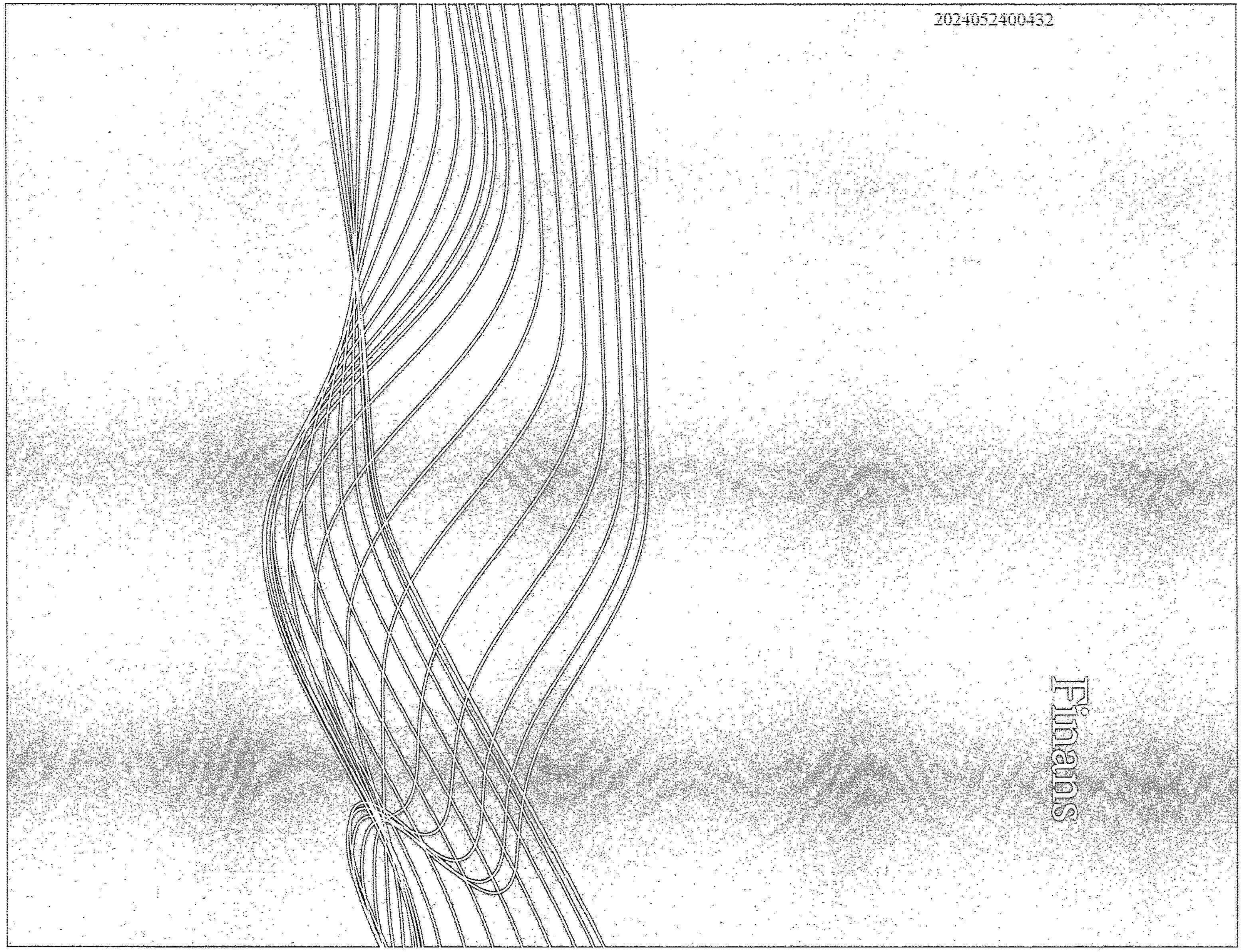


Figure 1

20240524004433

Finansiering

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

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

COREMS FINANSFUNKTION

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

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

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

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

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

KREDITRATING

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

KAPITALANSKAFFNING

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

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

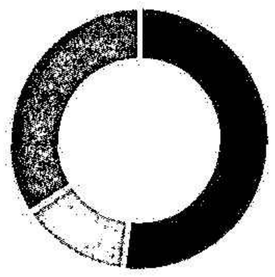
Corems tillgångar uppgick vid årsskiftet till 64 850 mkr (90 862), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 58 033 mkr (78 387) eller 89 procent (86).

Eget kapital

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

20240524004434

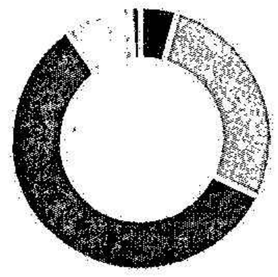
KAPITALANSKAFFNING
mkr



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

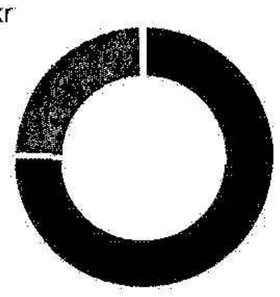
1) Periodiserade låneomkostnader uppgår till 258 mkr, vilket innebär att räntebärande skulder i balansräkningen uppgår till 33 335 mkr.

LÅNEUTRYMME
mkr



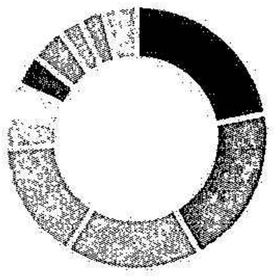
- Rörliga lån som omfattas av räntetak 1 682
- Rörliga lån utan räntetak eller ränteswappar 10 317
- Rörliga lån som omfattas av ränteswappar samt *fasträntelån* 21 594
- Lyftningsbara outnyttjade krediter 3 031
- Outnyttjade krediter övrigt 494

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER
mkr



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

LÅNGIVARE
%



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

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

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

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

Skulder

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

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

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

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

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

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

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

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

20240524004435

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

FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

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

BANKER

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

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

KAPITALMARKNAD OCH ALTERNATIVA FINANSIERINGSFORMER

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

Obligationer och grönt ramverk

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

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

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

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

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

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

Certifikat

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

20240524004436

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

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

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

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

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

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

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

OBLIGATIONSÖVERSIKT 2023-12-31[1]

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

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

20240524004437



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

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

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

DERIVAT

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

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

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

Värdering av derivat

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

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