ank=20220602:20220603033289

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Meroc Asset Management AB

593200-1745

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 19 maj 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 19 maj 2022

Eva Landén

ank=20220602-20220603290

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Meroc Asset Management AB
593200-1745

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

ank=20220602-20220603:3291

Meroc Asset Management AB
593200-1745

ÅRSREDOVISNING FÖR MEROC ASSET MANAGEMENT AB

Styrelsen för Meroc Asset Management AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier och andelar i flera bolag.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Utbrottet och spridningen av viruset Covid-19 har skapat en ökande osäkerhet kring den framtida konjunkturutvecklingen och bolaget följer situationen noga. Bolaget vidtar nödvändiga åtgärder för att minimera påverkan på bolagets verksamhet. De framtida effekterna är dock svåra att uppskatta, men bolaget har fram till idag inte sett någon betydande påverkan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	9 835	19 943	159 522	12 916
Soliditet	100%	79%	74%	35%

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	-	224 064	124 463	348 577
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
Utdelning			-200 000		-200 000
Balanseras i ny räkning			124 463	-124 463	0
Årets resultat				107 560	107 560
Utgående balans	**50**	**0**	**148 527**	**107 560**	**256 137**

ank=20220602:20220603292

Meroc Asset Management AB
593200-1745

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	148 527 383
Årets vinst	107 559 808
	256 087 191

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

till aktieägarna utdelas	100 000 000
i ny räkning balanseras	156 087 191
	256 087 191

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 100 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

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

ank=20220602;20220603293

Meroc Asset Management AB
593200-1745

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-12	-2
Summa rörelsekostnader		**-12**	**-2**
Rörelseresultat		**-12**	**-2**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		10 962	15 318
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 729	7 419
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-3 711	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-133	-2 792
Summa finansiella poster		**9 847**	**19 945**
Resultat efter finansiella poster		**9 835**	**19 943**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		97 725	104 520
Summa bokslutsdispositioner		**97 725**	**104 520**
Resultat före skatt		**107 560**	**124 463**
ÅRETS RESULTAT		**107 560**	**124 463**

ank=20220602-20220603303294

Meroc Asset Management AB
593200-1745

BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	129 858	140 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		**129 858**	**140 400**
Summa anläggningstillgångar		**129 858**	**140 400**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		126 272	299 695
Övriga fordringar		8	7
Summa kortfristiga fordringar		**126 280**	**299 702**
Kassa och bank			
Kassa och bank		10	10
Summa kassa och bank		**10**	**10**
Summa omsättningstillgångar		**126 290**	**299 712**
SUMMA TILLGÅNGAR		**256 148**	**440 112**

ank=20602-20220603032955

Meroc Asset Management AB
593200-1745

BALANSRÄKNING	**Not**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		148 527	224 064
Årets resultat		107 560	124 463
Summa fritt eget kapital		**256 087**	**348 527**
Summa eget kapital		**256 137**	**348 577**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		11	91 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	3
Summa kortfristiga skulder		**11**	**91 535**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**256 148**	**440 112**

ank=20220603:20220603033296

Meroc Asset Management AB
593200-1745

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

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

Not 2 Allmän information

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

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

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 2 729 tkr (fg år 7 419).

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -133 tkr (fg år -2 792).

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 520	145 163
Resultatandel i kommanditbolag	10 962	15 318
Uttag från kommanditbolag	-17 793	-14 961
Utgående anskaffningsvärden	138 689	145 520
Ingående nedskrivningar	-5 120	-5 120
Årets nedskrivningar	-3 711	-
Utgående nedskrivningar	-8 831	-5 120
Redovisat värde	**129 858**	**140 400**

ank=20220602-20220603030297

Meroc Asset Management AB
593200-1745

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:		
Pantsatta andelar i dotterbolag	129 858	11 618
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	**129 858**	**11 618**
Summa ställda säkerheter	**129 858**	**11 618**

Not 7 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:		
Ansvar för kommanditbolags skulder	258 335	232 410
Summa eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:	**258 335**	**232 410**
Summa eventualförpliktelser	**258 335**	**232 410**

Meroc Asset Management AB
593200-1745

ank=20220603032798

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utbrottet och spridningen av viruset Covid-19 har skapat en ökande osäkerhet kring den framtida konjunkturutvecklingen och bolaget följer situationen noga. Bolaget vidtar nödvändiga åtgärder för att minimera påverkan på bolagets verksamhet. De framtida effekterna är dock svåra att uppskatta, men bolaget har fram till idag inte sett någon betydande påverkan.

Geopolitisk instabilitet kan ha betydande påverkan på de finansiella marknaderna, leda till såväl ökande energipriser som prisökningar, eller brist, på andra insatsvaror till verksamheten. Risken hanteras bland annat genom att ha god finansiell stabilitet i bolaget, använda flera olika typer av finansieringsinstrument, ha goda relationer med banker och leverantörer samt att ha en väl avvägd avtalslängd vad gäller el och uppvärmning. Bolaget bevakar det besvärande politiska omvärldsläget som uppkommit under inledningen av året noggrant.

Stockholm den 17 maj 2022

Eva Landén
Ordförande

Patrik Essehorn

Anna-Karin Hag

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2022

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

ank=20220602:20220603203299

Building a better working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Meroc Asset Management AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Meroc Asset Management ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

ank=20220602-20220603303300

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Meroc Asset Management AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

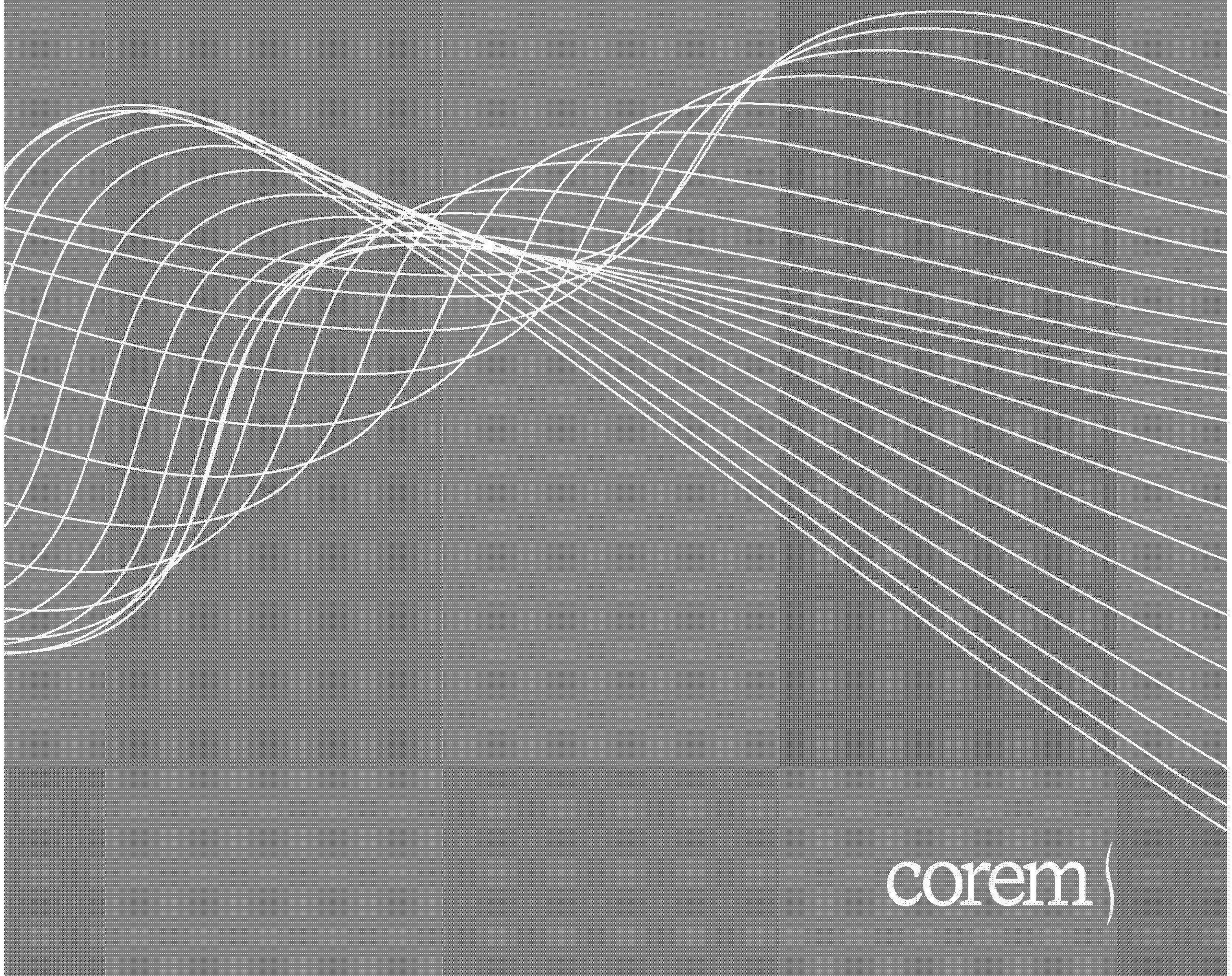
Stockholm den 18 maj 2022

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2021



corem

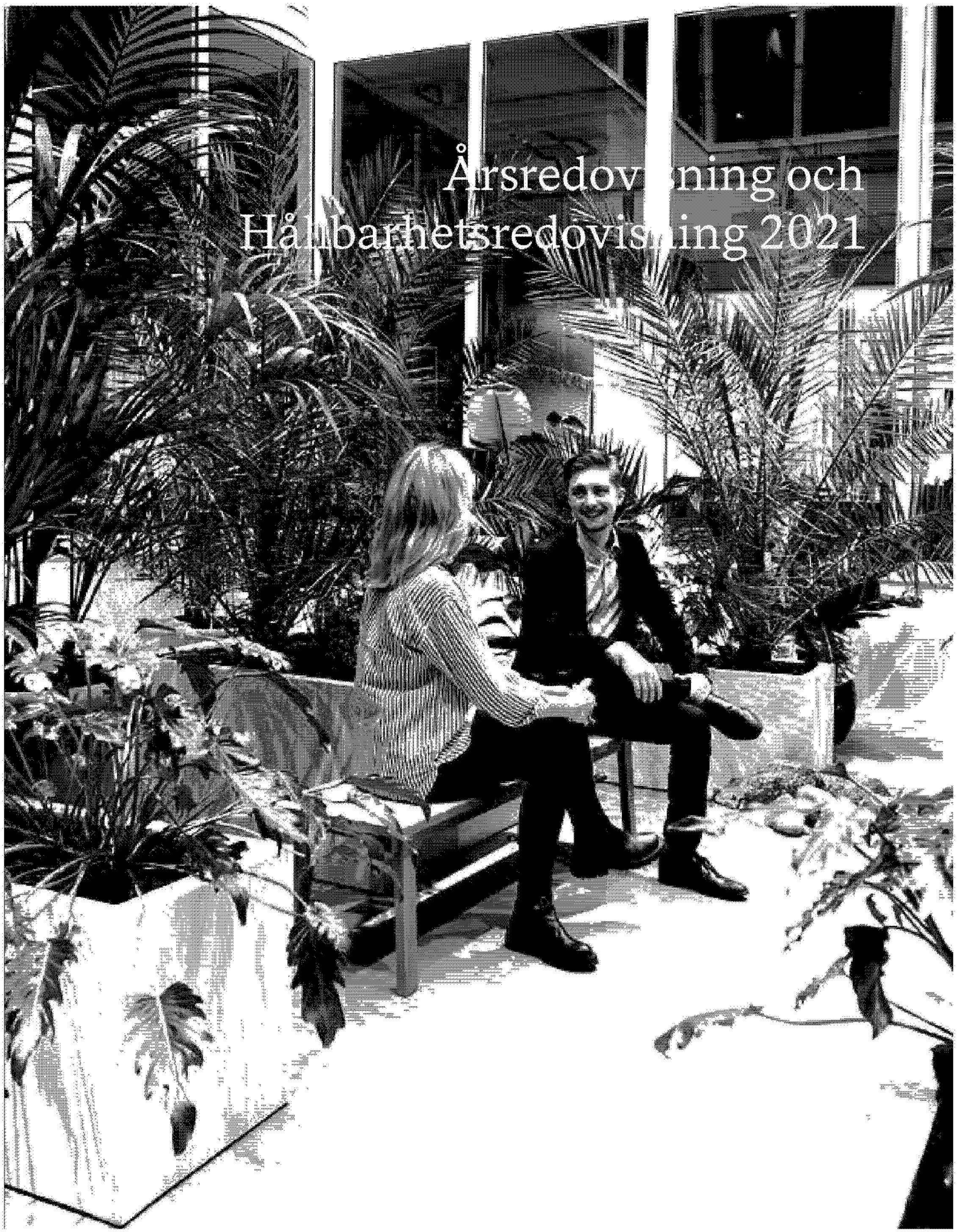
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
62E2DC4C7F81497CA62BDDD72B42D9C

[redacted]

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
62E2DC4C7F81497CA662BDDD72B42D0C



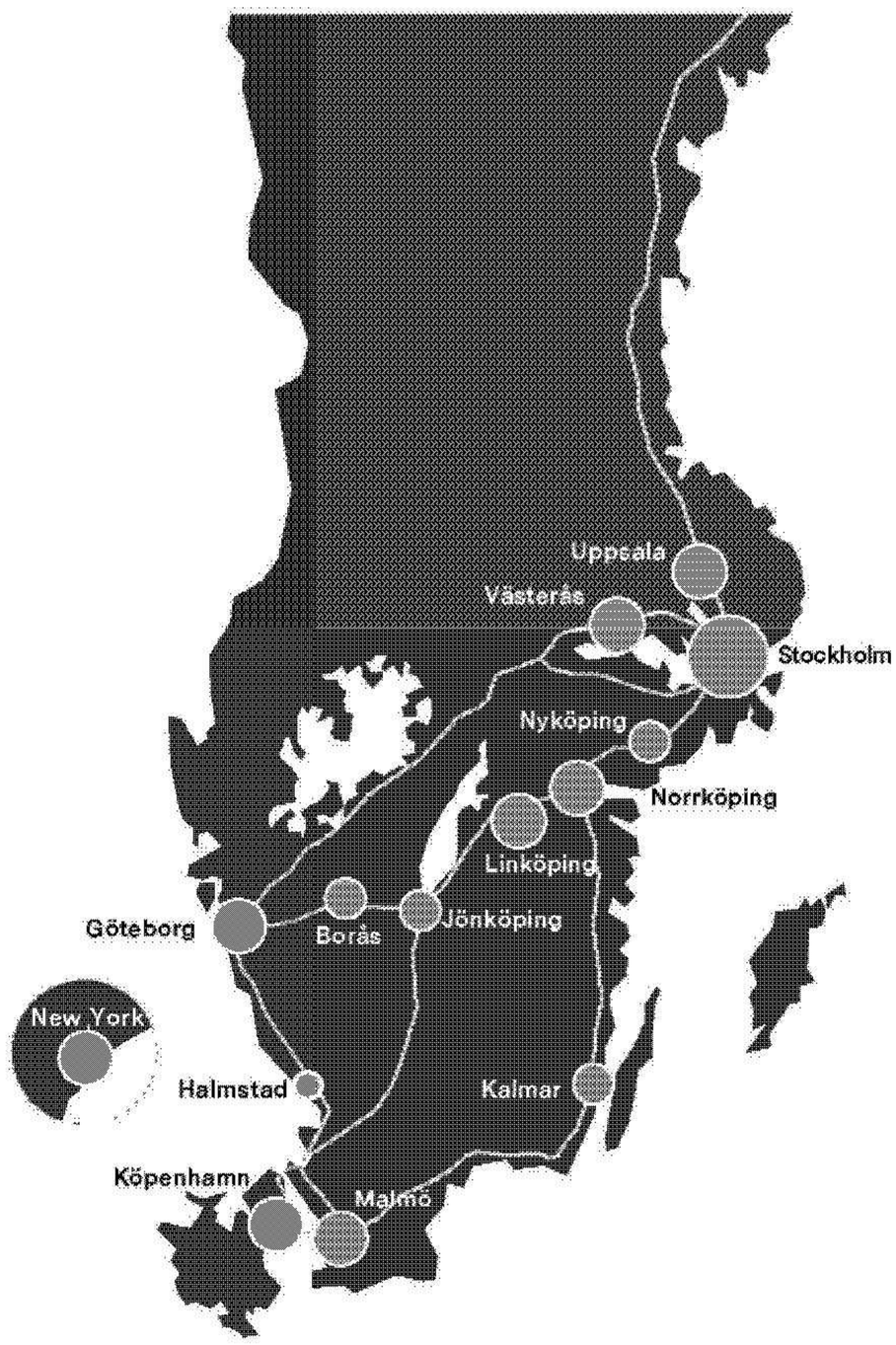
Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2021

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
82E2DC4C7F81437CA662BDDD78B43D0C

Innehåll

Corem Property Group	3
2021 i korthet	4
VD-ord	6
AFFÄRSMODELL, MÅL OCH STRATEGI	**10**
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
Förvaltningsberättelsen består av sidorna 17–65, 77–108 samt sidan 141.	
MARKNADER	**17**
Ekonomi och fastighetsmarknad	18
Corems städer	20
FASTIGHETSRÖRELSEN	**37**
Transaktioner inkl. Corems förvärv av Klövern	38
Förvaltning	40
FirstOffice	48
Projektutveckling	50
Fastighetsvärdering	60
HÅLLBARHET	**63**
Corems hållbarhetsrapport utgörs av sidorna 10–15, 63–75, 93 samt 147–169.	
Hållbarhetsmål	65
Miljö	68
Hållbar och levande stad	72
Ansvarsfull verksamhet	74
FINANS	**77**
Finansiering	78
Aktier	84
Risker och möjligheter	88
Investor Relations	94
BOLAGSSTYRNING	**95**
Ordförandeord	96
Bolagsstyrningsrapport	97
Styrelse	107
Bolagsledning	108
FINANSIELLA RAPPORTER	**109**
Koncernens resultaträkning	110
Koncernens rapport över totalresultat	110
Koncernens balansräkning	111
Koncernens kassaflödesanalys	112
Rapport över förändring i koncernens eget kapital	113
Moderbolagets resultaträkning	114
Moderbolagets balansräkning	115
Moderbolagets kassaflödesanalys	116
Förändring i eget kapital moderbolaget	117
Noter	118
Vinstdisposition och vinstutdelning	141
HÅLLBARHETSRAPPORT	**147**
Klimatrapport enligt TCFD	154
Hållbarhetsnoter inkl. GRI-index	156
FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT	**171**
Fastighetsförteckning	172
Historisk översikt och nyckeltal	200
Definitioner	202



Medarbetare på Corem utanför Solna Gate i Stockholm.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43DDC

Corem Property Group

Corem är ett av Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag med fokus på storstadsområden och tillväxtorter.

Corem äger 518 förvaltningsfastigheter med 3 479 tkvm uthyrningsbar area och ett värde om 83 084 mkr.

Corem har ett brett kunderbjudande och fokus på långsiktigt hållbart ägande, förvaltning, förädling och stadsutveckling. Beståndet är väl samlat geografiskt, med lokalt baserad förvaltning i egen regi.

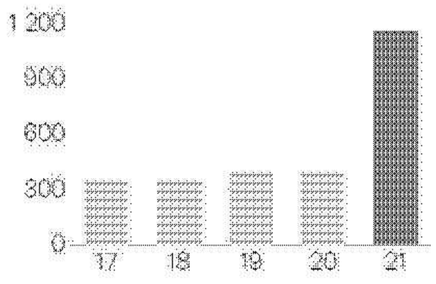
518 Antal förvaltnings-fastigheter

83,1 Förvaltnings-fastigheternas värde, mdkr

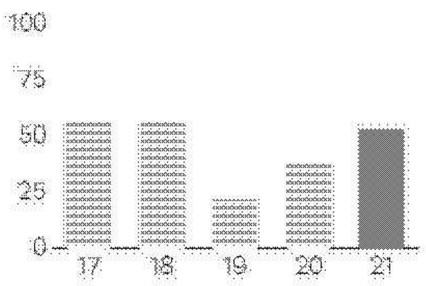
5,0 Hyresvärde, mdkr

53 Belåningsgrad, %

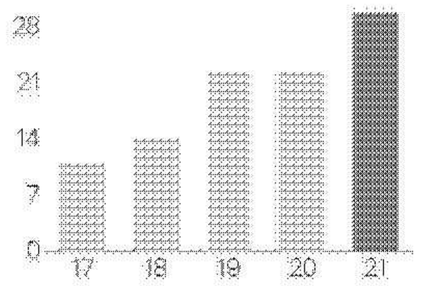
FÖRVALTNINGSRESULTAT, Mkr



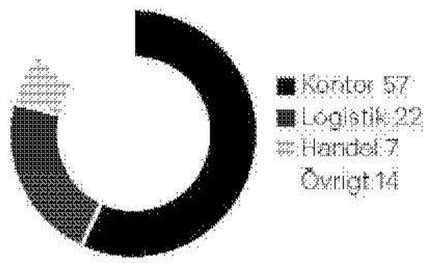
BELÅNINGSGRAD, %



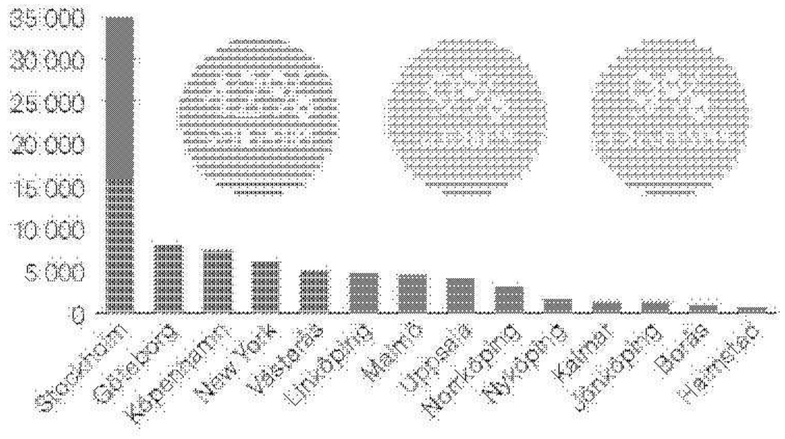
SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A/B, kr



FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %

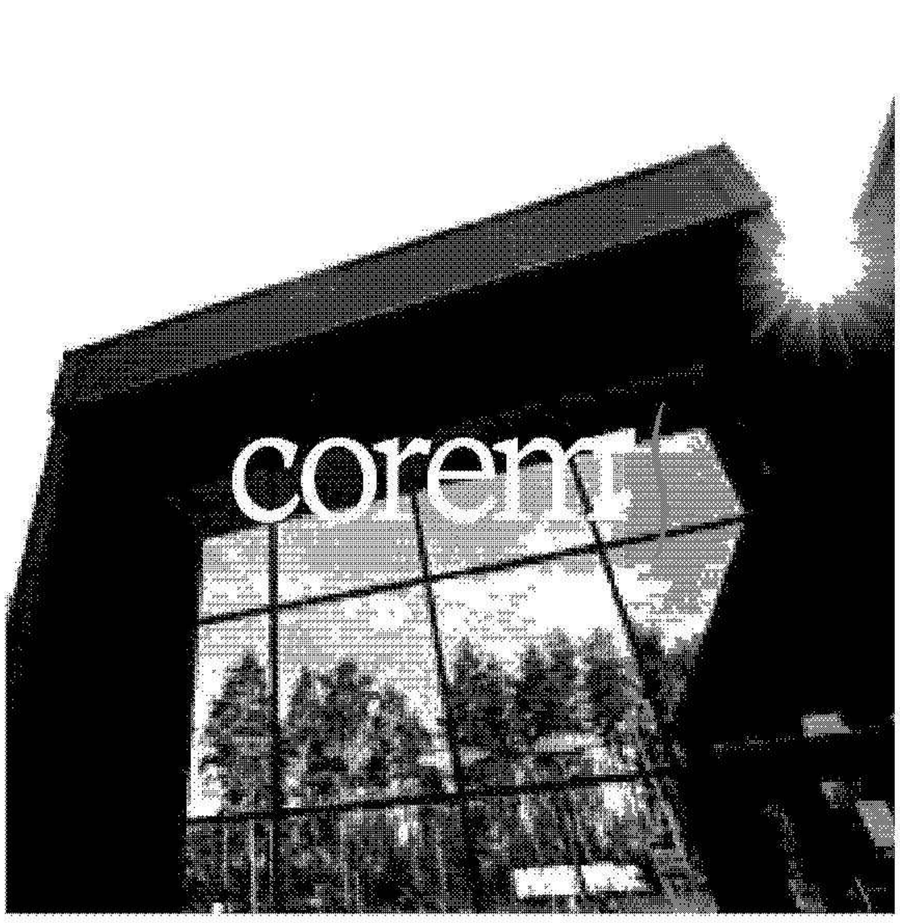


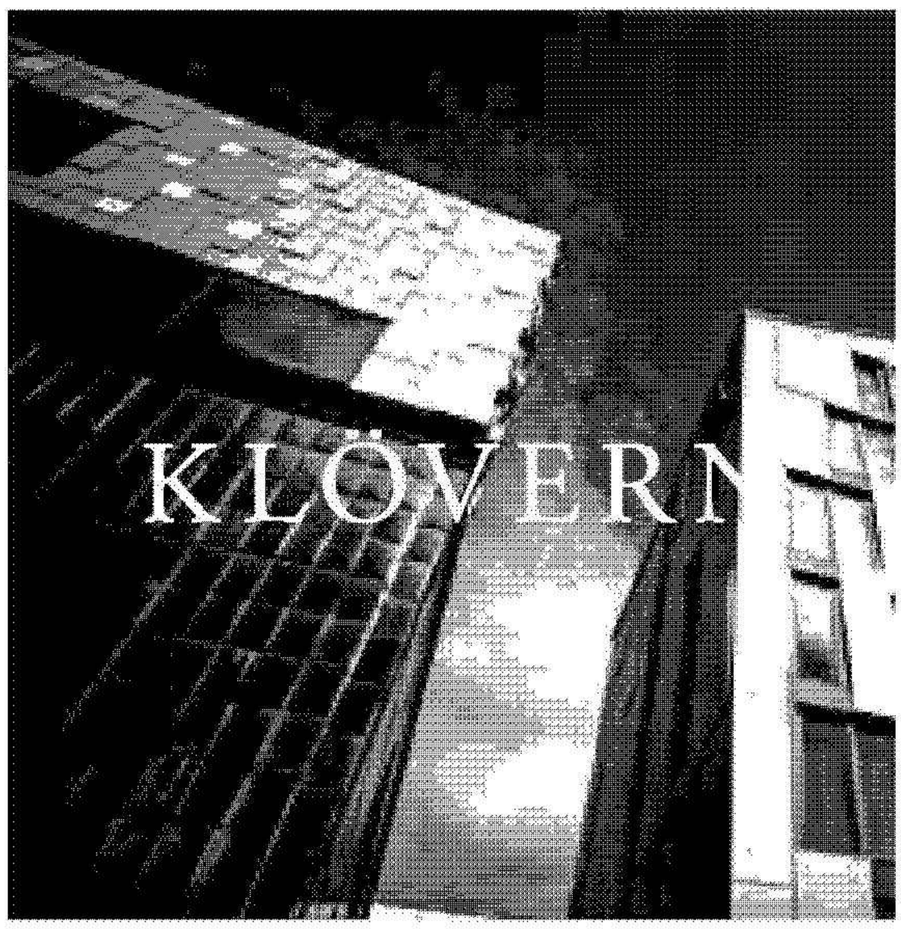
FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, Mkr



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43DDC

2021 i korthet





Stark tillväxt genom förvärv

Under året har Corem förvärvat Klövern, med en fastighetsportfölj som vid förvärvstillfället bestod av 342 förvaltningsfastigheter med en uthyrbar area om 2 468 tkvm och ett fastighetsvärde om 61 557 mkr, samt 9 omsättningsfastigheter. Förvärvet innebär, förutom att kunderbjudandet breddats väsentligt både avseende lokaltyper och geografier, också att verksamhetens ökade volym uppskattas medföra värdefulla synergier. Samtidigt tillför det en omfattande projektportfölj av förädlings-, nybyggnads- och stadsbyggnadsprojekt, som tillför värdeutvecklings- och avkastningspotential.

Förutom rörelseförvärvet av Klövern har under året även ett antal avtal tecknats om separata fastighetstransaktioner, inklusive avyttringar i Borås, Norrköping och Västerås. Läs mer om årets transaktioner på sida 62.

Intensivt uthyrningsarbete

Corems nettouthyrning uppgick till 129 mkr under året som helhet. Bland annat har ett 15-årigt avtal tecknats med A24 Films avseende cirka 3 800 kvm i New York, ett 11-årigt avtal med Bilia avseende cirka 11 000 kvm och ett 15-årigt avtal med Statens Försvarshistoriska Museer avseende nybyggnation och uthyrning av cirka 3 500 kvm. Läs mer om hyresgäster och avtalsportfölj på sidorna 44–46.

Ett än mer hållbart Corem

2021 var ett händelserikt år även ur hållbarhetsperspektiv. Verksamhetens större volym har möjliggjort höjd ambitionsnivå och resulterat i framtagandet av nya långsiktiga hållbarhetsmål. Även om hållbarhet handlar om mycket mer än klimatet är klimatfrågan en av de enskilt viktigaste frågorna och strategiskt avgörande. Detta avspeglas i det övergripande målet att Corems verksamhet ska vara klimatneutral i hela värdekedjan till 2035. Parallellt löper även kundnöjdhet, affärsetik samt medarbetares trivsel och engagemang som centrala inom Corem.

Corems samlade hållbarhetsarbete med mål och utfall beskrivs i hållbarhetsredovisningen för 2021, som du hittar på sidorna 10–15, 63–75 och i hållbarhetsnoterna med start på sida 147.

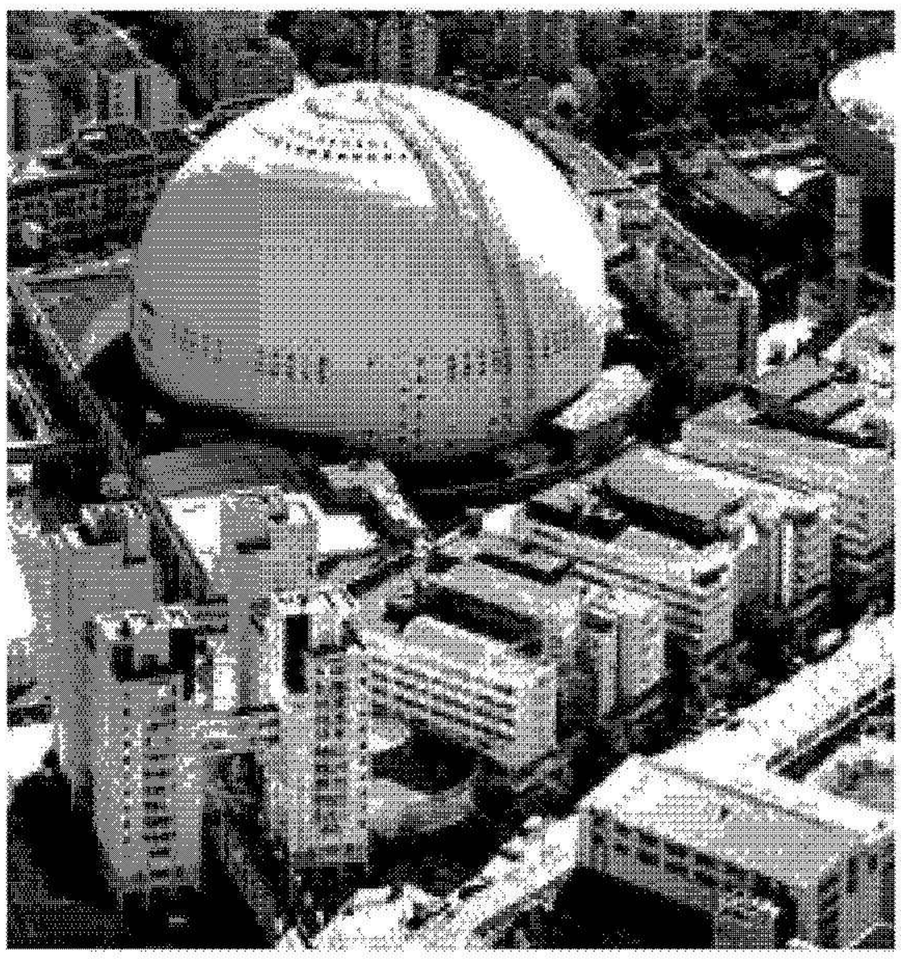
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA6E8DDD78B4E6C0

Värdeskapande projekt

Projektutveckling är en viktig del i Corems affärsmodell och med den utökning av projektportföljen som förvärvet av Klövern medfört har projektverksamheten intensifierats och innefattar såväl stadsutvecklingsprojekt som utveckling av fastigheter för kommersiellt bruk och för bostadsändamål. Totalt investerades 1 771 mkr (741) under året och Corems projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 661 mkr. Läs mer om projektutveckling på sidorna 50-58.

Finansiering

Under 2021 ökade Corems låneportfölj till följd av förvärvet av Klövern och uppgick på balansdagen till 46 738 mkr. I samband med förvärvet diversifierades Corems finansieringsportfölj genom skulder i USD, nya kapitalmarknadsprodukter i form av certifikat och hybridobligationer samt lån i fler banker. Under året har fokus fortsatt varit att minska räntekostnader och öka andelen grön finansiering, främst genom emission av gröna obligationer. Läs mer om finansiering på sidorna 78–82.



Aktier och ägare

Under 2021 infördes stamaktier av serie D som ett nytt aktieslag med syfte att möjliggöra ökad finansiell flexibilitet. Corem lämnade även ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern, att erhålla aktier i Corem i utbyte mot aktierna i Klövern. Det totala antalet aktieägare ökade under året från 7 662 till 46 706 och Corem flyttades upp från Nasdaq Mid Cap till Nasdaq Large Cap. Läs mer om aktien på sidorna 84–87.

Corem och ALM skapar ett gemensamt bolag

En avsiktsförklaring tecknades i november med ALM Equity, att undersöka förutsättningarna för att bilda ett gemensamt förvaltningsbolag. Parterna ingick under februari 2022 ett bindande avtal att bilda ett gemensamt bolag vars syfte är att utveckla yteffektiva och klimatsmarta hyresbostäder för egen förvaltning. Läs mer om det nya bolaget på sidan 58.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F814577CA662BDDD72B42CDC

Ett händelserikt 2021 för det nya Corem

Genom förvärvet av Klövern skapade vi under 2021 ett nytt, större och starkare Corem. Sedan affären gick igenom under sommaren har ett stort fokus legat på att integrera de båda bolagen och staka ut riktningen framåt. Vi har satt ambitiösa mål för verksamheten och formulerat en ny, gemensam vision – *Fastigheter för framtiden*. Utöver förvärvet har såklart också pandemin präglat allas vår vardag. Trots fortsatta restriktioner under 2021 och stor osäkerhet i marknaden kan jag med glädje konstatera att vi som avslutning på året levererade en rekordhög nettouthyrning, bra resultatutveckling och stark värdeutveckling i fastighetsbeståndet.

BREDDAT KUNDERBJUDANDE, EFFEKTIVARE FINANSIERING

Klövern konsolideras i Corem sedan den 15 juni. Genom förvärvet har kunderbjudandet breddats samtidigt som finansieringsmöjligheterna förbättrats. Corem är idag ett av Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag med drygt 500 fastigheter till ett värde av 83 miljarder kronor. Varumärket Klövern kommer nu att fasas ut och ersättas helt av Corem.

De målsättningar som formulerats för de kommande åren syftar till att på ett långsiktigt hållbart sätt skapa god värdetillväxt genom kundnära förvaltning, projektutveckling och strategiska fastighetstransaktioner. På det finansiella planet lägger vi stort fokus på målsättningen att komplettera BBB-ratingen från Scope med ytterligare en investment graderating från något av de tre stora ratinginstituten senast under 2023. Det innebär att vi alltid behöver prioritera de mest lönsamma och värdeskapande affärerna i kombination med kostnadseffektiv finansiering.

STARK NETTOUTHYRNING OCH BRA RESULTATUTVECKLING

Aktiviteten i kontorshyresmarknaden ökade successivt under året samtidigt som efterfrågan på citynära logistik var hög. Detta avspeglas i Corems starka nettouthyrning som uppgick till 129 mkr under året som helhet. Bland annat tecknades ett 15-årigt avtal med A24 Films avseende cirka 3 800 kvm i New York, medan det på den svenska marknaden kan nämnas ett 11-årigt avtal med Bilia avseende cirka 11 000 kvm och ett 15-årigt avtal med Statens

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8EE2DC4C7F81437CA662BDDD78B43DDC

”Jag ser framför mig ett spännande 2022 där vi tillsammans i det nya Corem utvecklar och optimerar fastighetsbeståndet ytterligare med ett oförändrat fokus på lokal förvaltning nära kunden.”

Försvarshistoriska Museer avseende nybyggnation och uthyrning av cirka 3 500 kvm.

Resultatutvecklingen var god i beståndet, såväl totalt sett som i jämförbart bestånd. Under helåret ökade förvaltningsresultatet, exklusive den del som kommer från Klövern och förvärvskostnader, med 21 procent.

BRA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR 2022

När de flesta pandemirelaterade restriktionerna nu har lyfts ser vi med glädje hur återgången till arbetsplatserna kommer i gång på allvar. Detta skapar goda förutsättningar för en fortsatt återhämtning i ekonomin, inklusive gynnsam efterfrågan på lokaler. Även om många verksamheter rullat på bra under pandemin med många digitala möten kan det fysiska mötet, vilket återgången till kontoren möjliggör, aldrig ersättas fullt ut. Människan är en social varelse och det fysiska mötet behövs för att bygga relationer, utveckla företagskultur och skapa nya affärer.

Vi bevakar det besvärande politiska omvärldsläget som uppkommit under inledningen av året noggrant. Även den stigande inflationen, bland annat vad gäller energipriser, skapar en viss osäkerhet. Uppgången i inflationen under 2021 kommer samtidigt att ha en positiv effekt på hyresintäkterna då 84 procent av Corems svenska hyresavtal är indexerade mot oktober månads konsumentprisindex (KPI), vilket steg med 2,8 procent. Detta kommer innebära en positiv effekt på hyresintäkterna om cirka 90 mkr under 2022.

RENODLING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Genom förvärvet av Klövern har Corems byggrättsportfölj vuxit markant under året. Vi ser här stora framtida värden och möjligheter att realisera dessa. Som ett steg i det arbetet kunde vi i november kommunicera att en avsiktsförklaring tecknats med ALM Equity för att utreda förutsättningarna för ett gemensamt bolag för utveckling av cirka 24 000 hyresbostäder. I februari 2022 meddelades att ett sådant bolag kommer bildas och att tillträde är planerat till Q2 2022. Corem och ALM Equity avser notera det gemensamma bolaget. För Corems del innebär detta ett intensifierat fokus på förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter samtidigt som det möjliggör fortsatt utveckling av vår fina byggrättsportfölj för bostäder.

Som en del av den geografiska och segmentsmässiga renodlingen av Corems kommersiella bestånd har det under året också gjorts flertalet transaktioner. Bland annat tecknade vi under årets sista kvartal ett antal avtal om att avyttra fastigheter för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om drygt 1 miljard kronor.

PROJEKTUTVECKLING SKAPAR VÄRDE

Flera spännande projekt pågår både i Sverige och utomlands. I Stockholm fortlöper arbetet med att modernisera en kontorsfastighet på Klarabergsgatan i mycket centralt läge nära Centralstationen och i Örebro uppförs en ny hotell- och kontorsbyggnad inom projektet Örebro Entrés första etapp. Våra två största pågående nybyggnationsprojekt är två högkvalitativa kontorsbyggnader i attraktiva lägen på Manhattan. Även i New York ökar aktiviteten i hyresmarknaden och under 2021 tecknades totalt 4 hyreskontrakt om sammanlagt 6 500 kvm, samtliga med inflyttning under 2022.

HÅLLBAR FÖRVALTNING OCH FINANSIERING

Hållbarhet är en naturligt integrerad del i hela vår verksamhet och vi har inom ramen för det nya bolaget formulerat ett antal nya ambitiösa mål. Exempelvis ska Corems genomsnittliga energianvändning år 2030 vara högst 65 kWh/kvm. Därtill ska vår verksamhet vara klimatneutral i hela värdekedjan till 2035 och till 2030 ska all förbrukad energi vara fossilfri.

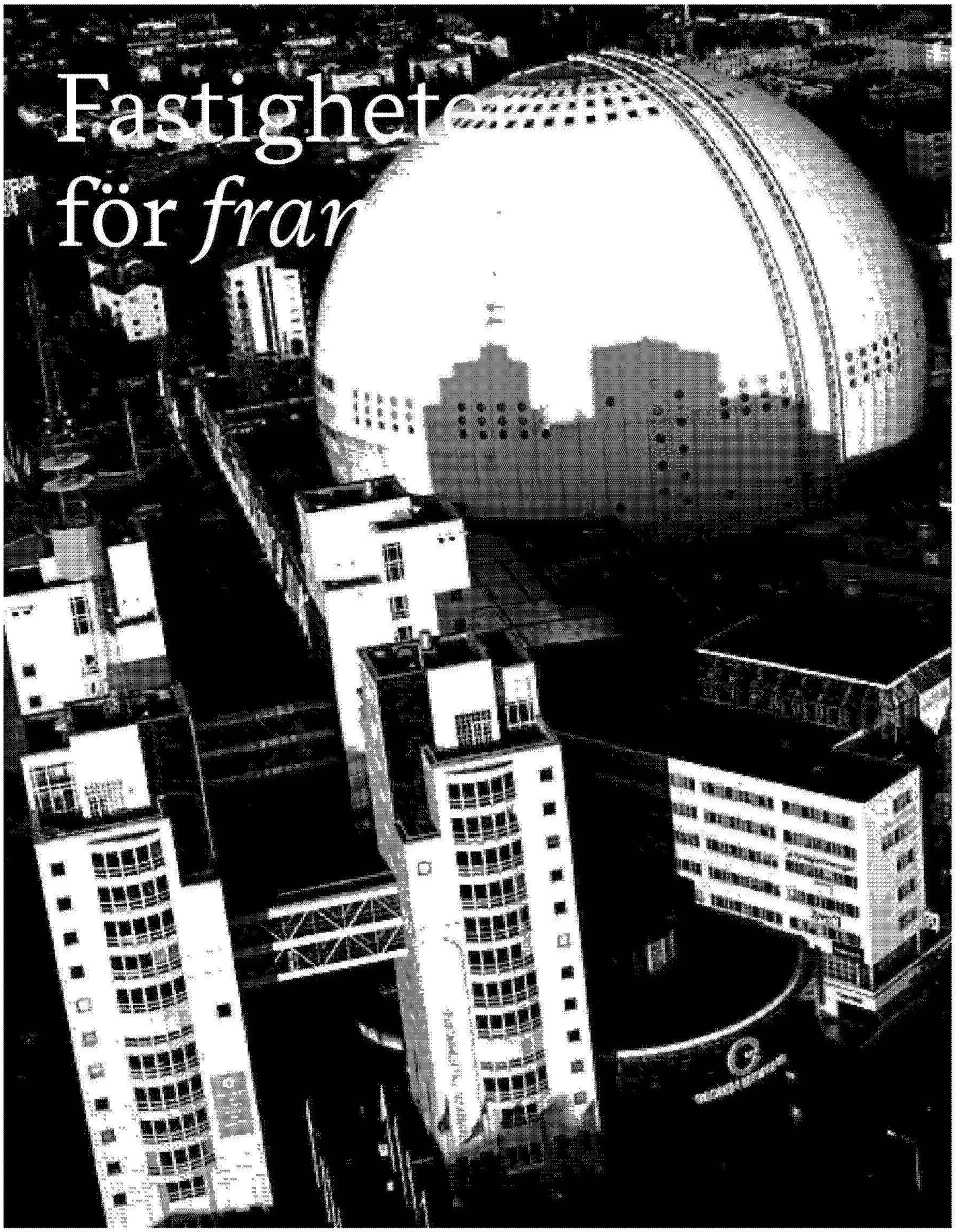
Grön finansiering fortsätter att växa i betydelse. I januari 2022 emitterade vi gröna obligationer om 2,35 miljarder kronor med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 275 baspunkter. Detta för att refinansiera obligationer, emitterade av Klövern, med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 400 baspunkter.

Jag vill tacka alla medarbetare för ett både händelserikt och framgångsrikt 2021 och ser framför mig ett spännande 2022 där vi tillsammans i det nya Corem utvecklar och optimerar fastighetsbeståndet ytterligare med ett oförändrat fokus på lokal förvaltning nära kunden.

Stockholm 1 april 2022

Eva Landén, VD

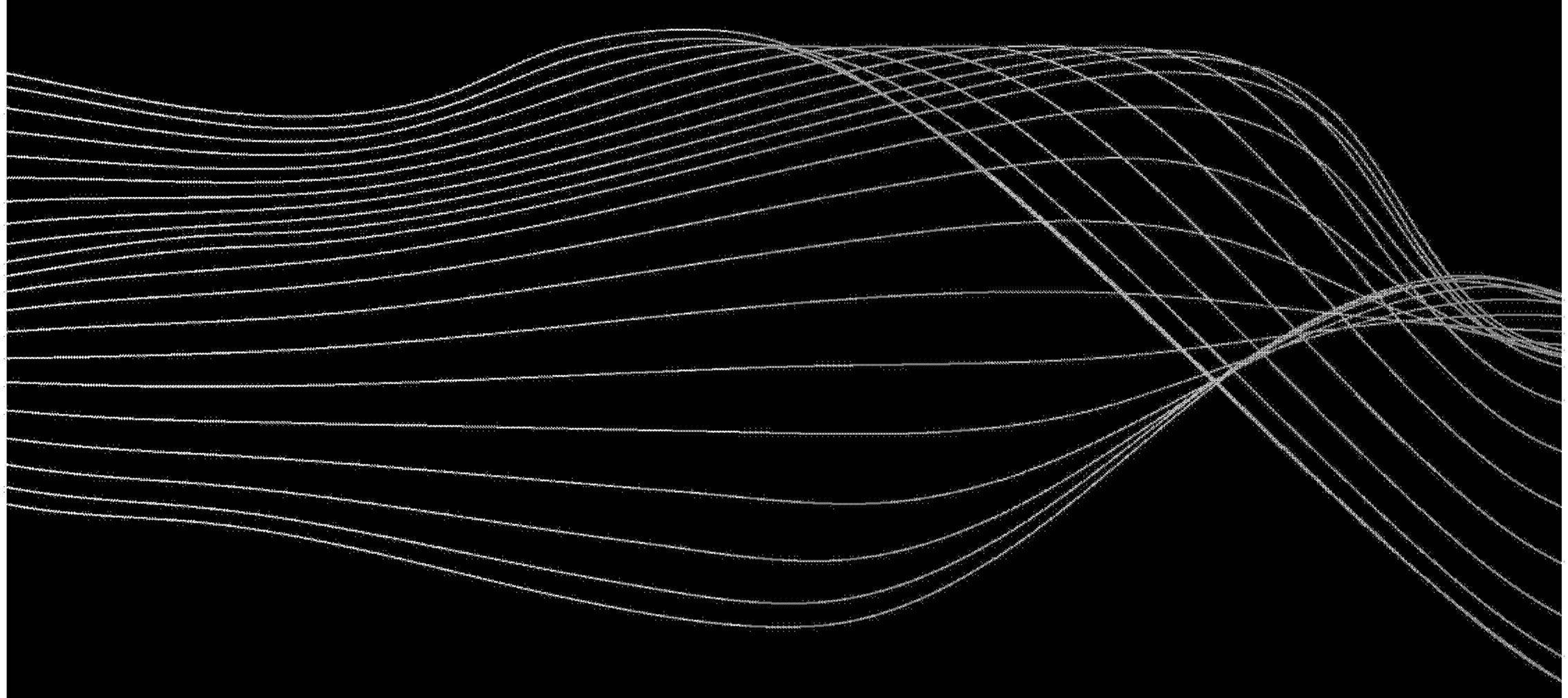
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA662BDDD78B42E0C



Del av Corems fastighetsbestånd i Söderstaden, Stockholm.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA662BDDD78B42E0C

Affärsmodell, mål och strategi



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43E0C

Vision, affärsidé och affärsmodell

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 och att värden skapas genom såväl strategiska fastighetsinvesteringar som förädling av befintliga fastigheter. Verksamheten bedrivs med egen personal för att säkerställa hög kvalitet och lönsamhet.

VISION:

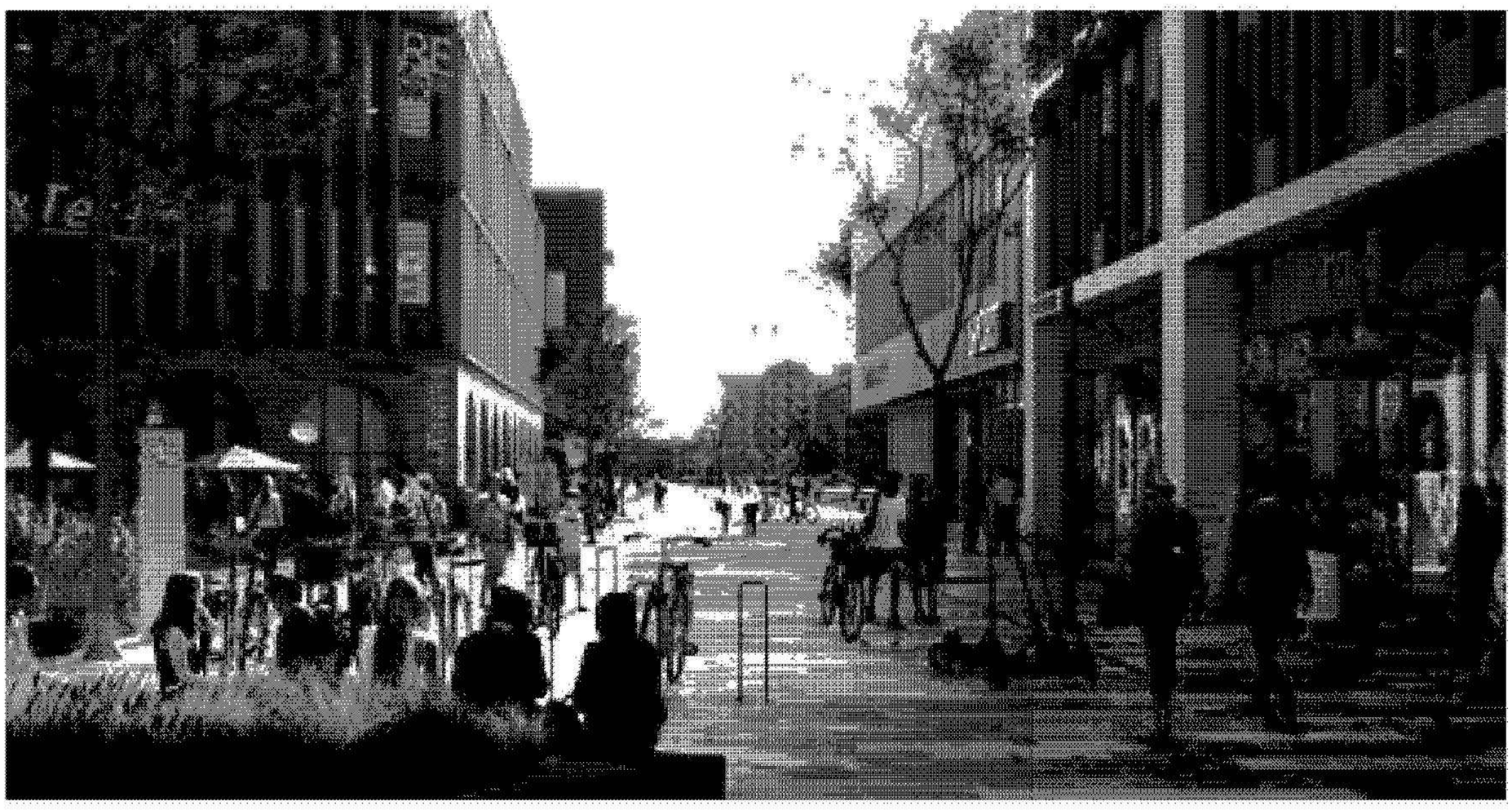
Fastigheter för *framtiden*

Visionen tar avstamp i kundernas utveckling, där deras lokaler är en framgångsfaktor.

AFFÄRSIDÉ:

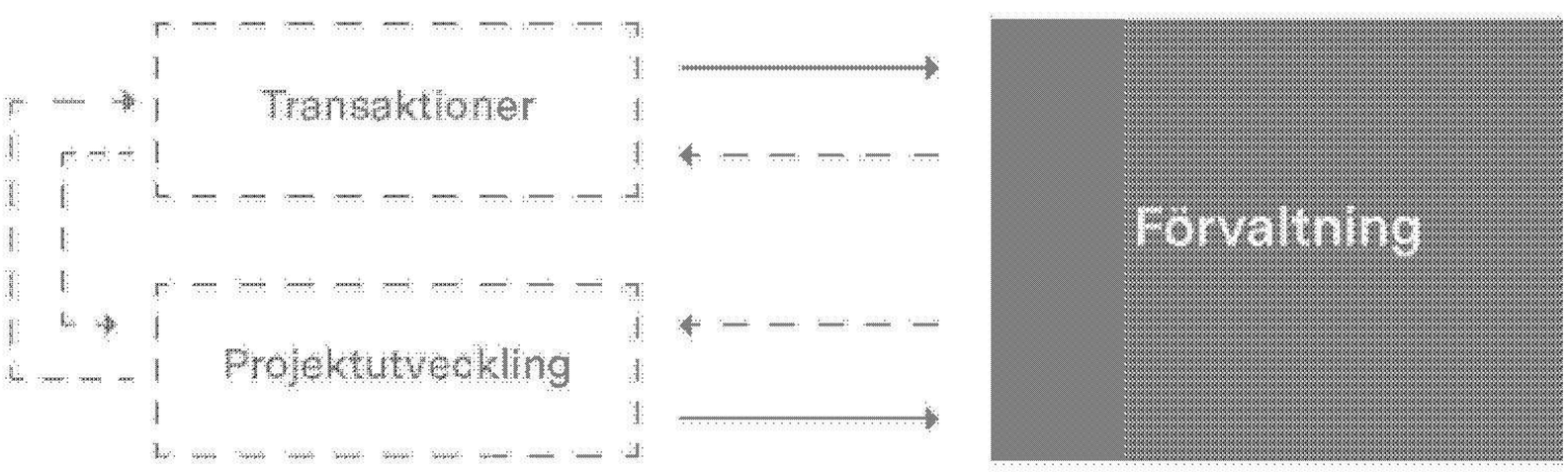
Corem skapar affärer samt utvecklar lokaler och stadsmiljöer på ett *hållbart och kundnära sätt.*

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



Uppsala Business Park (UBP) är ett storskaligt stadsutvecklingsprojekt för innovation och tillväxt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81457CA662BDDD78B43DDC



EN AFFÄRSMODELL FÖR LÅNGSIKTIG VÄRDETILLVÄXT OCH LÖNSAMHET

Grunden för Corems verksamhet är långsiktighet. Alla delar av verksamheten verkar för att skapa värden inte bara för idag utan över lång tid. Verksamheten ska vara långsiktigt hållbar ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Affärsmodellen bygger på en kontinuerlig process där långsiktig och kundnära förvaltning utgör basen. Kontinuerlig förädling av beståndet tillsammans med fastighets- och stadsutveckling samt strategiska fastighetstransaktioner bidrar med ytterligare potential för såväl tillväxt som värdeutveckling.

Fastighetsbeståndet har sin förankring i byggnader för kommersiellt bruk. Det är geografiskt fokuserat på storstadsområden och tillväxtorter. Gemensamt för tillväxtorter är ett växande näringsliv och en ökande befolkningsmängd. Förvaltning med lokalt baserad, egen personal, där kunden står i fokus, är grunden. Lokalt baserad förvaltning ger god marknadskontakt och proaktivitet i förvaltningsarbetet. Genom geografiskt samlade förvaltningsenheter uppnås skalfördelar i förvaltningen samtidigt som möjligheten att tillgodose kundernas behov ökar.

Projekt- och fastighetsutveckling är en allt viktigare del i Corems verksamhet då det gör det möjligt att möta kunders skiftande lokalbehov samt vidareutveckla fastighetsbeståndet.

PROAKTIV FÖRVALTNING MED HYRESGÄSTFOKUS

Corem skapar långsiktiga hyresgästrelationer genom en proaktiv och marknadsorienterad egen förvaltning och lokal närvaro.

Corems fastigheter förvaltas av egen personal, vilket ger goda möjligheter att bygga långsiktiga relationer. Korta beslutsvägar och lokal närvaro på bolagets marknader prioriteras och bidrar till god förståelse för hyresgästens aktuella och förändrade behov.

VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKTUTVECKLING

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa och modernisera lokaler. Genom långsiktigt hållbara investeringar förädlar och utvecklar Corem fastigheter, områden och bolag. Fastighetsutveckling innebär en god möjlighet till värdeutveckling och förlängda kundrelationer.

Projektutveckling omfattar allt från långsiktigt detaljplanearbete och större ny-, om- och tillbyggnader till förädlingar i samband med byte av hyresgäst och energibesparingsåtgärder.

Alla investeringar görs för att skapa värden som varar över tid, vilket gör att mål som hållbarhet och kundnöjdhet är prioriterade. Genom att byggnaderna moderniseras och beståndet kontinuerligt anpassas till förändrade marknadsförutsättningar underlättas uthyrningen och avkastningen optimeras.

STRATEGISKA TRANSAKTIONER

Corem söker aktivt upp och genomför transaktioner i syfte att förädla fastighetsbeståndet och öka dess värde. Geografiskt fokus för tillväxt är storstadsområden och tillväxtorter. Fastigheter som ligger utanför prioriterade geografiska områden, bedöms ha låg avkastningspotential eller tillhör ett icke-prioriterat fastighetssegment kan komma att avyttras.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA662BDDD78B42E0C

Mål och utfall 2021

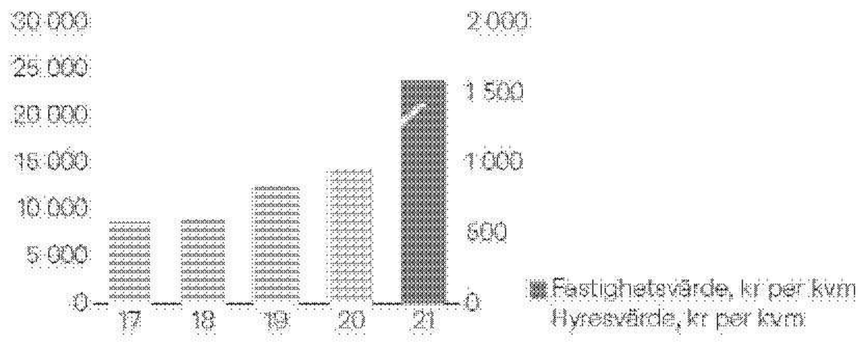
För att nå Corems övergripande målsättningar finns ett antal mål, uppdelade i fyra målområden, som mäts och följs upp årligen. Hållbarhet utgör en bas för verksamheten som helhet och relaterade mål finns därför integrerade i respektive målområde.

FÖRÄDLING, TILLVÄXT, UTVECKLING

Mål och utfall 2021

KONTINUERLIG VÄRDEÖKNING

Fastighetsbeståndets värde växer kontinuerligt genom strategiska transaktioner, effektiv förvaltning liksom genom utveckling och förädling av fastigheterna i beståndet. Värdeförändringen mäts genom fastighetsvärde per kvm samt hyresvärde per kvm. Under perioden 2017–2020 var utvecklingen stadigt positiv och summerade till 62 procents ökning av fastighetsvärde per kvm. 2021 års förvärv av Klövern har breddat beståndet väsentligt. Året visar en värdeutveckling om 68 procent per kvm avseende fastighetsvärde och 45 procent per kvm avseende hyresvärde jämfört med 2020.



VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT

Corem växer, förutom genom förvärv, också genom ny- och tillbyggnation inom den egna projektverksamheten. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar på fastigheter om 661 mkr under 2021.

661

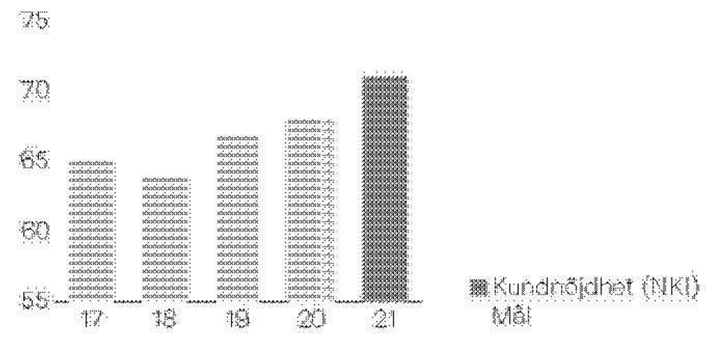
Värdeökning genom projektutveckling inklusive utveckling av byggrätter, mkr

PROAKTIV OCH KUNDFOKUSERAD FÖRVALTNING

Mål och utfall 2021

KUNDNÖJDHET, NKI

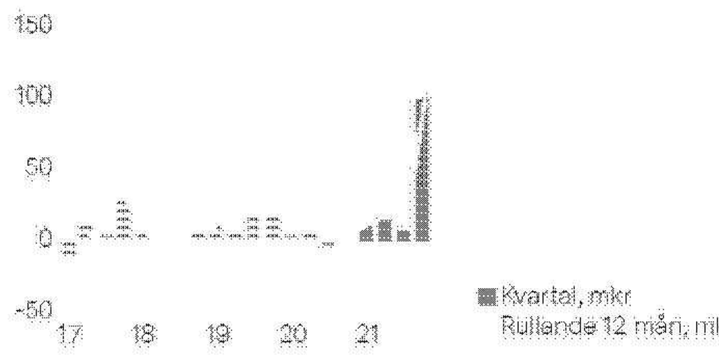
Med kundnära förvaltning som grundläggande strategi är kundnöjdhet högt prioriterat, och Nöjd-Kund-Index mäts sedan 2017. Årets mätning innefattar hela Corems bestånd och visar ett resultat om 71 på en skala mellan 1-100. Betyget kan jämföras med Corems senaste NKI om 68 (från 2020) och Klöverns senaste NKI om 70 (från 2019).



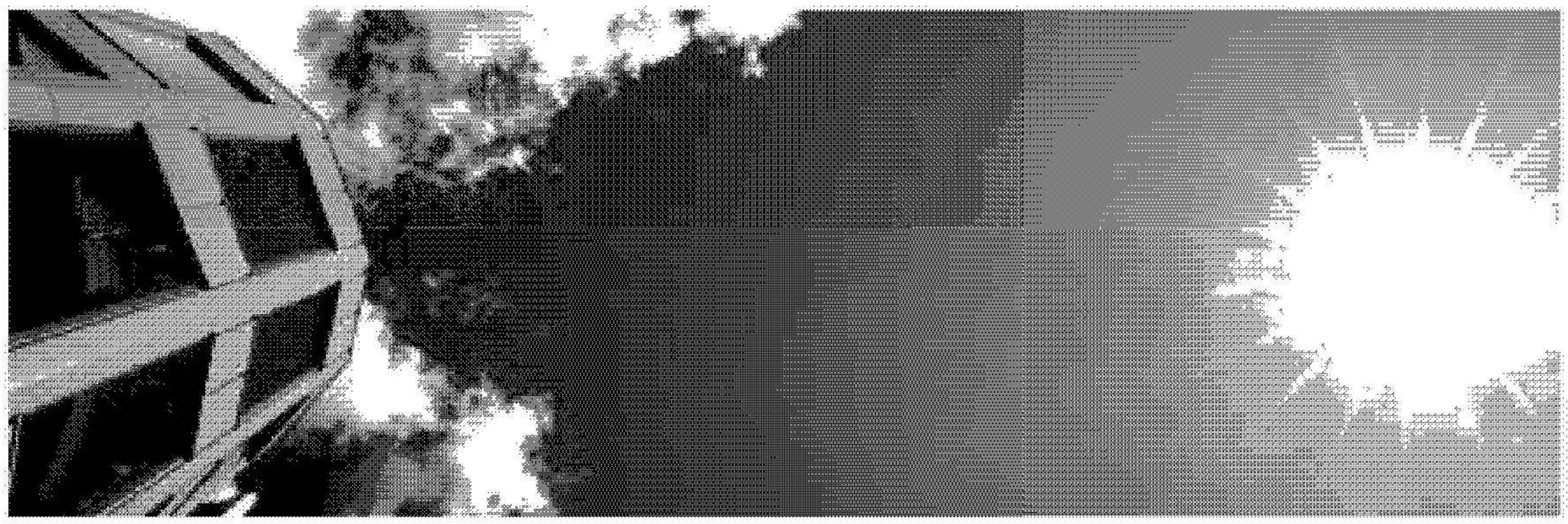
NETTOUTHYRNING

Nettouthyrning visar hyresavtal som tecknats under perioden reducerat för under perioden uppsagda hyresavtal och konkurser. Måttet utgör därmed ett mått avseende framtida intjäning.

Nettouthyrningen uppgick till totalt 129 mkr (9) under 2021. Nettouthyrningen inom det bestånd som förvärvats i Klövern inkluderas från och med det tredje kvartalet.



this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
BCE2DC4C7F8145F7CA6CBDDD72B42CDC



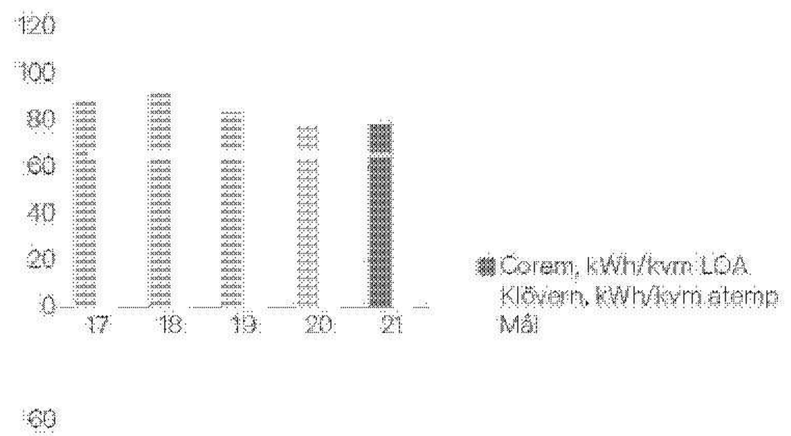
PROAKTIV OCH KUNDFOKUSERAD FÖRVALTNING, FORTS.

Mål och utfall 2021

ENERGIBESPARING

Energieffektivisering är en central fråga för att minska verksamhetens klimatavtryck. Den långsiktiga målsättningen är att energianvändningen ska uppgå till högst 65 kWh/kvm år 2030.

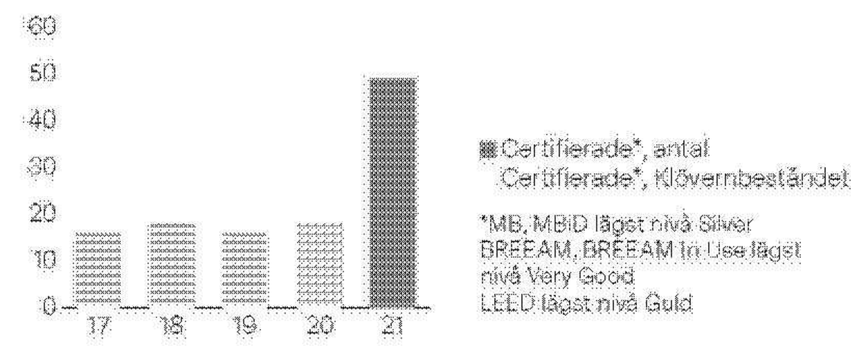
Energianvändningen för året uppgick till 78,4 kWh/kvm för Corems fastigheter exklusive Klövern och 88,2 kWh/kvm avseende Klövern. Det motsvarar i båda fallen en positiv utveckling med minskad energianvändning om 1 procent. Sett över perioden 2017-2021 har en besparing om 12 respektive 16 procent nåtts.



CERTIFIERADE FASTIGHETER OCH GRÖNA TILLGÅNGAR

Miljöcertifiering av byggnader är viktigt ur flera aspekter. Det är ett bevis på att byggnaderna har en låg miljöpåverkan, ger ett ramverk för förbättringar och efterfrågas av hyresgäster.

Vid utgången av 2021 var 27 byggnader miljöcertifierade samt 22 certifierade enligt Green Building, vilket fokuserar på energieffektivitet. Tillsammans motsvarade Corems gröna tillgångar 26 procent av beståndets totala area och 23 procent av beståndets fastighetsvärde.

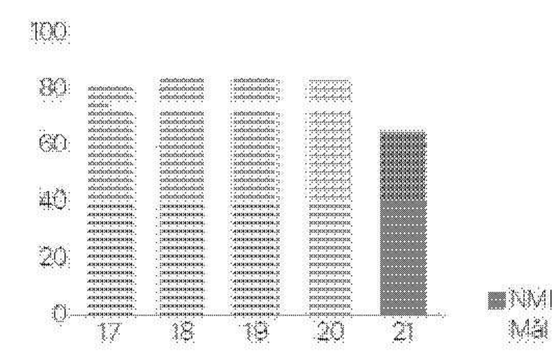


ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Mål och Utfall 2021

ENGAGERADE MEDARBETARE, NMI

Kunniga och engagerade medarbetare bidrar till att driva Corem mot dess vision. Det når vi bland annat genom att säkerställa lika rättigheter och möjligheter, hälsosam arbetsmiljö, goda utvecklingsmöjligheter och kompetensutveckling. För att följa övergripande trivsel har Nöjd-Medarbetar-Index (NMI) årligen mätts. Under 2021 har antalet medarbetare ökat från 57 till 368. Summerat NMI för 2021 var 65.



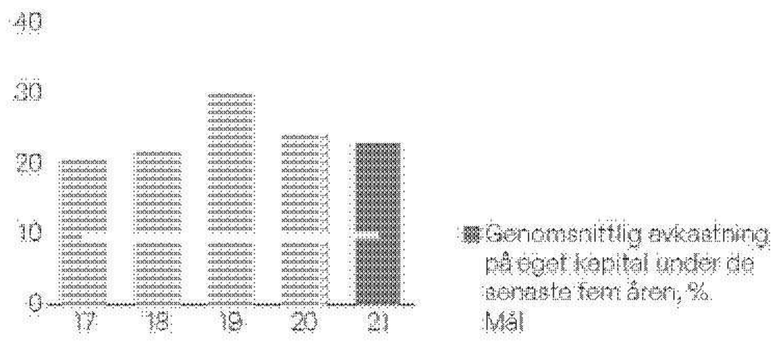
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC94C7F81497CA66EBDDD78B42E0C

FINANSIELL STABILITET OCH STYRKA

Mål och Utfall 2021

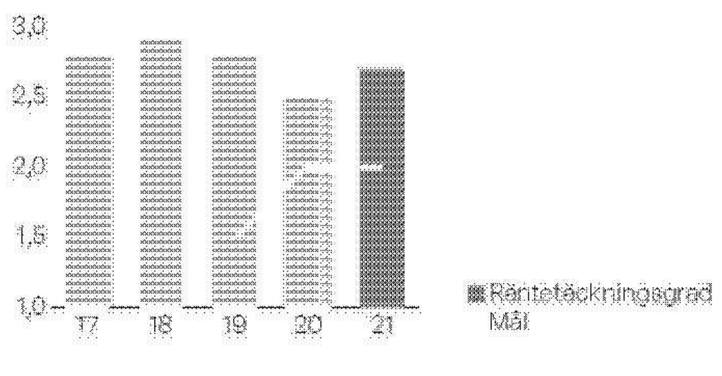
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Corem ska långsiktigt uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent. Genomsnittlig avkastning över de senaste fem åren har uppgått till 23 procent.



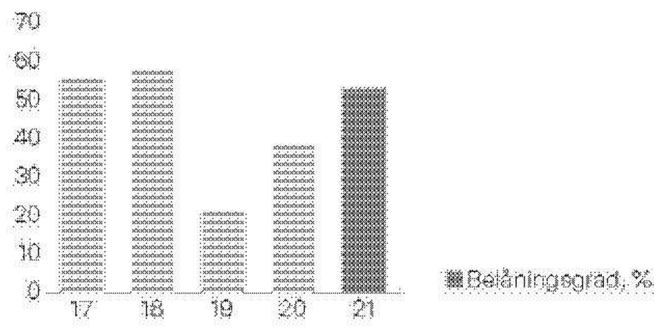
RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntekostnader är Corems enskilt största kostnadspost. Det är viktigt att intjäningsförmågan täcker räntekostnadsnivån med god marginal. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0. Under 2021 uppgick räntetäckningsgraden till 2,7.



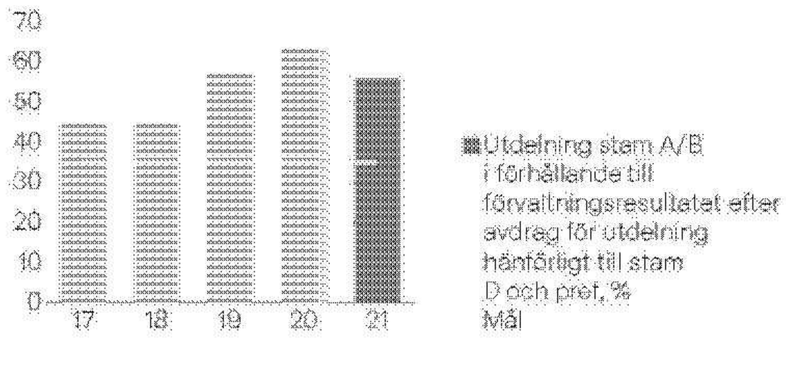
BELÅNINGSGRAD

Belåningsgraden ska uppgå till en nivå som möjliggör Investment Grade-rating från något av de tre stora ratinginstituten. Vid slutet av 2021 uppgick belåningsgraden till 53 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 2021 uppgår den föreslagna utdelningen till 0,40 kr per stamaktie A och B vilket motsvarar 56 procent (64) av förvaltningsresultatet efter avdrag för föreslagen utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier.



GRÖN FINANSIERING

Andelen grön och hållbarhetsrelaterad finansiering och gröna intäkter ska långsiktigt utgöra så stor andel som möjligt. Vid utgången av 2021 utgjordes 23 procent av skuldfinansieringen av grön finansiering.

23

Andel grön skuldfinansiering, procent

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66EBDDD7EB43DDC

Mål 2022

Corem sätter mål på kort och lång sikt med utgångspunkt i verksamhetens affärsmodell. De har sin grund i att leda bolagets utveckling i linje med den strategiska inriktningen. Corem har en solid bas i kundnära förvaltning och fokus på att vara en långsiktig affärspartner till hyresgäster. Genom långsiktigt hållbara investeringar förädlas och utvecklas fastigheter och områden och kontinuerlig värdeökning skapas. Alla investeringar görs för att skapa värden som varar över tid. Strategiska transaktioner bidrar till tillväxt och vidare förädling av fastighetsbeståndet.

HÅLLBARHET

STRATEGISKT OMRÅDE	MÅL
Förädling, tillväxt och kontinuerlig utveckling Genom strategiska transaktioner och värdeskapande projekt- och stadsutveckling skapas en kontinuerlig och hållbar värdeökning samt tillväxt inom valda segment och regioner. Corem verkar för att bli klimatneutralt i hela värdekedjan och utvecklar fastigheter i hållbar och innovativ riktning för att skapa attraktiva och levande stadsdelar med långsiktig värdeutveckling.	• Projektinvesteringar ska ge en avkastning på eget kapital om minst 15 procent. • År 2030 ska den genomsnittliga energianvändningen 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.
Proaktiv, hållbar och kundfokuserad förvaltning Corem ska vara det naturliga förstahandsvalet vad gäller förhyrning av kommersiella lokaler och ses som en god affärspartner. Proaktiv och effektiv förvaltning skapar nytta och långsiktigt ökande värden för såväl Corem som för dess hyresgäster. Egen personal inom såväl förvaltning, drift och projektutveckling säkerställer att fastigheterna förvaltas med effektivitet och proaktivitet.	• Den årliga nettouthyrningen 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 ska arbeta i enlighet med Corems uppförandekod för leverantörer.
Attraktiv arbetsgivare Corem ska vara en attraktiv arbetsgivare med kompetent och engagerad personal som trivs med sitt arbete och 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 god trivsel och mångfald. • Corem ska ha en sund och säker arbetsmiljö med fokus på friska medarbetare och ett hållbart arbetsliv. • Engagemangsindex ska långsiktigt uppgå till minst 86.
Finansiell stabilitet och styrka Corem verkar inom en kapitalintensiv bransch. För att vidareutveckla bolaget 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 senast 2023 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. • Gröna tillgångar ska utgöra minst hälften av fastighetsvärdet 2025.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA6E8DDD78B42E6C

Fastigheten Blåfjäll 1 i Kista, Stockholm, miljöcertifierad enligt BREEAM In-Use nivå Very Good 2021.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43E9C

Marknader

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8EE2DC4C7F814B7CA662BDDD72B42E0C

Ekonomi och fastighetsmarknad

Den följande texten om makroekonomi, fastighetstransaktioner och de två segmenten kontor respektive lager-, logistik- och industrifastigheter (inklusive diagram, exklusive tabell) har upprättats av fastighetsrådgivaren Newsec.

MAKROEKONOMI

Vaccinationer och andra åtgärder resulterade under 2021 i att ekonomier världen över kunde dra tillbaka många restriktioner som införts till följd av pandemin. Detta i kombination med en expansiv ekonomisk politik ledde till en global återhämtning. Tjänstesektorn återhämtade sig särskilt starkt som resultat av de lättade restriktionerna. På grund av stora leveransproblem och brist på arbetskraft hade dock företag svårt att möta den höga efterfrågan, vilket bedöms ha hållit tillbaka återhämtningen något. Energipriserna ökade även kraftigt under andra halvåret 2021, vilket resulterade i ovanligt höga inflationsnivåer.

Mot slutet av 2021 upptäcktes en ny variant av Covid-19, Omikron. Den nya variantens påverkan på samhället på lång sikt är svår att bedöma.

Den svenska ekonomin återhämtade sig starkt under 2021 och bedöms ha en fortsatt god utveckling, om än i något långsammare takt framgent. Riksbanken har länge skjutit på en höjning av styrräntan, men meddelade i november 2021 att en höjning troligtvis kommer att ske under 2024.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

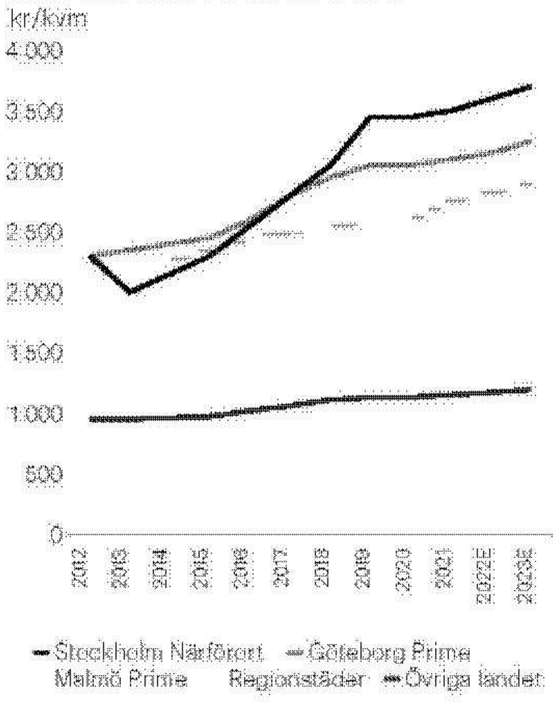
Under 2021 slog den svenska fastighetsmarknaden återigen transaktionsrekord och uppmätte hela 396 miljarder kronor i total transaktionsvolym. Det senaste rekordåret var 2019 då transaktionsvolymen uppmätte 218 miljarder kronor.

Utmärkande var det höga investerarintresset i kombination med det låga utbudet, vilket resulterade i många affärer där hela fastighetsbolag förvärvades i syfte att komma åt portföljer. Den höga efterfrågan på fastigheter bedöms likt tidigare till stor del drivas av den låga räntenivån.

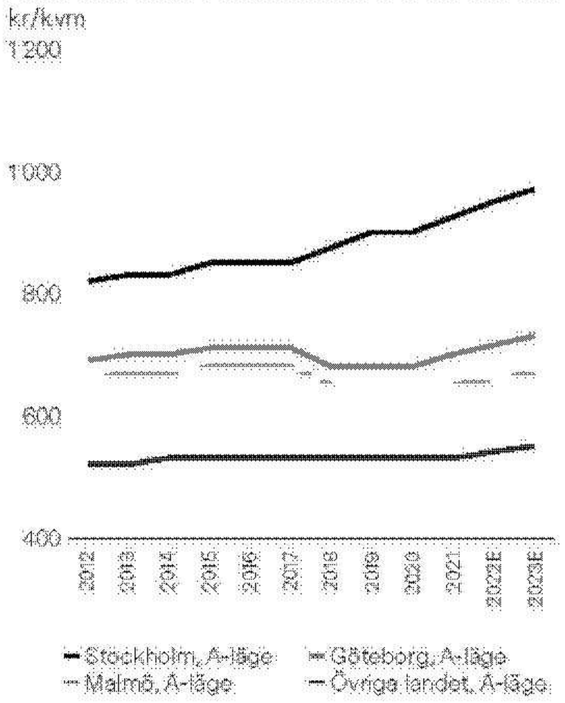
KONTOR

På grund av osäkerheten kring lokalbehov orsakat av pandemin var kontorsmarknaden något avvaktande under 2020 och även första halvan av 2021. Få nya hyresavtal tecknades under perioden och en ökning i andrahandsuthyrningar kunde observeras. Hyresnivåerna på de hyreskontrakt som tecknades under perioden bedöms dock ha varit på snarlika nivåer som tidigare och de transaktioner som genomfördes var på höga nivåer. Under senare delen av 2021 och framför allt efter sommaren bedöms hyresmarknaden ha tagit fart igen, där innerstadslägen och kontorskluster med goda kommunikationer sett det starkaste intresset. Bedömningen är att hyresmarknaden kommer att fortsätta återhämta sig under kommande år, allt eftersom smittspridningen blir mer och mer kontrollerad.

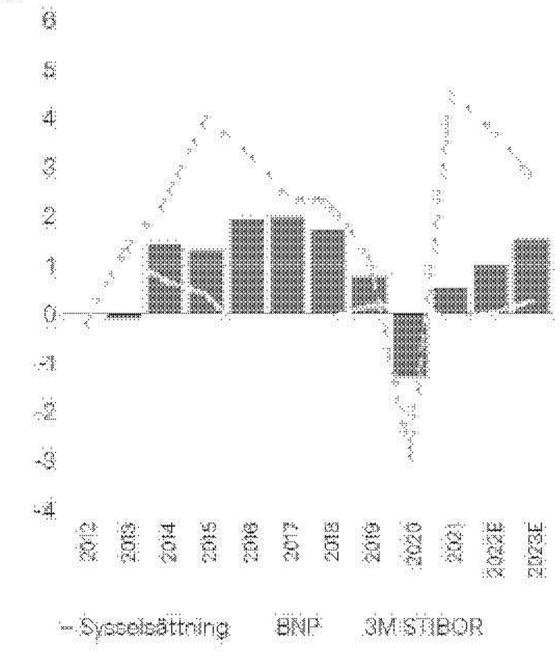
HYRESUTVECKLING, KONTOR



HYRESUTVECKLING, INDUSTRI/LOGISTIK



MAKROEKONOMI



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE3DC4C7F81437CA662BDDD78B4XXXX

I takt med att anställda arbetar mindre hemifrån och börjar återvända till kontoren har även investerarnas intresse för kontorsfastigheter ökat igen. Under 2021 har kontorstransaktioner för totalt 82 mkr skett, motsvarande 21 procent av den totala tranaktionsvolymen, vilket bedöms vara en normalstor andel. Det är dock en ökning från 2020 då kontorsfastigheter svarade för 16 procent av den totala transaktionsvolymen. Under 2021 genomfördes 39 renodlade kontorstransaktioner varav 11 hade en internationell köpare, motsvarande cirka 30 procent av antalet transaktioner.

Direktavkastningskraven för segmentet utvecklades svagt under 2020, men började under 2021 åter igen se en god utveckling. Sammantaget bedöms kontor framgent vara ett starkt segment och högst intresse bedöms finnas för kontorsfastigheter i innerstadslägen och kontorskluster med goda kommunikationer. Ett antal transaktioner under året har även visat på tydligt intresse bland investerare för kontor i något svagare lägen. Transaktioner för kontorsfastigheter med högre vakanser eller med betydande underhållsbehov har genomförts på bra nivåer, vilket tyder på en stark framtidstro bland investerarna för kontorssegmentet.

LAGER-, LOGISTIK- & INDUSTRIFASTIGHETER

Lager-, logistik- och industrifastigheter ses av investerare som ett attraktivt tillgångsslag tack vare långa hyresavtal och kreditstarka hyresgäster. Under 2020 observerades ett ökat intresse för lager-, logistik och industrifastigheter jämfört med föregående år och segmentet nådde rekordnivåer. Under 2021 fortsatte det höga investerarintresset för fastighetsslaget från såväl nationella som internationella investerare. Den ständigt ökande e-handeln bedöms vara en av de största drivande faktorerna.

Det befintliga utbudet av fastigheter inom segmentet bedöms idag inte motsvara efterfrågan och i förhållande till många andra länder i Europa har Sverige och övriga nordiska länder ett lågt antal kvadratmeter lager-, logistik- och industriyta per capita. Utbudet växer dock snabbt i Sverige och under 2021 färdigställdes cirka 800 000 kvadratmeter nyproducerade logistikytor. Under 2022 bedöms nyproduktionen öka än mer då cirka 860 000 kvadratmeter bedöms färdigställas. Detta till trots så fortsätter Sverige att ha ett visst underutbud av moderna lager-, logistik- och industriytor.

Det höga investerarintresset i relation till utbudet har resulterat i stadigt sjunkande direktavkastningskrav inom segmentet, samtidigt som den höga nyproduktionstakten genom åren har hållit tillbaka hyrestillväxten. Under 2021 skedde totalt 145 renodlade transaktioner med lager-, logistik- och industrifastigheter (inklusive bolagsförvärv) varav 23 hade en internationell köpare, motsvarande 15 procent av transaktionerna.

BEFOLKNINGSSTATISTIK OCH ARBETSMARKNADSSIFFROR

Kommun	Folkmängd[1] 2021	Förändring folkmängd 1 år, %	Förändring folkmängd 10 år, %	Arbetstillfällen[2] 2020	Varav offentlig sektor[2], %	Förändring arbetstillfällen[2], 1 år, %	Arbetslöshet[3], 2021, %	Förändring arbetslöshet 1 år, %	Andel av Corems fastighetsvärde 2021-12-31[4], %
Borås	114 091	0,3	9,6	59 098	32	–2,0	7,6	–0,7	1,5
Göteborg	587 549	0,8	12,9	368 123	25	–2,9	8,9	–0,5	10,5
Halmstad	104 573	0,8	13,3	51 348	35	0,0	8,3	–0,8	0,9
Jönköping	143 579	0,8	11,9	77 348	32	–1,2	5,9	–0,5	1,6
Kalmar	71 328	1,4	13,1	37 340	36	0,0	7,2	–0,5	1,2
Linköping	166 527	0,6	12,3	89 511	32	–0,7	6,6	–0,4	5,8
Lund	127 376	1,1	14,1	74 289	41	–1,4	7,0	–0,7	0,7
Malmö	351 749	1,1	16,2	190 382	28	–0,7	14,4	–0,9	5,2
Norrköping	144 458	0,7	10,6	68 299	33	–1,0	10,7	–0,9	4,1
Nyköping	57 633	1,0	11,1	24 531	37	–2,1	8,9	–0,4	2,1
Solna	84 187	1,2	20,4	104 170	26	4,6	5,7	–0,6	4,3
Stockholm	978 770	0,3	13,2	686 069	15	–3,2	7,6	–0,5	30,7
Täby	73 955	1,6	14,6	25 593	13	–0,6	4,1	–0,2	1,9
Uppsala	237 596	1,6	18,8	111 575	40	–1,2	7,3	–0,3	5,5
Västerås	156 838	0,8	13,1	75 421	26	–0,9	10,0	–0,3	6,0
Totalt	3 399 209	0,8	13,7	2 033 097	25	–1,8	–	–	82,0
SVERIGE	10 452 326	0,7	10,2	4 976 744	29	–1,5	7,9	–0,6	83,9

Källa: SCB, Arbetsförmedlingen, Corem.
1) SCB. Avser december 2021.
2) SCB/RAMS 2020.
3) Avser genomsnitt 2021. Enligt Arbetsförmedlingen (öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i % av den registerbaserade arbetskraften 16 – 64 år).
4) I Göteborg inkluderas även Härryda, Lerum, Mölndal, Partille. I Stockholm inkluderas även Danderyd, Sollentuna och Huddinge.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F814F7CA662BDDD78B43DDC

Solna Gate, Stockholm.

Stockholm

Stockholm är Corems största delmarknad med 1 182 tkvm uthyrningsbar yta. Fastigheterna finns primärt i attraktiva kontors- och logistiklägen i närförort.

I Kista har Corem under 2021 tillsammans med övriga fastighetsägare bildat det gemensamma utvecklingsbolaget Kista Limitless som ska stödja visionen om att stärka Kista som kreativt nav och tillväxtmotor i norra Stockholm.

Fastigheten Solna Gate har fortsatt att utvecklas som en fullservicefastighet då konferensavdelningen nu är färdigställd, upprustning av restaurang- och cafédelen pågår, och ett tydligt hälsokoncept implementeras där ett utegym har byggts som ett komplement till gym och pool i fastigheten.

Corem har under året tecknat flera hyresförlängningar med restauratörer, detta bidrar till attraktionskraft och god service i fastigheterna. Även flera nyuthyrningar har gjorts. Nya hyresgäster som tecknat avtal i norra Stockholm är bland annat Svensk Bilprovning och Oasmia Pharmaceutical. I området Bredden har avtal tecknats med Vianor och i Arlandastad med World Courier Sweden.

I Globenområdet har Corem tecknat hyresavtal med flera nya hyresgäster, bland annat Region Stockholm och Capio. Globen Shoppings utbud har förstärks genom restaurangetablering av hamburgerkedjan Brödernas. FirstOffice har omflyttat till större lokaler. I Stadslabbet Söderstaden, ett utvecklingskoncept som gör platser attraktivare och hållbarare, har Corem tillsammans med andra fastighetsägare förändrat och utvecklat utemiljöerna i evenemangsområdet med boulebana, konst och kultur, nya trygga miljöer och attraktiva vistelseytor. Längs Norra Arenavägen i Globenområdet har en tidig markreservation tecknats med Stockholm Stad avseende 120 bostäder och
12 000 kvm kontor. Platsen kommer länka samman Gullmarsplan med såväl Globenområdet som bostadsområdet i Johanneshov.

I Järfälla färdigställdes under sommaren nybyggnationen av ett av Sveriges första flervåningslager på 16 900 kvm. Etableringen är en innovativ lösning på markbristen i citylägen som även ger hyresgästen synergier och förbättrade transportflöden. I och med detta vann Corem årets logistiketablering 2021.

På hållbarhetssidan har Corem genomfört ett antal energiprojekt, bland annat miljöcertifierat fastigheten Blåfjäll 1, BREAM in use – very good. I Kista Gate har Corem skapat ett klimatsmart kontor genom att återbruka både tekniska installationer, byggmaterial och möbler. Genom ett gediget arbete har 90 procent material återbrukats. Flera energiprojekt pågår i Stockholm.

#3
Position i Stockholm*, kvm

#1
Position i Kista, kvm

+13%
Antal invånare, 10 år

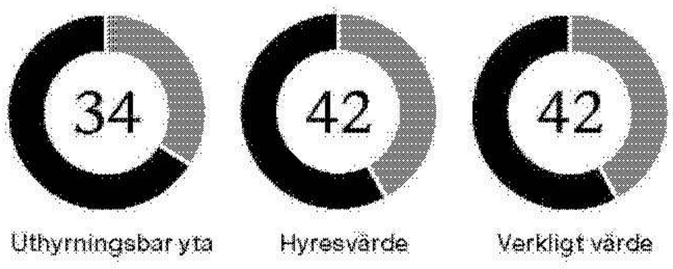
34 878
Fastighetsvärde, mkr

2 086
Hyresvärde, mkr

1 182
Uthyrningsbar yta, tkvm

88
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %



*Rankingen avser Stockholms län.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA62BDDD78B42E0C

Pro Stop Backa, Göteborg.

Göteborg

Corem är en stor fastighetsägare i Göteborg med 435 tkvm uthyrningsbar yta fördelat på ett 70-tal fastigheter. Beståndet består av såväl centralt belägna kontor som kontor och logistikfastigheter i stadens utkant. Spännande stadsutvecklingsprojekt bedrivs ibland annat i Slakthusområdet och i Mölndal.

Corem Göteborg har under året haft huvudfokus på uthyrning av vakanta lokaler och på att tillgodose befintliga hyresgästers behov. Ett ständigt aktivt arbete med energioptimering pågår och Corem har under hösten förstärkts med kompetens inom teknik och energi.

Under 2021 har fortsatt stort fokus legat på utvecklingen av fastigheten Mejramen 1 i Mölndal. Anpassning av ABB:s befintliga ytor färdigställdes och hyresgästerna flyttade in under våren. Den andra etappen, nybyggnation av ett kontorshus om cirka 3 500 kvm, pågår. Under det första kvartalet 2022 flyttar såväl WH Bolagen Sverige som Kollmorgen Automation in i fastigheten. På fastigheten har en solcellsanläggning om 100 kW installerats. Byggnaden miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Totalt har fastigheten ytterligare utvecklingsbar byggrätt om cirka 11 000 kvm, skissarbete pågår och diskussioner förs med flertalet intressenter.

En mängd uthyrningar har genomförts under året. Uthyrningar har bland annat gjorts till Boxflow om 2 600 kvm samt till Lumibird Photonics om 1 450 kvm och EM Möbler om cirka 900 kvm.

I fastigheten Mellby 5:120 har under året gjorts ett omfattande energiprojekt för att minska energiåtgången på ventilation, samtidigt har tvättning av värmesystemet gjorts som bidrar till lägre fjärrvärme- och underhållskostnader.

Det finns stor utvecklingspotential i beståndet med nya detaljplaner som är under arbete. Corem har under året fokuserat på utveckling av området Fiskhamnen och de stora förändringarna som fastigheterna och området står inför.

Strukturmässigt renodlades Corems bestånd i Göteborg genom avyttring av två fastigheter belägna i Borås. Beståndet utökades under våren med en fastighet belägen i Mölnlycke.

#5
Position i Göteborg, kvm

+13%
Antal invånare, 10 år

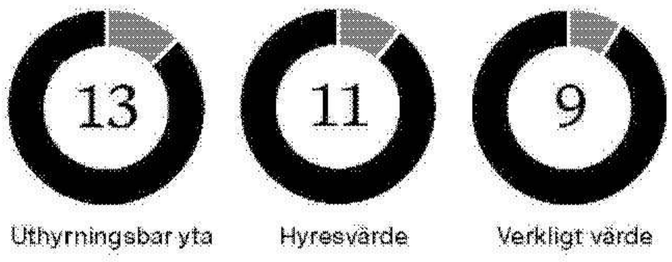
7 793
Fastighetsvärde, mkr

435
Uthyrningsbar yta, tkvm

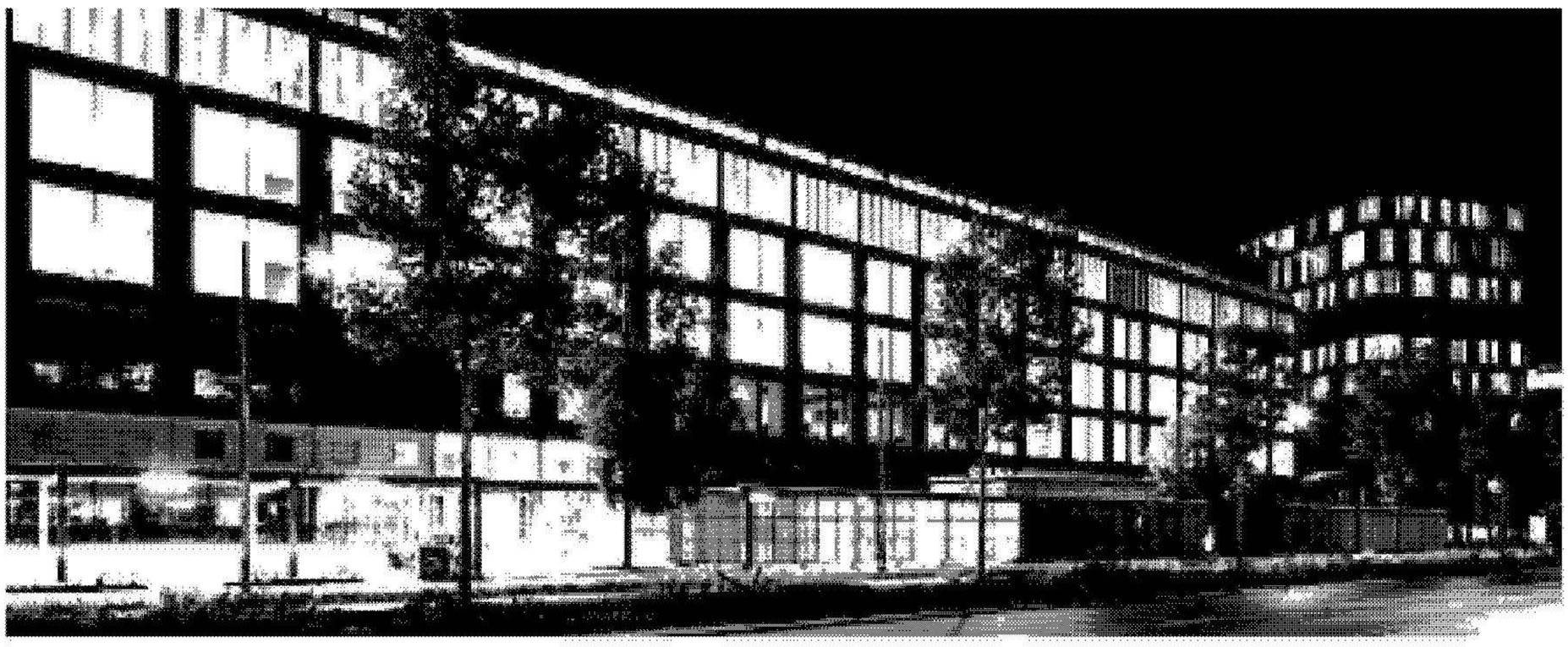
535
Hyresvärde, mkr

92
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA62BDDD78B43E0C



Kalvebod Brygge, Köpenhamn.

Köpenhamn

Fastighetsbeståndet i Danmark är primärt fokuserat till kontorsfastigheter i centrala Köpenhamn. Corem har tio fastigheter i Danmark varav två logistikfastigheter.

Corem fortsätter att vidareutveckla och utöka Köpenhamnsportföljen. Under året har Corems ursprungliga bestånd om två logistikfastigheter lagts samman med Klöverns åtta fastigheter till en och samma affärsenhet. Det samlade beståndet i Danmark består nu av totalt cirka 161 000 kvm uthyrningsbar yta.

Under 2021 har fastigheten Kalvebod Brygge 32, som under de senaste två åren genomgått ett omfattande ombyggnadsprojekt, tillträtts. Fastighetens uthyrningsbara yta utgörs av 31 700 kvm moderna kontor och bidrar därmed till Köpenhamnsenhetens lokal- och produktutbud. På taket har solceller med en beräknad årlig produktion om 90 000 kWh, installerats. Detta i linje med Corems hållbarhetsfokus och målsättningar för energioptimerande åtgärder i beståndet.

Fastighetens största hyresgäst är Kammeradvokaten och sedan november 2021 är Kalvebod Brygge fullt uthyrt. I det så kallade Codanhuset har arbetet med att omvandla fastigheten från en single-tenant-fastighet till en multi-tenant-fastighet fortsatt. Under 2021 har Politiforbundet och PharmaDanmark flyttat in på sina respektive våningsplan i huset och i februari 2022 anslöt även Forsikringsforbundet som ny hyresgäst.

Under året har om- och tillbyggnad för GSV färdigställts i Kappelgården i Greve. Projektet har utökat den uthyrningsbara ytan med drygt 1 000 kvm till totalt cirka 13 400 kvm.

Vid utgången av 2021 avflyttade IBM från cirka 5 300 kvm i en fastighet i Holte. Ett stort fokus framåt är att åter fylla IBMs gamla yta.

Uthyrningsgraden i fastigheterna i Köpenhamn är fortsatt hög och intresset är stort för väl belägna fastigheter såsom Corems.

10
Antal fastigheter

+17%
Antal invånare, 10 år

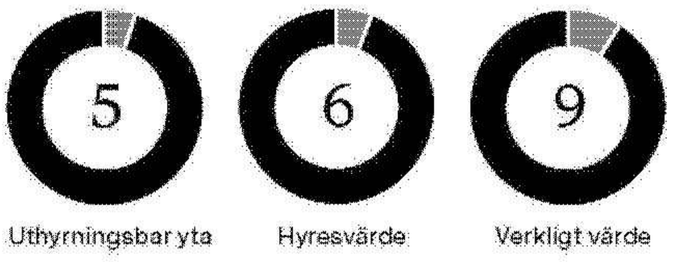
7 360
Fastighetsvärde, mkr

161
Uthyrningsbar yta, tkvm

281
Hyresvärde, mkr

98
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

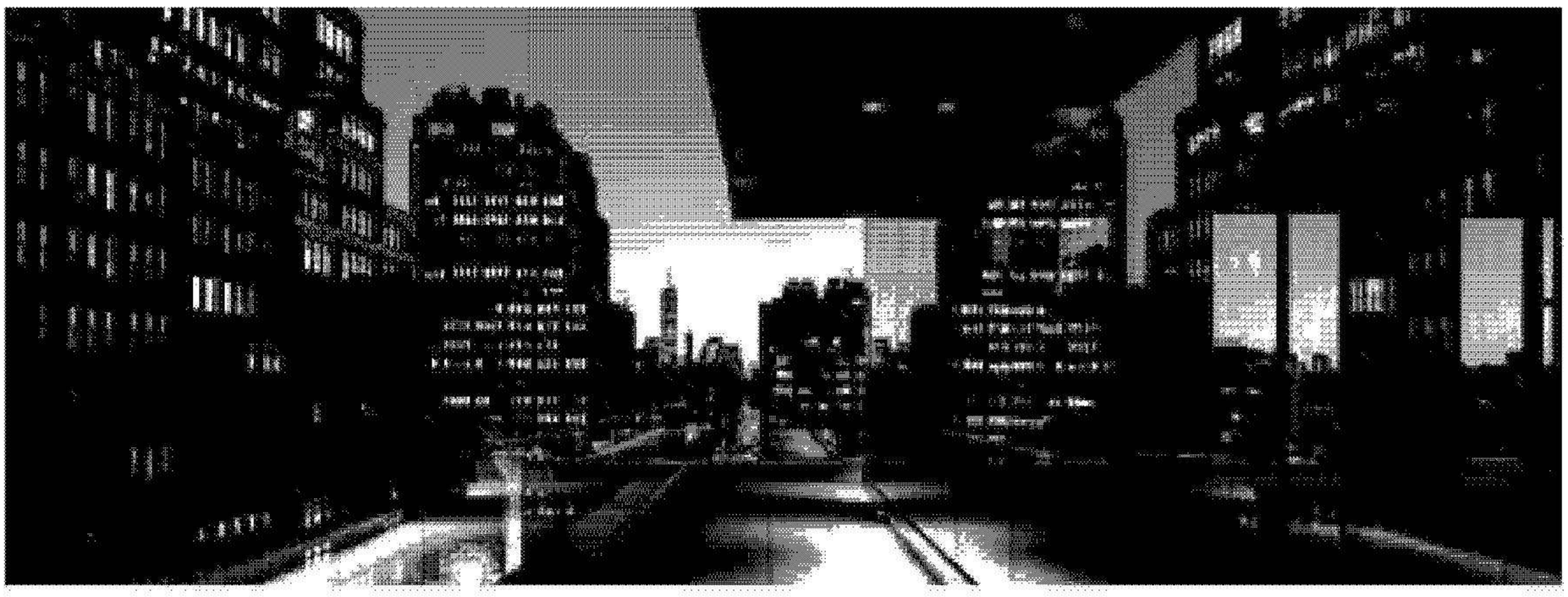
ANDEL AV COREM, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA62BDDD78B43E9C

Fairway House, Köpenhamn.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA662BDDD78B43D0C



Vy från 28&7, New York.

New York

Corems fastighetsportfölj i New York består av totalt fyra nyproduktionsprojekt fördelat på fem fastigheter. Två projekt närmar sig färdigställande och två är ännu ej byggstartade.

Under 2021 har Corem fokuserat på att färdigställa de två nyproduktionsprojekt som pågår på Manhattan i New York. Corems projektportfölj i New York består av totalt fyra kontorsprojekt, två byggstartade och två icke byggstartade. Corem utvecklar fastigheterna tillsammans med den lokala samarbetspartnern GDSNY.

Projekt 1245 Broadway, beläget på 31st Street i Midtown, är helt färdigställt exteriört. Där pågår hyresgästanpassningar inför att de första hyresgästerna flyttar in under det andra kvartalet 2022. Av 23 våningsplan var sju uthyrda per februari 2022. Projektet förväntas pågå under 2022 till dess att samtliga våningsplan är uthyrda och inflyttade. Fastigheten kommer miljöcertifieras enligt Leed Gold och kommer att erbjuda kontorsytor med den senaste teknologin vad gäller bland annat luftkvalitet och beröringsfria system.

Det andra pågående nybyggnadsprojektet på Manhattan bär namnet 28&7. Fastigheten är belägen i närheten av Penn Station och Madison Square Garden med Amazon och Facebook som hyresgäster i närbelägna fastigheter. Den nyproducerade byggnaden består av tolv uthyrningsbara våningsplan varav ett var uthyrt vid februari månads utgång 2022. Även denna fastighet miljöcertifieras enligt Leed Gold och projektet väntas pågå under resterande del av 2022.

Uthyrningsmarknaden i New York har, likt många andra marknader, påverkats av covidpandemin. Efter att ha sett historiskt låga uthyrningssiffror på Manhattan, har marknaden börjat återhämta sig. Hyresnivåerna är fortsatt något lägre än innan pandemin men fortsatt på en hög nivå historiskt. Corem anser att bolagets fyra projektfastigheter på Manhattan alla ligger i goda lägen och uthyrningsarbetet i de två pågående projekten framskrider väl. De två ännu ej byggstartade projekten är belägna invid Highline i Meatpacking District respektive på Park Avenue.

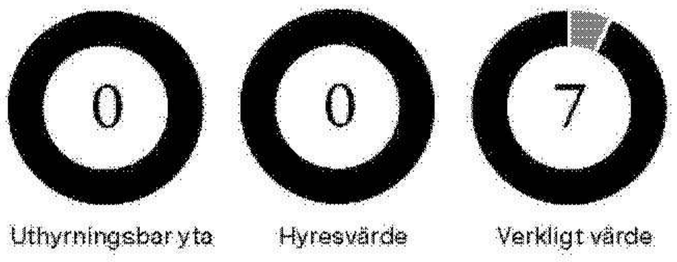
5
Antal fastigheter

6 024
Fastighetsvärde, mkr

2 369
Verkligt värde pågående projekt, mkr

25,8
Yta pågående projekt, tkvm

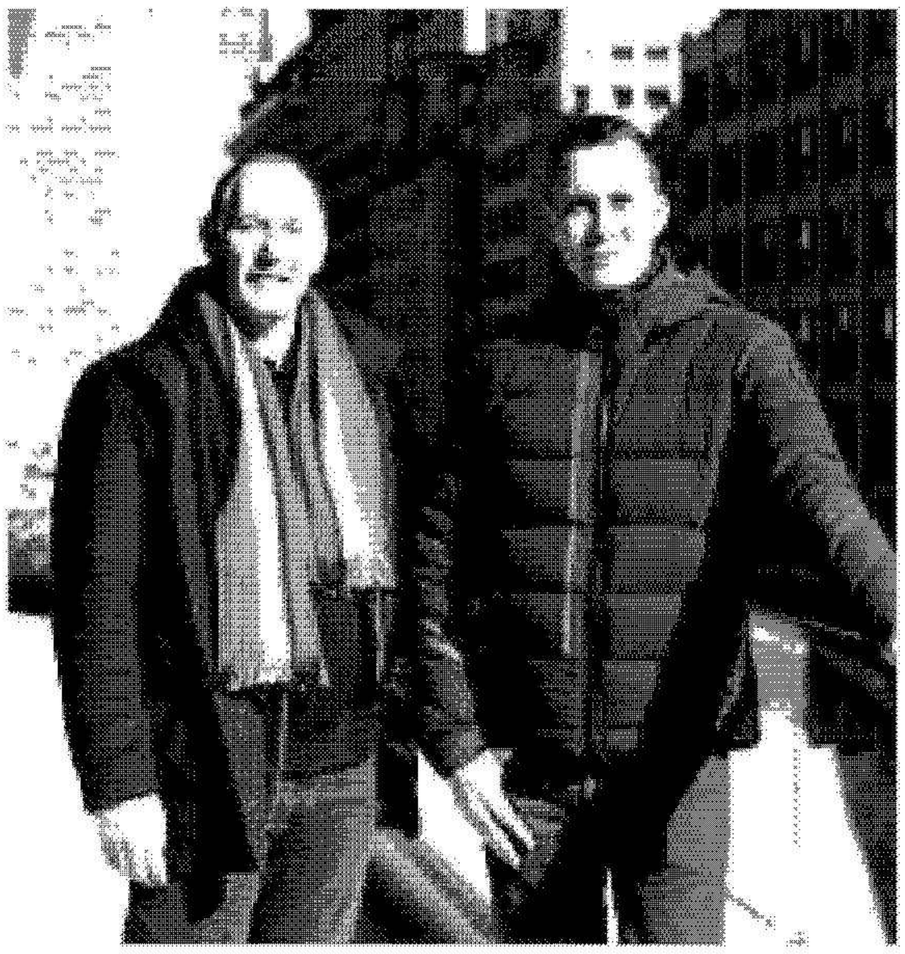
ANDEL AV COREM, %

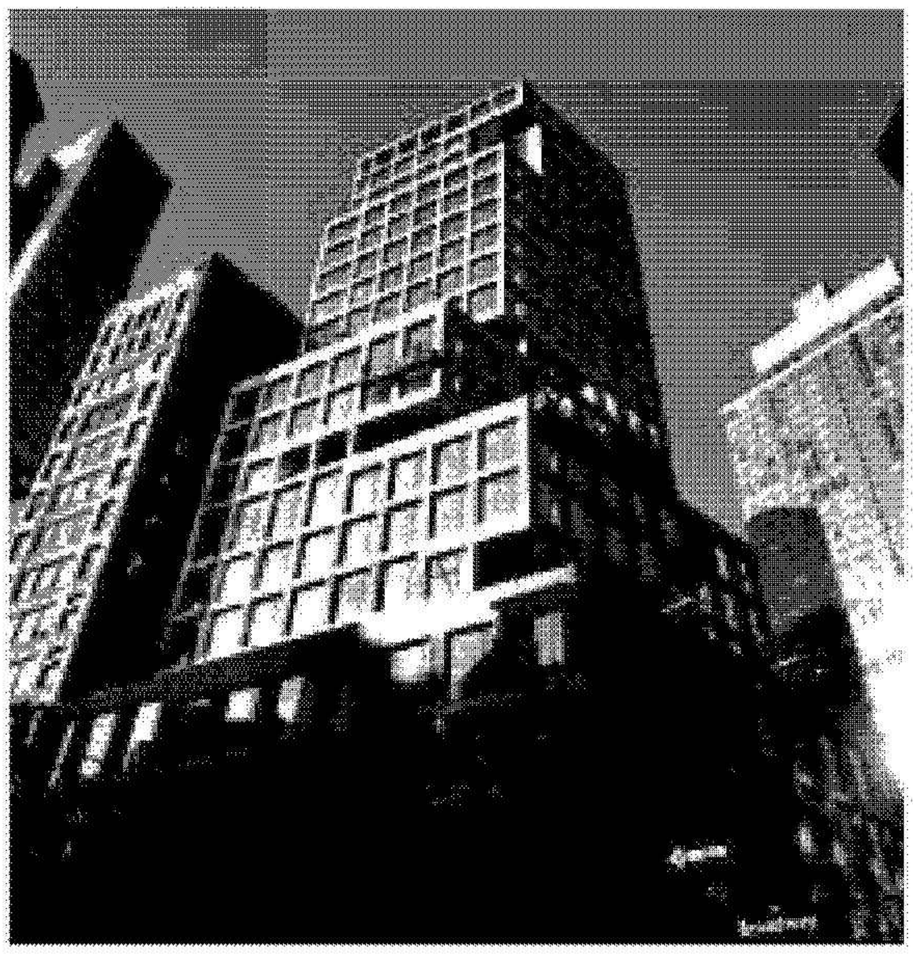


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA62BDDD78B43E9C

NEW YORK

Vikten av ett nära *samarbete*





Alan Rudikoff och Michael Kirchmann på GDSNY.

Corem har fyra projekt på Manhattan i New York. Två av dessa närmar sig färdigställande och de första hyresgästerna flyttar in löpande under 2022. Gemensamt för Corems samtliga projekt i New York är att de bedrivs i nära samarbete med partnern GDS Development Management (GDSNY).

GDSNY är en lokal projektutvecklare verksam i New York. Genom sin stora erfarenhet inom områden som projektutveckling, projektledning, arkitektur och kapitalförvaltning hjälper GDSNY Corem att genom sin lokala förankring tillföra stora värden till projekten. Samtliga Corems projekt i New York har projekterats med en högkvalitativ designgrad som utgångspunkt och de nyproducerade kontoren kommer hålla högsta moderna klass. Teamet bidrar till projekten med sitt fokus på kvalitet, långsiktig hållbarhet och innovation inom byggteknik.

GDSNY har med sin 25-åriga lokala erfarenhet och marknadskunskap visat att det goda samarbetet mellan Corem och GDSNY varit en förutsättning för Corem för att kunna bedriva dessa stora utvecklingsprojekt på andra sidan Atlanten, särskilt i de pandemitider som rått.

GDSNY om samarbetet med Corem

– Vi på GDSNY har under många år uppskattat den mycket starka arbetsrelationen med först Klövern och nu Corem. Den framgångsrika kombinationen av svensk designkänslighet och fokus på hållbarhet, tillsammans med GDSNYs djupa kunskap om New York-marknaden, teknisk innovation och fokus på kvalitetsbyggande har resulterat i förstklassiga projekt som hyllas av såväl hyresgäster som branschen i allmänhet, säger Michael Kirchmann, CEO på GDSNY.

”Vi på GDSNY har under många år uppskattat samarbetet med först Klövern och nu Corem”

Michael Kirchmann, CEO GDSNY

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
82E2DC4C7F81497CA66EBDDD7EB43DDC

Interiör från fastigheten Livia 16, Västerås.

Västerås

Corem är den näst största fastighetsägaren i Västerås. Beståndet består av såväl centrala kontor och handelsfastigheter som lager och logistik i stadskärnans utkant.

Under 2021 har genomförandefasen avseende Corems större stadsutvecklingsprojekt i Västerås inletts på allvar. Ett samverkansavtal vid namn "Vision City" har tecknats mellan Corem, Castellum, Kungsleden, Imperia fastigheter och Västerås stad. Tillsammans tar man fram en gemensam vision för utvecklingen av de centrala delarna av Västerås där Corem är en av de större fastighetsägarna. Kopplat till arbetet har Corem påbörjat omvandlingen av handelsfastigheten Gallerian där en ny entré och ny fasad längs Kopparbergsvägen ska lyfta och modernisera byggnaden och platsen. I fastigheten har under året bland annat ett 15-årigt avtal med Region Västmanland tecknats avseende en cirka 2 000 kvm stor vårdcentral.

I kvarteret Gustavsvik, ett annat av Corems stadsutvecklingsområden i Västerås, tecknades under året ett hyresavtal med gymkedjan Member 24 avseende cirka 2 400 kvm. Även några befintliga hyresgäster har utökat sina ytor, däribland Kraftmark som först tecknat sig för 1 500 kvm för att sedan utöka ytterligare med 1 700 kvm.

Under året har Every Padel öppnat en 3 500 kvm stor padelanläggning i Kopparlunden och FirstOffice har etablerat sitt moderna kontorshotellskoncept på ca 1 500 kvm i centrala Västerås.

Genomgående för Corems ombyggnadsprojekt och hyresgästanpassningar i Västerås är fokus på hållbarhet. Under året har två solcellsanläggningar etablerats och en elbilspool startats för Corems hyresgäster på orten.

#2
Position i Västerås, kvm

+13%
Antal invånare, 10 år

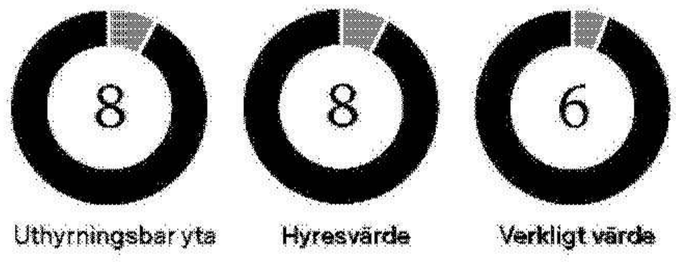
4 932
Fastighetsvärde, mkr

378
Hyresvärde, mkr

295
Uthyrningsbar yta, tkvm

82
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA62BDDD78B43E9C

Fastigheten Morellen 1, Linköping.

Linköping

Corem är den största fastighetsägaren i Linköping. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 287 tkvm och beståndet består av såväl centrala kontor som lager och logistik i stadens ytterområden.

I fastigheten Morellen 1 har det under året slutförts ett större ombyggnadsprojekt. Trafikverket och Nobeli Business Support har där flyttat in i moderna kontor och verksamhetsytor.

Bland större uthyrningar under året återfinns bland annat Dynamic Code om cirka 3 300 kvm och Lejonfastigheter om cirka 3 500 kvm. Utöver nyuthyrning fokuseras också på att tillgodose behovet hos befintliga hyresgäster som både växer och i enstaka fall krymper. I Mjärdevi ska Corem under 2022 uppföra en nyproducerad byggnad åt Nira Dynamics. Det första spadtaget för byggnationen togs i december 2021.

Corems utvecklingsfastigheter i Linköping ligger till största del i områden som på ett eller annat sätt påverkas av den planerade höghastighetsjärnvägen Ostlänken. Trafikverket ska presentera sitt slutgiltiga förslag för Ostlänkens dragning under våren 2022.

Arbetet med en detaljplan för en Multisporthall i Kallersta har påbörjats. Målet är att ha den nya detaljplanen på plats till inledningen av 2023.

Under 2021 har ett energieffektiviseringsarbete genomförts genom vilket den genomsnittliga energianvändningen i Corems fastighetsbestånd i Linköping minskat från 99 kWh/kvm till 84 kWh/kvm.

#1
Position i Linköping, kvm

+12%
Antal invånare, 10 år

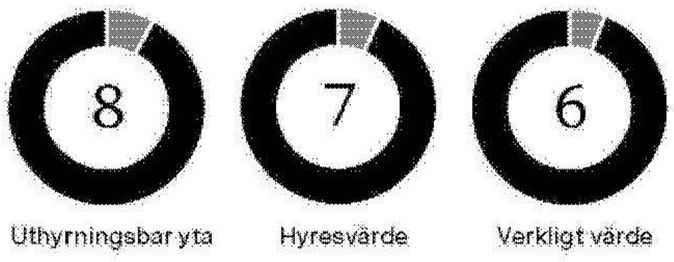
4 755
Fastighetsvärde, mkr

337
Hyresvärde, mkr

287
Uthyrningsbar yta, tkvm

93
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA62BDDD78B43E0C

MORELLEN 1, LINKÖPING

Fastighetsutveckling i Linköping

Fastigheten Morellen 1, Linköping.

Under 2021 färdigställdes ett ombyggnadsprojekt i Linköping där en av hyresgästerna är Trafikverket. Fastigheten förvärvades 2020 som en projektfastighet om nästan 19 000 kvm uthyrningsbar yta. Vid förvärvet pågick redan två större projekt. Det mindre av dessa projekt avsåg ombyggnation till ett gym, X-Force. Ovanpå det större projektet byggdes tre våningar kontor.

Trafikverket huserar på fyra av fastighetens sex våningsplan. Andra hyresgäster är bland andra Mölk, NAF, Nobeli och Skill. En populär lunchrestaurang, Krubbstugan, finns också som en uppskattad service i huset för hyresgäster och andra som arbetar och bor i närheten.

Fastigheten ligger i området Tanneforsi Linköping, ett område med en mix av företag, bostäder och skolor, med närliggande grannar som SAAB och Linköpings flygplats. Området ligger även nära det planerade stationsområdet där den framtida stambanan Ostlänken är tänkt att ligga.

Man har bevarat den ursprungliga industrikänslan på och i huset med tegel och betong, men kompletterat och moderniserat genom matchande materialval som exempelvis rostig plåt. De exteriört synliga stålbalkarna ger en spännande och visuellt snygg design.

Fastigheten är logistiskt sett väl belägen med goda parkeringsmöjligheter och med elstolpar för laddning av elbilar.

– Under projektets gång har vi energioptimerat fastigheten, dessutom pågår ett energiprojekt löpande för att fortsatt göra energibesparingar, berättar Anna Carnmalm Wiss, Fastighetsförvaltare på Corem. Energikostnaderna har sänkts med 20–30 procent, samtidigt som projektet och byggnationen har vuxit.

”Modernt och nytt, men med industrikänslan kvar”

Anna Carnmalm Wiss, Fastighetsförvaltare

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8CE2DC4C7F81437CA66EBDDD7EB43DDC

Fastigheten Fornminnet 6 i Malmö.

Malmö

Affärsenheten i Malmö inkluderar ett antal fastigheter i Lund och har tillsammans ett brett produkterbjudande. Beståndet omfattar allt från moderna kontor i centrala Malmö till väl positionerade lager- och logistikfastigheter i Malmö och Lund.

Beståndet i Malmö har under året vuxit till följd av Corems förvärv av Klövern och omfattar per årets utgång cirka 324 000 kvm uthyrningsbar yta, bestående av såväl logistiklokaler som kontorsbyggnader samt handel.

Under året har ett intensivt arbete med utvecklingen av Caroli köpcenter pågått. Nordic Outlet öppnade under oktober månad sin drygt 4 000 kvm stora butik i centrat och under 2022 är avsikten att inleda ombyggnation för en ny foodcourt. Till fastigheten hör även den avsakraliserade Caroli Kyrka som nu rustas upp för att kunna tjäna nya syften kopplat till centrumverksamheten.

Flertalet befintliga kunder har under året valt att växa med Corem, bland annat String Furniture, Werksta Sweden och Transtema Group. I Östra hamnen och i Elisedal har Corem tecknat nya avtal om drygt 4 000 kvm repektive 1 800 kvm lagerytor och välkomnar de nya kunderna Nordanå Transport och Tildas.

Vid Dragörkajen i Limhamn har ombyggnation påbörjats för att etablera ytterligare ett kontorshotell i FirstOffice regi.

#3
Position i Malmö, kvm

#9
Position i Lund, kvm

+16%
Antal invånare, 10 år

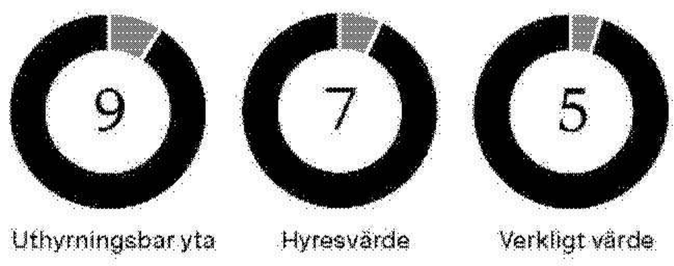
4 424
Fastighetsvärde, mkr

357
Hyresvärde, mkr

324
Uthyrningsbar yta, tkvm

83
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA62BDDD78B43E0C

Uppsala Gate, Uppsala.

Uppsala

Corems fastighetsbestånd i Uppsala är i första hand koncentrerat kring Uppsala Business Park i Fyrislund. Övriga fastigheter utgörs primärt av kontor i och runt centrala Uppsala.

Affärsenhet Uppsalas förvaltningsorganisation har under året fokuserat på aktivt uthyrningsarbete och strategisk energioptimering. Detta har resulterat i flera nya förhyrningar och minskad energiförbrukning.

Under 2021 har arbetet med en ny detaljplan inom stadsutvecklingsprojektet Uppsala Business Park inletts. Planen kommer att möjliggöra utvecklingen av området till en levande stadsdel och innovationsmiljö i världsklass. Under året har kommunikationen om utvecklingen intensifierats och den nya varumärkesplattformen har lanserats.

Under året togs det första spadtaget för konceptet Research Hub, som vänder sig till små och medelstora forskningsintensiva bolag. Gentemot större bolag i behov av ytor för forskning och produktion har konceptet Factory Hub tagits fram. Arbetet med att ta fram ett tredje koncept, Office Hub, pågår. Tillsammans kommer dessa tre koncept att utgöra en första fas i utvecklingen av Uppsala Business Park. Som ett led i utvecklingen kommer dagens målgrupper, primärt inom life science, att kompletteras med andra branscher som har förutsättningar att komplettera och stärka varandra.

Även arbetet inom hållbarhet har intensifierats under året bland annat med ett samarbetsprojekt tillsammans med Uppsala kommun och White arkitekter med finansiering från Energimyndigheten, Formas och Vinnova. Syftet med projektet är att utreda möjligheten att göra Uppsala Business Park till Uppsalas första energipositiva stadsdel.

#5
Position i Uppsala, kvm

+19%
Antal invånare, 10 år

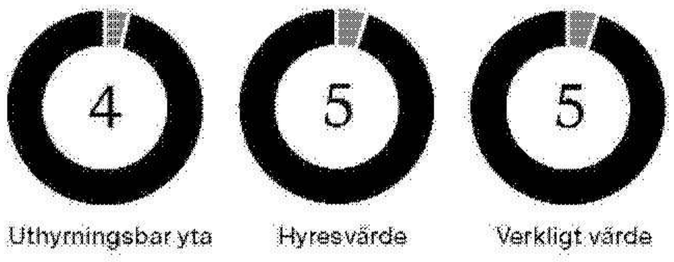
4 063
Fastighetsvärde, mkr

257
Hyresvärde, mkr

126
Uthyrningsbar yta, tkvm

93
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA62BDDD78B43E9C

Kopparhusen i Norrköping.

Norrköping

Corem är den största fastighetsägaren i Norrköping. Kontor i Industrilandskapet tillhör den största delmarknaden.

I Norrköping har beståndet utvecklats ytterligare under året. Corem äger fastigheter i flera utvecklingsområden i staden, bland annat i Norra Himmelstalund och kring Resecentrum.

Nyproduktion i kvarteret Stålet har startats där nya lokaler för ett installationsföretag ska stå klara i början av 2023.

Kvarteret Kondensatorn i Ingelsta handelsområde fortsätter att utvecklas och hade vid utgången av 2021 flera pågående ombyggnationer. Every Padel öppnar under våren 2022 padelbanor både inomhus och utomhus. NetOnNet som är hyresgäst sedan tidigare, har utökat sina lokaler under året. På taket finns en av Corems största solcellsanläggningar. Denna har nu varit i drift i ett helt år efter att ha installerats under 2020. Vid full produktion genererar anläggningen drygt 230 000 kWh/år. I kvarteret Platinan, också i Ingelsta, pågår ombyggnation för Colorama som flyttar in under 2022.

I Industrilandskapet i centrala Norrköping har Hvilan utbildning startat upp en ny gymnasieskola under hösten 2021. Här har även Ruff Golf flyttat in med sina golfsimulatorer.

Inför kommande år kan konstateras att intresset är fortsatt stort för enhetens lokaler och fastigheter även i mindre centrala lägen tack vare bra kommunikationer till stadens trafikleder in och ut ur Norrköping.

#1
Position i Norrköping, kvm

+11%
Antal invånare, 10 år

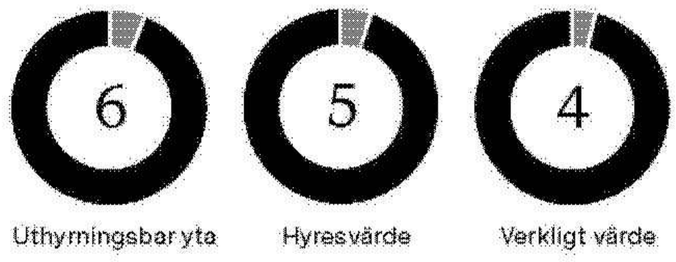
3 054
Fastighetsvärde, mkr

250
Hyresvärde, mkr

204
Uthyrningsbar yta, tkvm

87
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA62BDDD78B42E0C

Fastigheten Ana 11, Nyköping.

Nyköping

Corem är Nyköpings största kommersiella fastighetsägare med ett väl sammanhållet bestånd. Fastigheterna utgörs av såväl centrala kontor och handelsfastigheter som lager- och logistikfastigheter i stadens utkant.

Under året har hyresavtal tecknats med bland annat Servistore, Instrumentcenter och för en större utökning av Praktikertjänsts vårdcentral i stadsdelen Spelhagen. Efterfrågan på kontorshotell har varit stor under året och vid utgången av 2021 är i princip samtliga kontorshotell i Nyköping fullt uthyrda. Inom den löpande förvaltningen har fokus legat på att fortsätta arbetet med energioptimering samt på uthyrningsarbetet.

Tidig projektering pågår för ett nytt kontorshus i Spelhagen för vilket uthyrningsarbete pågår. Kontorsmarknaden i Nyköping är god och marknaden efterfrågar nya kontor.

En fastighet som tidigare varit Saabs lager har byggts om till self storage samt parkeringshus. Projektet stod klart i april 2021 och består av cirka 10 000 kvm nyrenoverad yta. Projektet utgör en viktig del i utvecklingen av stadsdelen Spelhagen där Corem också driver detaljplanearbete för bostäder med nära vattenkontakt. Detaljplanearbetet har under 2021 framskridit och förhoppningar finns om laga kraftvunnen detaljplan under 2022 avseende cirka 400 nya lägenheter.

#1
Position i Nyköping, kvm

+11%
Antal invånare, 10 år

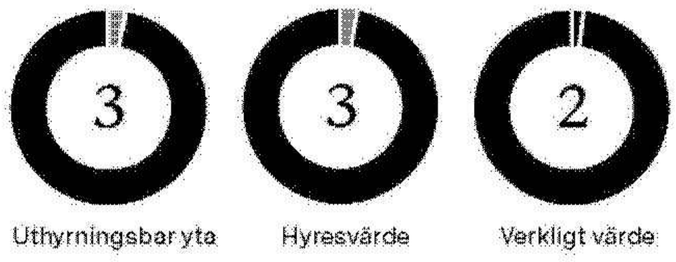
1 580
Fastighetsvärde, mkr

131
Hyresvärde, mkr

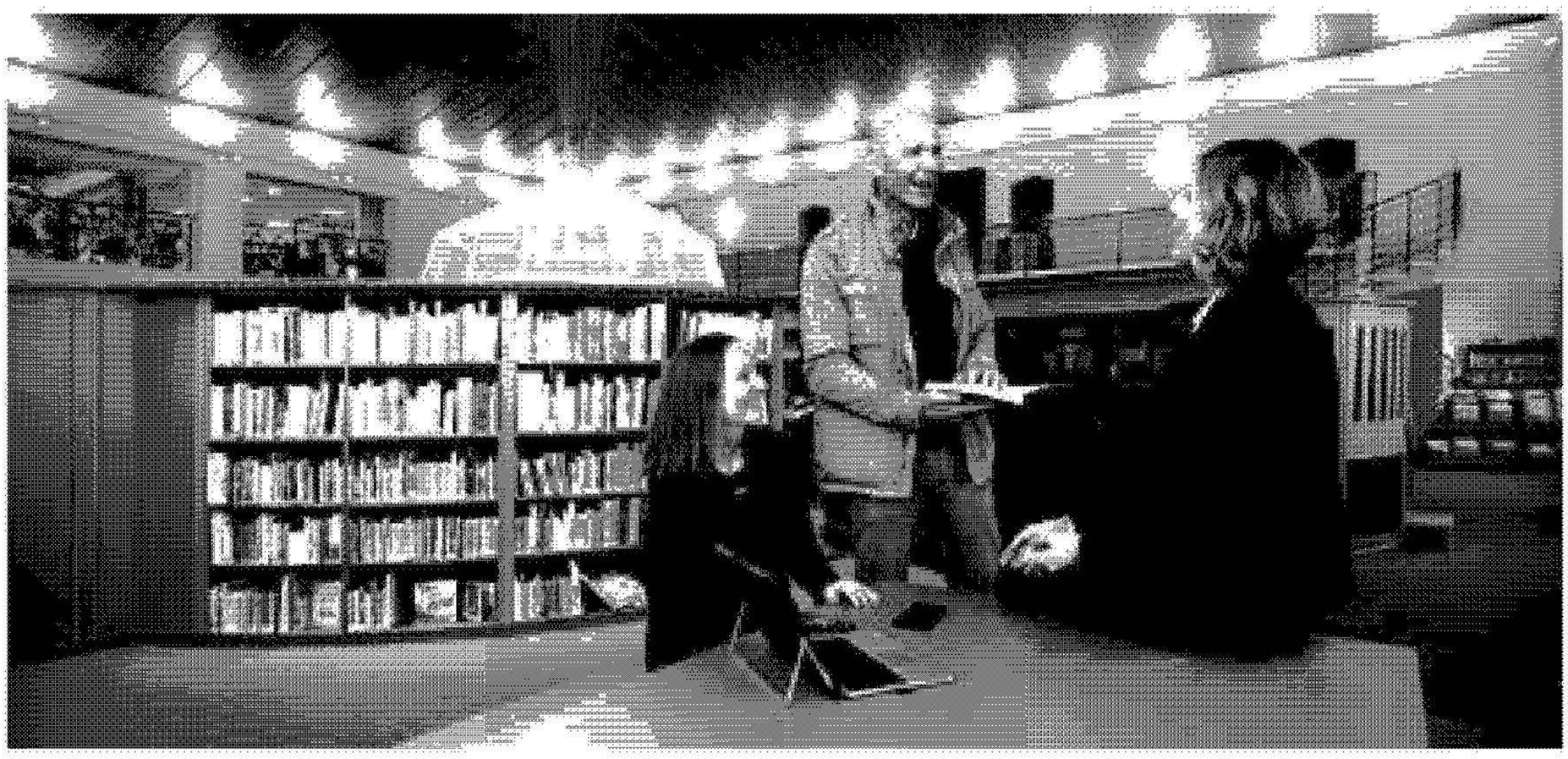
112
Uthyrningsbar yta, tkvm

89
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43E9C



Stadsbiblioteket i Kalmar.

Kalmar

Corem är den största fastighetsägaren i Kalmar med både centrala kontorsfastigheter samt lager- och logistikfastigheter i stadskärnans utkant.

Under 2021 tilldelades Corem Kalmar Kommuns stadsbyggnadspris för renoveringen av nya Stadsbiblioteket som flyttade in i stadens gamla huvudpostkontor i oktober 2020. Renoveringen har varit varsam och haft ett stort hållbarhetsfokus.

För gallerian Kvasten i centrala Kalmar har arbetet med omvandlingen av fastigheten fortsatt. Fokus är matupplevelse och nöjen på entréplan och källarplan, övre plan kommer inrymma kontor. Avsiktsförklaringar har tecknats med flera aktörer och ambitionen är en byggstart under första halvan av 2022.

Större uthyrningar hos Kalmarenheten under 2021 har gjorts till Region Kalmar på cirka 700 kvm samt till gymaktören Apex IF avseende cirka 500 kvm. Under året har även ett flertal hyresgästanpassningar gjorts till befintliga hyresgäster.

#2
Position i Kalmar, kvm

+13%
Antal invånare, 10 år

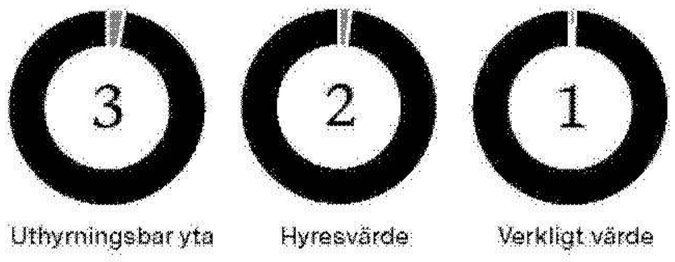
1 219
Fastighetsvärde, mkr

103
Uthyrningsbar yta, tkvm

110
Hyresvärde, mkr

88
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81437CA62BDDD78B42E0C

Fastigheten Hedenstorp 2:41, Jönköping.

Jönköping

Corems fastighetsbestånd i Jönköping är väl sammanhållet och består av 95 tkvm uthyrningsbar yta. Fastigheterna utgörs primärt av lager- och logistikytor.

Under 2021 har Corem färdigställt en solcellsanläggning på hela 1 900 kvm. Anläggningen är placerad på taket på en av fastigheterna i Torsviksområdet, ett av Nordens största och äldsta logistikcentrum, och genererar motsvarande cirka 300 000 kWh/år.

I början av året köptes en relativt nybyggd logistikfastighet, Hedenstorp 1:99, som redan från tillträdet var fullt uthyrd. Bland hyresgästerna finns bland andra SSG Nordic och Team Olmed. Andra uthyrningar och hyresgästanpassningar under året gjordes bland annat till Every Padel och Yrkesakademin.

Befolkningen i Jönköping ökar och en ny utbyggnadsstrategi håller på att tas fram. Inför kommande år pekar prognoserna på att efterfrågan på lokaler kommer att öka, bland annat tack vare det strategiskt placerade logistiska läget i Sverige.

#4
Position i Jönköping, kvm

+12%
Antal invånare, 10 år

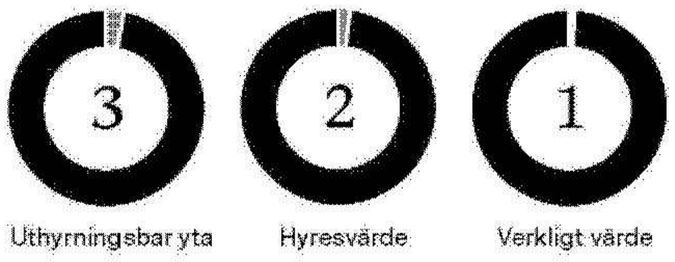
1 208
Fastighetsvärde, mkr

95
Uthyrningsbar yta, tkvm

79
Hyresvärde, mkr

94
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA62BDDD78B43E9C

Pro Stop, Borås.

Borås

Corems fastighetsbestånd i Borås är väl sammanhållet och primärt koncentrerat kring Riksväg 40. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per 31 december 2021 till 101 tkvm.

Corems koncept Pro Stop, som är ett handelsområde för yrkesbutiker, öppnade under 2018 i Borås med Hornbach och Bevego som första hyresgäster. Därefter har området utvecklats etappvis och Granngården, Würth och Comfortbutiken Högbergs Rör har flyttat in. Pro Stop har även kompletterats med serviceanläggningen Mjuk Biltvätt.

Bredvid Pro Stop ligger en f.d. Ericssonfabrik vilken har byggts om från single-tenant till multi-tenant fastighet. Här är sedan tidgare Ericsson och Ica hyresgäster. Under 2021 flyttade Volvo Cars in på 3 300 kvm.

Pro Stop Borås ligger vid Riksväg 40, fem minuter med bil från centrala Borås och intill industriområdet Ramnaslätt. Här finns cirka 15 000 kvm handelsplats och ytterligare 4 000 kvm är under projektering.

Borås har ett bra logistikläge med järnvägar, stora trafikleder och närhet till Landvetter flygplats och Jönköping.

Staden har en stark tradition av handel och ligger i framkant vad gäller e-handel och logistik.

#4
Position i Borås, kvm

+10%
Antal invånare, 10 år

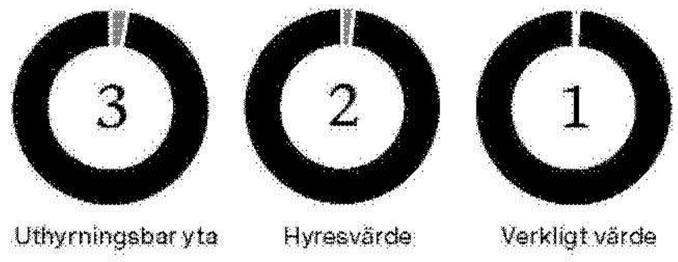
1 108
Fastighetsvärde, mkr

103
Hyresvärde, mkr

101
Uthyrningsbar yta, tkvm

87
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA62BDDD78B43E0C

Lokstallarna, Halmstad.

Halmstad

Corems Halmstadbestånd utgörs av såväl centrala kontor och verksamhetsytor som fastigheter i stadskärnans ytterområde.

Affärsenhet Halmstad har under 2021 bland annat arbetat fokuserat med att energioptimera fastigheterna i beståndet, detta för att nå målet om en successivt minskad energiförbrukning per kvadratmeter.

Under året har en stor omförhandling skett i och runt Lokstallarna. Här har man omförhandlat hyresavtal avseende affärsenhetens största hyresgäst HMS:s samtliga ytor samt påbörjat projektering för nybyggnation av ett höglager om 1 150 kvm för hyresgästen. Projektet kommer genomföras under 2022. På samma fastighet har nybyggnation om cirka 3 000 kvm kontor påbörjats under 2021. Hyresgäster är Försäkringskassan, som kommer att hyra cirka 2 300 kvm av byggnaden, och FirstOffice. Projektet fortlöper enligt plan och inflytt är planerad till det andra kvartalet 2022.

#4
Position i Halmstad, kvm

+13%
Antal invånare, 10 år

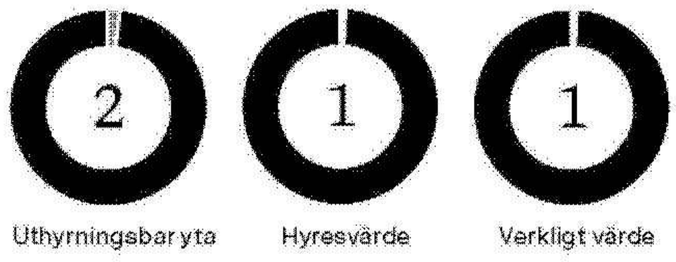
688
Fastighetsvärde, mkr

55
Uthyrningsbar yta, tkvm

54
Hyresvärde, mkr

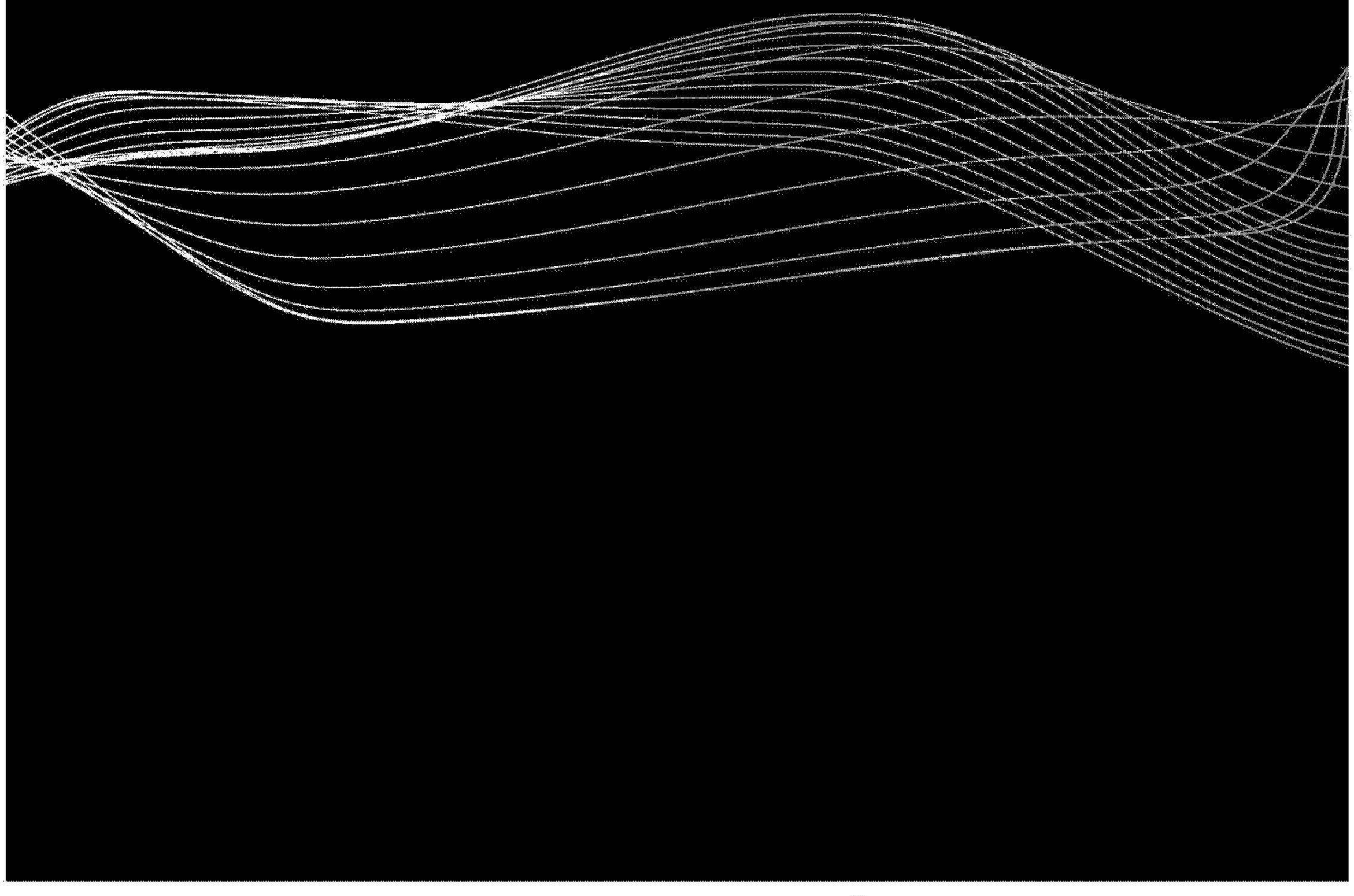
94
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA62BDDD78B43E9C

Fastighetsrörelsen



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43E0C

Transaktioner

Under året har Corem förvärvat 347 förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar area om 2 471 tkvm. Det inkluderar rörelseförvärvet av Klövern, med dess fastighetsportfölj om 342 förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet har därmed breddats väsentligt både avseende lokalslag, geografier och projektpotential, samtidigt som bolagets ökade volym uppskattas medföra värdefulla synergier.

RÖRELSEFÖRVÄRV AV KLÖVERN

Corem har sedan 2011 haft ett långsiktigt engagemang i Klövern. I mars 2021 lämnade Corem ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägare i Klövern, i syfte att bolagen skulle gå samman.

Vid förvärvstillfället innefattade Klöverns fastighetsportfölj 342 förvaltningsfastigheter med en uthyrbar area om 2 458 tkvm och med ett fastighetsvärde om 61 557 mkr, samt 9 omsättningsfastigheter.

Förvärvet av Klövern tillför ett brett bestånd av förvaltningsfastigheter, i geografiska lägen och av fastighetstyper som väl kompletterar Corems fastighetsportfölj. Genom att kombinera Corems portfölj av fastigheter för citynära logistik med Klöverns fastigheter med tonvikt på kontor skapas ett geografiskt väl fokuserat bestånd av fastigheter för kommersiell användning, som har en god riskspridning. Samtidigt behålls fortsatt fokus på lokal förvaltning och ett långsiktigt, hållbart ägande, som varit hörnstenar i båda bolagen. Förvärvet inkluderar också en omfattande projektportfölj av förädlings-, nybyggnads- och stadsbyggnadsprojekt, som tillför god värdeutvecklings- och avkastningspotential.

Codanhuset i Köpenhamn.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÅNTRÄDE 2021

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv	Avyttring
Q1	Hedenstorp 1:99	Jönköping	Jönköping	Logistik	4 033	–
Q1	Kalvsvik 16:20	Stockholm	Haninge	Logistik	6 224	–
Q2	Märsta 21:48	Stockholm	Sigtuna	Logistik	864	–
Q2	Instrumentet 13 & 18	Stockholm	Stockholm	Logistik	–	–5 646
Q2	Rörelseförvärv av Klövern	Flera	Flera	Fastighetsportfölj	2 457 740	–
Q3	Rosersberg 11:15:1	Stockholm	Sigtuna	Mark	0	–
Q3	Flygbasen 2	Malmö	Malmö	Kontor	1 821	–
Q4	Svedala 306:9	Malmö	Svedala	Logistik	–	–17 490
Q4	Ekplantan 1	Stockholm	Sollentuna	Kontor	–	–2 600
TOTALT KVM					2 470 682	–25 736

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA662BDDD78B4...

Uppköpserbjudandet och dess acceptperioder
Före budet ägde Corem aktier motsvarande 15,2 procent av kapitalet och 14,7 procent av rösterna i Klövern AB. Budet innebar erbjudande att för varje stamaktie av serie A och B i Klövern istället erhålla 0,88 stamaktier av serie A respektive B i Corem, samt att för varje preferensaktie i Klövern erhålla antingen 1,12 stamaktie av serie D eller 1 preferensaktie i Corem.

Acceptperioden för erbjudandet, inklusive två förlängningar, löpte mellan 14 maj och 18 augusti 2021, varefter

Corem innehade 98,5 procent av det utestående kapitalet och 97,7 procent av de utestående rösterna i Klövern. Tvångsinlösen påkallades, i syfte att förvärva de återstående aktierna. Sista dag för handel i Klöverns aktier på Nasdaq Stockholm var den 20 juli 2021.

Per den 31 december uppgick Corems ägande till cirka 98,6 procent av utestående aktiekapital i Klövern. Inlösenprocessen pågår.

Konsolidering av Klövern
Klövern konsolideras i Corem från 15 juni 2021. I samband med förvärvsdagen omvärderades Corems innehav till att motsvara värde i enlighet med erbjudandet, innebärande en positiv resultateffekt om 581 mkr, vilken redovisas i Resultaträkningens rad Värdeförändringar finansiella placeringar. Förvärvet har fullt genomslag i balansräkningen medan påverkan på förvaltningsresultat och periodens resultat efter skatt endast omfattar intäkter och kostnader från 15 juni. För ytterligare information och förvärvsanalys se Not 34.

FASTIGHETSTRANSAKTONER
Under året har fastighetsbeståndet även utvecklats genom strategiska fastighetstransaktioner, bestående av förvärv i prioriterade områden och segment samt viss avyttring i syfte att fokusera beståndet.

Förvärv
Förutom förvärvet av Klövern tillträdde Corem ytterligare 5 fastigheter under året med en befintlig uthyrningsbar yta om 12 942 kvm. Den totala köpeskillingen uppgick till 292 mkr.

I januari tillträddes en fullt uthyrd nybyggd logistikfastighet i Jönköping samt en modern logistikfastighet i Haninge, Stockholm, med goda kommunikationer och närhet till Corems befintliga bestånd i Jordbro. I februari tillträddes en mindre logistikfastighet i Märsta i Stockholm. Under sommaren tillträdde Corem dels en kontorsfastighet i Malmö som redan var fullt uthyrd vid förvärvet, och dels en oexploaterad fastighet med byggrätter om 40 000 kvm i bästa skyltläge intill E4:an i Rosersberg.

Avyttringar
Under året frånträddes fyra fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 25 736 kvm för 296 mkr. I april frånträddes två fastigheter med pågående detaljplanearbete för bostäder i Örnsbergs industriområde i södra Stockholm. Under årets sista kvartal frånträddes en projektfastighet i Svedala samt en vakant kontorsfastighet i Sollentuna.

I slutet av året tecknades fyra avtal om försäljning av handelsfastigheter belägna i Norrköping, Västerås och Borås, alla med frånträde under första kvartalet 2022. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om 69 125 kvm och det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 863 mkr. Genom avyttringen koncentreras fastighetsbeståndet i ännu högre grad till kontorsfastigheter. I Hallstahammar har avtal tecknats avseende försäljning av Nickeln 2 med planerat frånträde under första kvartalet 2022, och i Nyköping har avtal tecknats om försäljning av del av fastigheten Gripen 1, omfattande två mindre vakanta byggnader, med frånträde planerat under tredje kvartalet 2022.

SYFTE MED FÖRVÄRVET AV KLÖVERN
- Ett väl sammansatt fastighetsbestånd med fastighetstyper som kompletterar varandra.
- Geografiskt koncentrerat bestånd med attraktiva lägen i storstadsområden och tillväxtregioner.
- En stark bas i förvaltning där förvaltning med egen personal ger närhet till hyresgästerna och marknadskännedom.
- Projektportfölj samt egen projektutveckling tillför god tillväxt- och avkastningspotential. Kontinuerlig förädling görs i syfte att anpassa till ändrade kund- och marknadsbehov samt öka värdet av beståndet.
- Ökad finansiell stabilitet och styrka, samt potential för sänkta finansieringskostnader.

S7 (fastigheten Sigurd 7) i Västerås.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F814F7CA662BDDD78B43E0C

Förvaltning

Under 2021 uppgick nettouthyrningen till 129 mkr och den ekonomiska uthyrningsgraden inom förvaltningsbeståndet uppgick till 90 procent vid slutet av året. Under året ökade driftöverskottet, exklusive den del som kommer från Klövern, med 12 procent.

Fastigheter

FASTIGHETSBESTÅND

Corem hade vid utgången av 2021 totalt 518 förvaltningsfastigheter (167) och 1 omsättningsfastighet. De 518 förvaltningsfastigheterna är belägna i 36 svenska kommuner (20) samt i Köpenhamn och New York. Förvaltningsfastigheternas totala värde uppgick till 83 084 mkr (14 002) och den uthyrningsbara ytan var 3 479 tkvm (986), varav förvaltning 3 194 tkvm och förädling 284 tkvm. Hyresvärdet uppgick till 4 957 mkr (970).

Förändringen av förvaltningsfastigheternas värde under 2021 berodde på rörelseförvärv om 61 557 mkr, förvärv om 292 mkr (478), försäljningar om –296 mkr (–60), investeringar om 1 771 mkr (741), omklassificering av omsättningsfastigheter om 1 930 mkr, orealiserade värdeförändringar om 3 421 mkr (742) och valutakursomräkning om 407 mkr (–13).
Värdeförändringarna förklaras främst av nyuthyrningar, omförhandlingar och sänkta avkastningskrav samt att 9 omsättningsfastigheter redovisningsmässigt omklassificerats till förvaltningsfastigheter. I genomsnitt har Corems fastigheter, per den 31 december 2021, värderats till ett direktavkastningskrav om 5,1 procent (5,5).

JÄMFÖRBART BESTÅND[1]

	2021-12-31	2020-12-31	Förändring
Uthyrningsbar yta, tkvm	908	909	0%
Uthyrd yta, tkvm	823	826	–0,4 %-enheter
Verkligt värde, mkr	13 955	12 307	13%
Avkastningskrav, %	5,2	5,6	–0,4 %-enheter
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	1%
Ytmässig uthyrningsgrad, %	91	91	0%
Intäkter, kr/kvm	998	947	5%

mkr	2021	2020	
Intäkter	822	792	5%
Fastighetskostnader	–187	–168	11%
Driftöverskott	**635**	**614**	**4%**

1). Avser fastigheter som ägts under hela 2020 och 2021, engångsposter har exkluderats.

INTÄKTER OCH GENOMSNITTLIG HYRA

Intäkterna uppgick till 2 805 mkr (894) under 2021. Intäktsökningen är huvudsakligen hänförlig till förvärvet av Klövern, andra bidragande orsaker kopplas till färdigställda projekt, uthyrningar och omförhandlingar. I jämförbart bestånd, det vill säga fastigheter som ägts under hela 2020 och 2021, ökade intäkterna med 5 procent till 822 mkr (782).

Den genomsnittliga hyran för förvaltningsfastigheter beräknas utifrån kontraktsvärde och uthyrd yta och uppgick till 1 475 kr per kvm (1 008) per sista december. Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Inflationstakten, mätt som KPI, uppgick i oktober 2021 till 2,8 procent och påverkar därmed kontraktsvärdet positivt 2022.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 911 mkr (226). Konsolideringen av Klövern förklarar större delen av ökningen, fastighetskostnaderna påverkades också av förhöjd energiförbrukning då första kvartalet 2021 var väsentligt kallare än samma period föregående år. För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 11 procent och uppgick till 187 mkr (168).

Corems reserverade och konstaterade kundförluster uppgick till 6 mkr (2), motsvarande 0,21 procent (0,22) av intäkterna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43D0C

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet (exklusive Klövern) är indelad i geografiska regioner: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst och Region Småland. I och med förvärvet av Klövern utökades beståndet väsentligt under det andra kvartalet 2021. För transparens och tydlighet avseende jämförelsetal särredovisas Klövern enligt den regionindelning som använts inom Klövern. Därutöver visas aggregerade siffror där fastighetsportföljen även delas upp i förvaltningsbestånd respektive förädlingsbestånd. Intäkter och kostnader avseende Klövern avser perioden 15 juni–31 december 2021. Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

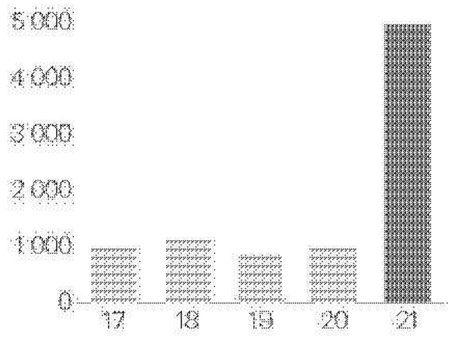
	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Stockholm	569	515	–167	–147	402	368	71	71	196	301
Syd	126	126	–32	–29	94	97	75	77	73	60
Väst	223	187	–45	–37	178	150	80	80	88	339
Småland	88	66	–16	–13	72	53	82	80	24	41
Corem	**1 006**	**894**	**–260**	**–226**	**746**	**668**	**74**	**75**	**381**	**741**
Region Stockholm	927	–	–390	–	537	–	58	–	433	–
Region Öst	396	–	–122	–	264	–	67	–	200	–
Region Väst	339	–	–127	–	212	–	63	–	213	–
Utland - Köpenhamn	137	–	–3	–	134	–	98	–	45	–
Utland - New York	0	–	1	–	1	–		–	499	–
Klövern	**1 799**	**–**	**–651**	**–**	**1 148**	**–**	**64**	**–**	**1 390**	**–**
TOTALT	**2 805**	**894**	**–911**	**–226**	**1 894**	**668**	**68**	**75**	**1 771**	**741**
Förvaltningsbestånd	2 620	–	–823	–	1 797	–	69	–	1 075	–
Förädlingsbestånd	185	–	–88	–	97	–	53	–	696	–
TOTALT	**2 805**	**894**	**–911**	**–226**	**1 894**	**668**	**68**	**75**	**1 771**	**741**

NYCKELTAL PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

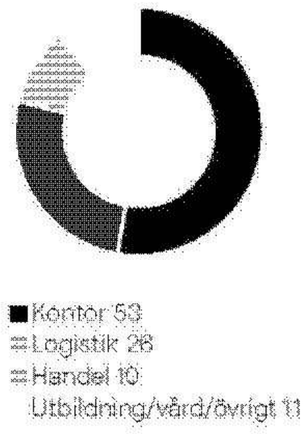
	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec
Stockholm	95	94	9 051	7 903	615	564	95	94	475	458
Syd	24	25	1 857	1 650	129	134	94	95	174	193
Väst	26	26	3 637	3 271	230	196	89	91	250	237
Småland	23	22	1 399	1 178	92	76	95	92	103	98
Corem	**168**	**167**	**15 944**	**14 002**	**1 066**	**970**	**94**	**93**	**1 002**	**986**
Region Stockholm	127	–	34 821	–	2106	–	85	–	1 127	–
Region Öst	112	–	19 417	–	814	–	90	–	698	–
Region Väst	98	–	9 048	–	720	–	88	–	528	–
Utland - Köpenhamn	8	–	6 830	–	251	–	97	–	124	–
Utland - New York	5	–	6 024	–	0	–	0	–	0	–
Klövern	**350**	**–**	**67 140**	**–**	**3 891**	**–**	**88**	**–**	**2 476**	**–**
TOTALT	**518**	**167**	**83 084**	**14 002**	**4 957**	**970**	**89**	**93**	**3 479**	**986**
Förvaltningsbestånd	448	–	68 854	–	1 797	–	90	–	3 194	–
Förädlingsbestånd	70	–	14 230	–	97	–	73	–	284	–
TOTALT	518	167	83 084	14 002	1 894	970	89	93	3 479	986

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE3DC4C7F81437CA662BDDD78B4EE0C

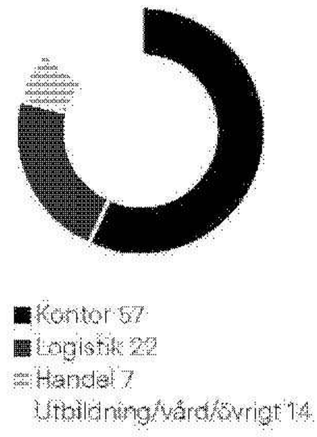
HYRESVÄRDE, mkr



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP, %



FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %

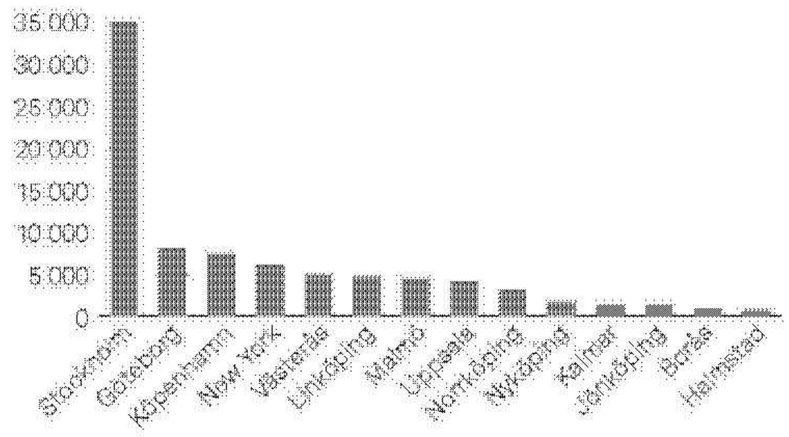


FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, YTA OCH GENOMSNITTLIG HYRA PER LOKALTYP

	Kontor		Industri/Lager		Butik		Utbildning/Vård/Övrigt[1]		Totalt	
	Totalyta, tkvm	Snitthyra[2], kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra[2], kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra[2], kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra[2], kr/kvm	Totalyta, tkvm	Snitthyra[2], kr/kvm
TOTALT	1 090	1 893	1 076	992	297	1 441	418	1 650	2 880	1 475

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

FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, Mkr



UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden, kontraktsvärdet i förhållande till hyresvärdet, uppgick till 89 procent (93) vid utgången av 2021. För förvaltningsbeståndet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90 procent och för förädlingsbeståndet till 73 procent. Uthyrningsgrad mätt som yta uppgick totalt till 83 procent (91). För förvaltningsbeståndet uppgick den ytmässiga uthyrningsgraden till 85 procent och motsvarande siffra för förädlingsbeståndet uppgick till 63 procent.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43E0C

VEDDESTA, STOCKHOLM

Premiumlogistik på *hög* nivå

Veddesta 2:79, Stockholm.

Under 2021 vann Corem utmärkelsen Årets Logistiketablering som delas ut av tidningen Intelligent Logistik till ett nytänkande, innovativt och hållbart etableringsprojekt inom logistik. Priset tilldelades Corem tillsammans med hyresgästen MTAB.

Det nästan 17 000 kvm stora tremånaderslagret ligger i Veddesta, Stockholm, och är Sveriges första flervåningslager med separata våningsplan. Denna typ av hus är markbesparande och yteffektiva. Liknande lager kommer troligtvis att bli mer vanliga i framtiden, speciellt i citynära logistikområden där markpriserna är höga.

Lagret byggdes för hyresgästen MTAB, modernt och väl genomtänkt i allt från lagerutformning och läge till transportflöden och personal. Corem och MTAB har haft ett nära samarbete under hela processens gång, från planering och genomförande till inflyttning. Corem bygger långsiktiga relationer där även förvaltningen och samarbetet ska fortsätta många år framöver. Närhet och tätt samarbete med hyresgästen är viktigt för Corem.

Hållbarhetstänket genomsyrar hela fastigheten. Vintertid värms byggnaden upp genom bergvärme och sommartid kyls byggnaden via kallt vatten från samma bergklimatanläggning. Den ena fasaden är klädd med solceller och man planerar att miljöcertifiera bygganden. Veddesta 2:79 är även helt fossilfri avseende fastighetsdrift och energianvändning och är Corems första självförsörjande byggnad med avseende på värme och kyla.

Även hisstillverkaren Aricto Lift huserar i fastigheten. Anpassningar och förbättringar av inomhusmiljön har gjorts tillsammans med hyresgästen, Aritco inredde också sina lokaler i stor utsträckning genom återbruk.

Hållbarhet, energibesparing och miljö går som en röd tråd genom hela projektet.

”Många års samarbete ger fina resultat”

Simon Fors, VD MTAB

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81437CA662BDDD78B43E9C

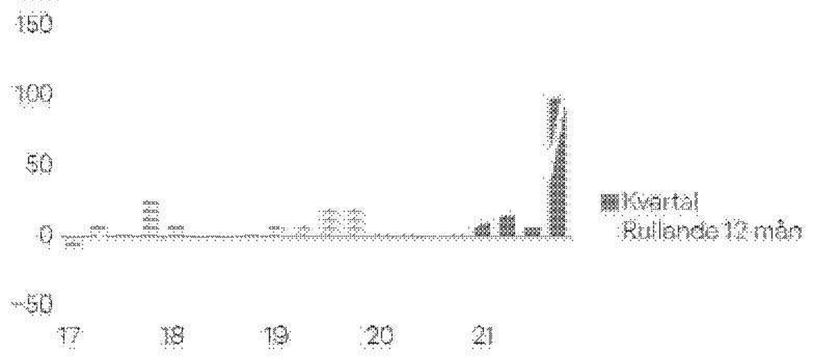
Medarbetare i Corems nyrenoverade kontor i Kista Gate, Stockholm.

Hyresgäster

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen uppgick under året till totalt 129 mkr (9). Totalt sett summerade uthyrningar och omförhandlingar till 371 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 15-årigt avtal med A 24 Films i New York och ett 11-årigt avtal med Bilia i Stockholm.

NETTOUTHYRNING
mkr



COREMS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Återstående genomsnittlig kontraktstid, år	Antal kontrakt	Yta, tkvm
Ericsson	272	6,2	3,7	28	144
Tele2 Sverige	75	1,7	6,2	37	26
WSP Sverige	58	1,3	2,8	12	22
Kammeradvokaten	56	1,3	8,2	2	23
Silex Microsystems	52	1,2	10,0	1	10
Arbetsförmedlingen	38	0,9	2,5	22	16
PostNord Sverige	37	0,8	5,1	15	30
Copenhagen Business School	35	0,8	4,9	1	19
Codan Försäkring	34	0,8	4,2	1	16
CGI Sverige	34	0,8	1,6	19	16
TOTALT	692	15,7	4,9	138	322

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F814977CA662BDDD78B43E0C

Kista Gate, Stockholm.

OMSÄTTNINGSHASTIGHET

Att begränsa omsättningen av hyresgäster påverkar resultatet i positiv riktning genom lägre intäktsbortfall på grund av färre vakansperioder samt lägre kostnader för hyresgästanpassningar. Genom strukturerade kundmöten med hyresgästerna kan behov förutses och trognare kunder uppnås.

Under 2021 uppgick omsättningen av hyresgäster till 7,8 procent (12,7).

KONTRAKTSVÄRDE

Totalt hade Corem cirka 7 600 hyreskontrakt (1 060) med cirka 4 300 hyresgäster (670) vid utgången av året. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 3,7 år (4,4). Totalt uppgick kontraktsvärdet till 4 403 mkr (906). Av kontraktsvärdet i Sverige, exklusive tillägg, var 84 procent indexerat mot oktober månads konsumentprisindex (KPI), vilket steg med 2,8 procent.

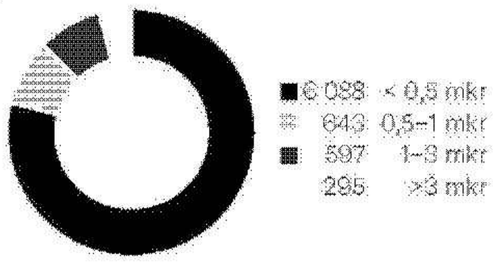
De 10 största kundernas andel av Corems kontraktsvärde uppgick vid årsskiftet till 16 procent och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 4,9 år.

NKI – NÖJD-KUND-INDEX

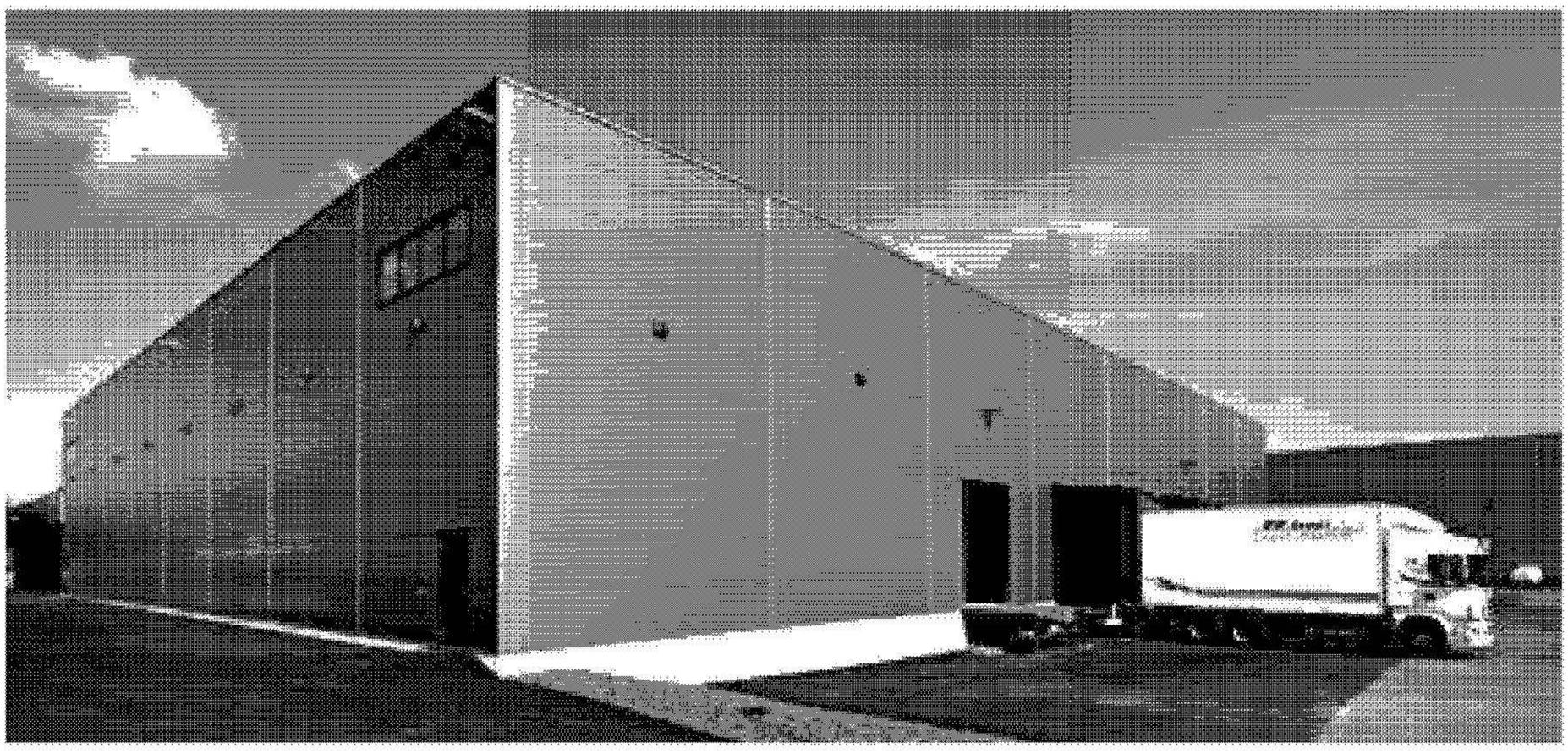
Den senaste NKI-mätningen gjordes under hösten 2021 och gav ett utfall på 71 (68) på en skala från 0 till 100. Det är ett bra resultat även om det är en bit upp till Corems målsättning om minst 75. Service och bemötande, Kundvård samt hantering av Service/felanmälan framträder som starkaste områden, medan områden med förbättringspotential syns främst inom information kring planerade arbeten och kunddialogen.

VÄRDEINDELADE HYRESKONTRAKT

Antal



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA662BDDD78B42E0C



Logistikfastigheten Hedenstorp 2:41 i Jönköping.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43E0C

S7 (fastigheten Sigurd 7) i Västerås.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA62BDDD78B43E9C

FirstOffice

FirstOffice Livia, Västerås.

FLEXIBLA KONTORSLÖSNINGAR FÖR MINDRE FÖRETAG

Corems verksamhet inom kontorshotell bedrivs under varumärket FirstOffice. FirstOffice äger och driver 60 kontorshotell i 10 städer i Sverige. FirstOffice erbjuder flexibla kontorslösningar med tillhörande service, smart teknik samt professionella och fullt utrustade kontor och mötesrum, och tar hand om allt som rör kontoret och ger företag möjligheten att verka i en välfungerande och inspirerande kontorsmiljö. Med FirstOffice flexibla kontorslösningar och korta uppsägningstider skapas de bästa förutsättningarna för kunderna att växa eller skala ner och att agera agilt och snabbt vid förändringar. FirstOffice kontorshotell 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.

ÖKAD EFTERFRÅGAN OCH KRAFTIG EXPANSION

Med FirstOffice uppdaterade koncept skapas en bättre kundupplevelse och det har under året öppnats fem nya toppmoderna anläggningar i Stockholm, Göteborg och Västerås. Kunderbjudandet har utökats genom att erbjuda alla hyresgäster access till kontorshotell i de tio städer där FirstOffice är verksamma. Inför öppningen av nya anläggningar har beläggningen varit hög på de flesta orter redan från start, exempelvis den nya anläggningen FirstOffice Globen som var fullbelagd redan vid öppning. Under 2022 planeras och byggs ytterligare minst fem nya anläggningar för fortsatt expansion.

Antal förfrågningar på flexibla kontor har under 2021 ökat jämfört med året innan och det finns ett stort intresse för FirstOffice kontorslösningar. Som ett resultat av detta har nettouthyrningen ökat under året. Fler företag, som tidigare suttit i traditionella kontorslokaler, söker sig till kontorshotell som kan erbjuda en mer flexibel lösning. Därför har det under året satsats på att ge utrymme för lite större kontor, BigOffice, vilket har tagits emot väl av marknaden. Ökat antal förfrågningar beror delvis på att pandemin påverkat marknadens efterfrågan på flexibla kontor, men även ett fokuserat uthyrningsarbete med höjda hyresnivåer och marknadsföring har bidragit positivt till resultatet. I flera städer har en kraftig ökning av hyresgäster skett, exempelvis i Göteborg där fyra anläggningar har ökat från 50 procents beläggning till 90 procent på ett år.

KUNDUPPLEVELSER

FirstOffice brinner för kundservice och nöjda kunder är absolut högsta prioritet. Under året genomförde FirstOffice en kundundersökning med mätning av Nöjd-Kund-Index. Utfallet blev ett NKI på 80 på en skala från 0 till 100. Ansvariga sitemanagers för kontorshotellen fick ett mycket bra betyg på 88. FirstOffice fortsätter att ha en tät och regelbunden dialog med hyresgästerna och arbetar ständigt med att utveckla både kundupplevelsen och affären.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA662BDDD78B42E0C

FirstOffice Majorna, Göteborg.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
5CE2DC4C7F81497CA6E8DDD72B43E0C

Projektutveckling

Som en aktiv stadsutvecklare arbetar Corem med att stärka och utveckla hela stadsdelar, inte bara enstaka fastigheter. Investeringar sker i syfte att skapa hållbara stadsmiljöer och öka fastigheternas värde genom förbättrade kassaflöden.

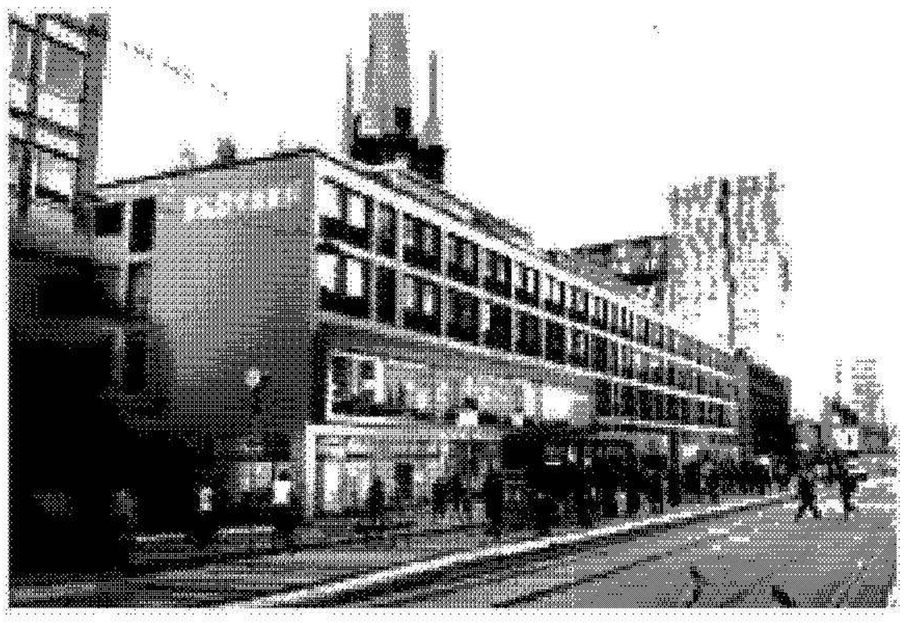
Investeringar sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokaler och därigenom öka hyresvärdet. Projektverksamheten gör det möjligt att möta hyresgästers förändrade lokalbehov samt utveckla och skapa mervärden inom fastighetsbeståndet. Corem har, genom förvärvet av Klövern, utökat projektportföljen med ett antal pågående såväl som planerade projekt, både vad gäller kommersiella fastigheter och bostäder. Totalt investerades 1 771 mkr (741). Den sammanlagda beräknade utgiften för de 666 projekt som pågick vid årets utgång uppgick till 6 367 mkr (1 092), med en återstående investering om 2 430 mkr (327). Vid utgången av 2021 pågick totalt 10 projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Corems affärsområde för projektutveckling driver utvecklingen av både kommersiella fastigheter och bostäder. Projektutveckling är en viktig del i Corems affärsmodell och affärsområdet har en central position i bolagets roll som långsiktig stadsutvecklare. Totalt bidrog Corems projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 661 mkr under 2021.

COREMS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT 31 DECEMBER 2021

Stad	Fastighet	Beskrivning	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Upparbetad investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Färdigställande, år/kvartal
New York	1245 Broadway	Nybyggnation kontorslokaler	16 700	1 417	1 023	181	22Q4
New York	28&7	Nybyggnation kontorslokaler	9 100	770	561	87	22Q4
Örebro	Olaus Petri 3:234	Nybyggnation för Scandic Hotels samt kontorslokaler	8 638	292	249	22	22Q2
Stockholm	Orgelpipan 4	Ombyggnation kontorslokaler	4 240	256	99	17	23Q2
Uppsala	Fyrislund 6:6	Nybyggnation kontor och laboratorium	3 097	159	37	11	22Q4
Örebro	Olaus Petri 3:234	Om/påbyggnation samt kontorslokaler för Trafikverket	10 318	128	8	6	23Q4
Göteborg	Mejramen 1	Nybyggnation för Kollmorgen Automation	3 519	85	79	7	22Q1
Halmstad	Halmstad 2:28	Nybyggnation för Försäkringskassan	2 790	84	51	7	22Q2
Norrköping	Stålet 3	Nybyggnation för Bravida	3 295	72	38	5	23Q1
Norrköping	Kondensatorn 1	Ombyggnation för Every Padel	3 794	55	45	5	22Q1
TOTALT			65 491	3 318	2 190	348	

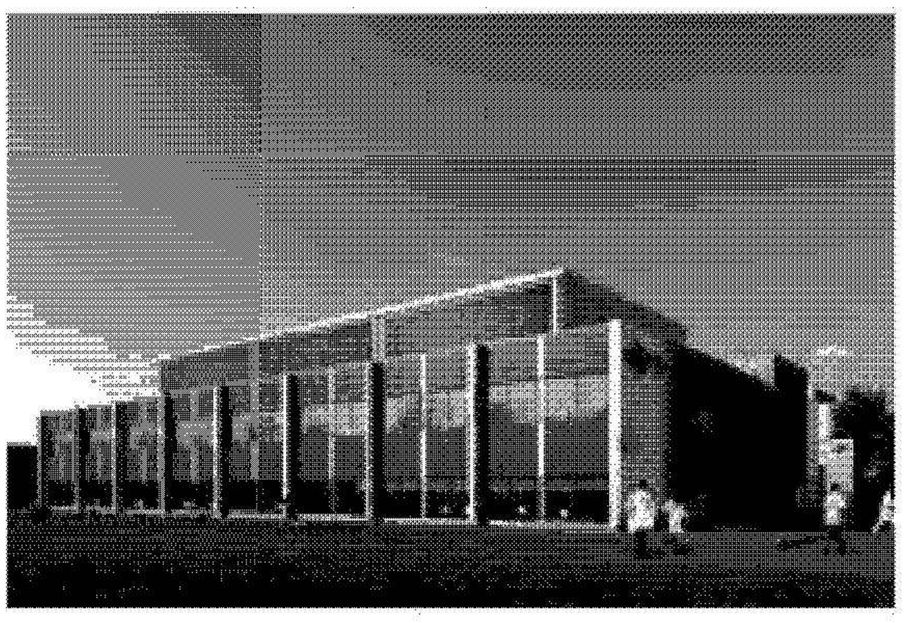
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43E0C

Pågående kommersiella projekt, Sverige



Stockholm, Klarabergsgatan
Orgelpipan 4 är belägen på Klarabergsgatan mellan Stockholm central och Sergels torg.

Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde och dess exteriör renoveras varsamt för att bibehålla tidstypiska arkitektoniska drag och materialval. Befintliga trapphus bevaras och lokalerna om totalt cirka 4 200 kvm samt tekniska installationer moderniseras. Projektet beräknas pågå 2021–2023. Målet är att miljöcertifiera byggnaden enligt BREAAM.



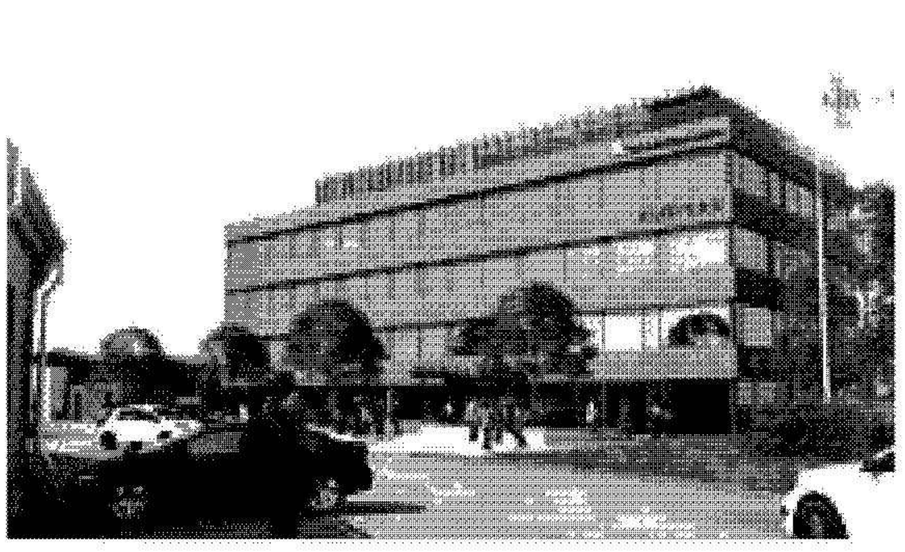
Uppsala, Research Hub Uppsala Business Park
I Uppsala Business Park uppförs ett nytt avancerat labbhus i världsklass, flexibilitet gällande lokalerna är inbyggt i konceptet. Research Hub vänder sig till små och medelstora forskningsbolag med lokalbehov om allt från enskilda rum upp till 3 000 kvm.

Byggnationen startade i juni 2021 och beräknas pågå under 2022. Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Örebro, Örebro Entré
Vid norra infarten till Örebro centrum och med absolut närhet till Centralstationen uppför Corem stadsutvecklingsprojektet Örebro Entré om totalt cirka 19 000 kvm. Första etappen av projektet, en nyproduktion om 14 våningar, är färdigställd och i mars 2022 öppnade Scandic Hotels ett hotell med namnet Örebro Central.

Den andra etappen avser planerad om- och påbyggnad av en före detta postterminal som kommer att inrymma cirka 10 300 kvm kontor och övriga lokaler. Byggnationen beräknas pågå under cirka två år med start under 2022. Trafikverket har tecknat ett sexårigt hyresavtal på en lokalarea om 2 625 kvm med planerat tillträde i slutet av 2023.

Byggnaderna certifieras enligt metoden Miljöbyggnad Silver.

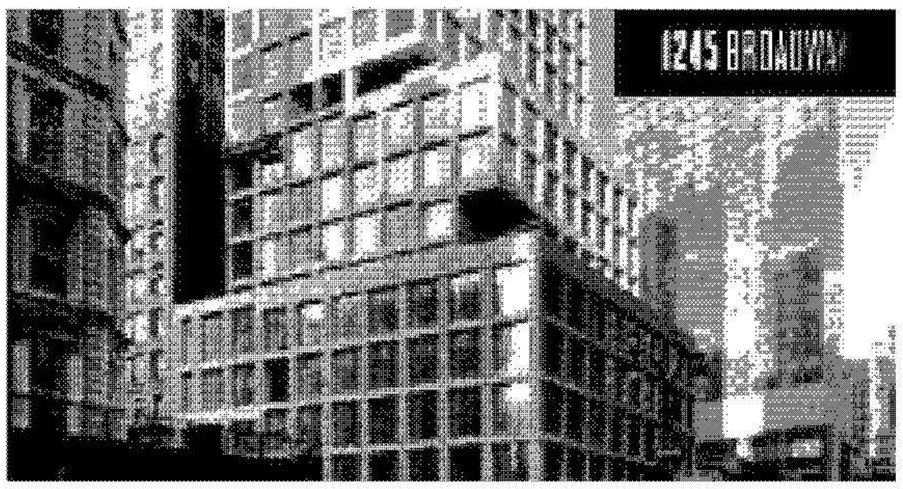


Halmstad, del av Halmstad 2:28
Intill Lokstallarna i Halmstad uppför Corem en helt ny byggnad. Den nya byggnaden kommer att bli fem våningar hög och bestå av kontor. Försäkringskassan kommer att förhyra största delen av huset men även Corems eget koncept för kontorshotell, FirstOffice, kommer att inrymmas på byggnadens bottenplan avseende en yta om cirka 460 kvm. Corem har tecknat ett 6-årigt hyresavtal med Försäkringskassan avseende cirka 2 300 kvm. Inflyttning beräknas ske under andra kvartalet 2022.

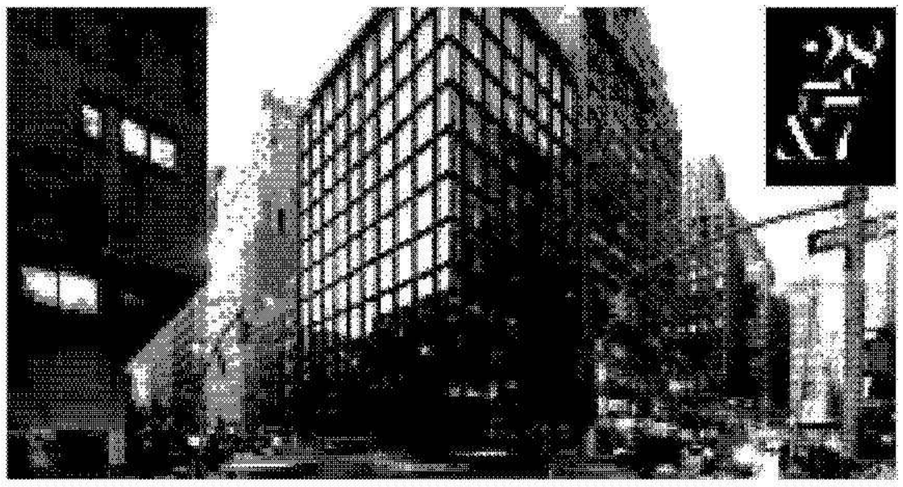
Totalt uppgår byggnadens uthyrningsbara yta till drygt 2 800 kvm och avses att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F814F7CA662BDDD78B43E0C

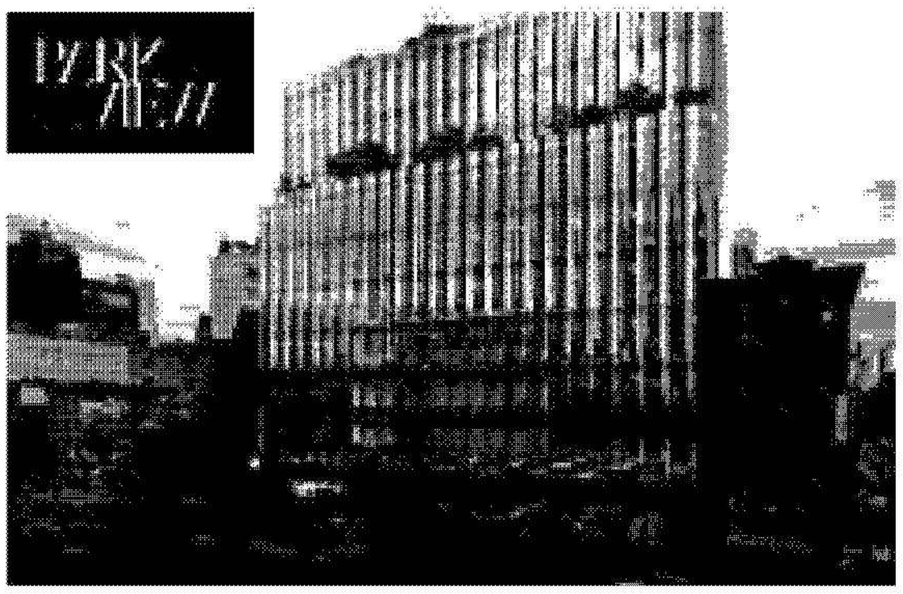
Kommersiella projekt, New York



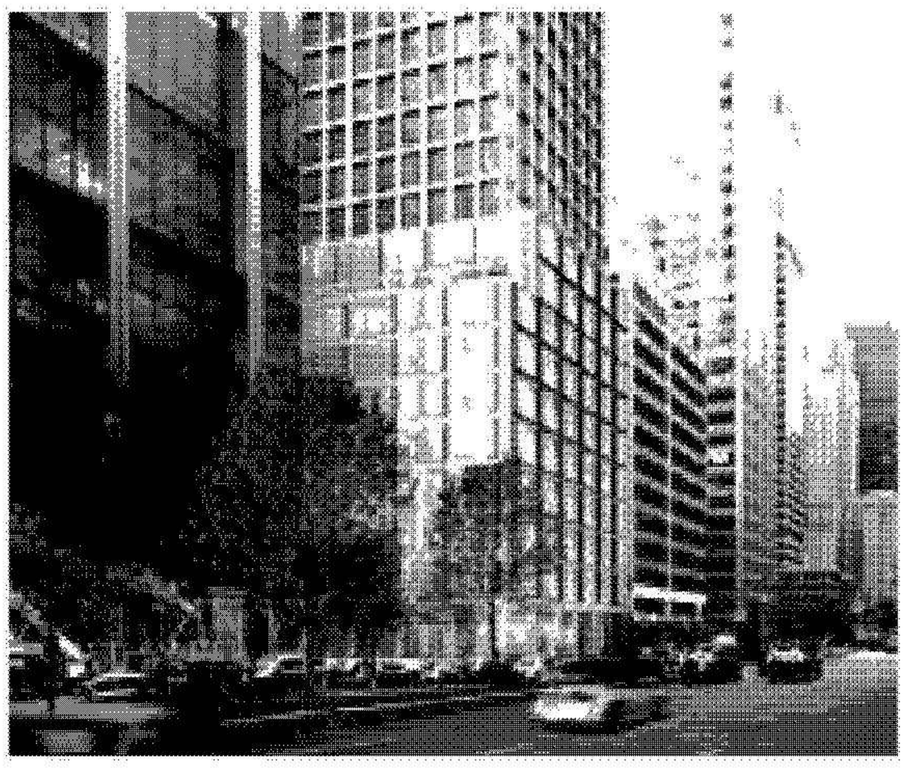
New York, 1245 Broadway
1245 Broadway är Corems största pågående projekt och är beläget längs Broadway i höjd med 31st Street. Projektet görs i samarbete med den lokalt baserade fastighetsutvecklaren GDSNY. Byggnationen avser en 22 våningar hög kontorsbyggnad med höga fönsterpartier från golv till tak med en uthyrningsbara yta om cirka 16 700 kvm. Användningen av naturligt ljus, modern inredning samt minimalistiska former skapar en tydlig känsla av nordisk design. Byggnaden kommer miljöcertifieras enligt LEED Gold. Byggnaden är färdigställd exteriört men hyresgästanpassningar pågår under hela år 2022. Uthyrningsarbetet pågår och hittills har tre hyresavtal fördelade över totalt 7 våningsplan tecknats, första inflyttning sker under det andra kvartalet 2022.



New York, 28&7
28&7 är Corems näst största pågående projekt och avser en 12 våningar hög kontorsbyggnad med adressen 322–326 7th Avenue, vilket ligger i höjd med 28th Street på Manhattan. Projektet är beläget i närheten av Penn Station och stora hyresgäster i området inkluderar exempelvis både Facebook och Amazon. Den totala uthyrningsbara ytan kommer att uppgå till drygt 9 000 kvm och byggnaden kommer att klassas enligt miljöcertifieringen LEED Gold. Byggnaden är färdigställd exteriört men hyresgästanpassningar pågår interiört under resterande del av 2022. I det fjärde kvartalet 2021 tecknades det första hyreskontraktet avseende cirka 600 kvm uthyrningsbar yta på det översta våningsplanet.



New York, Park View (118 10th Avenue)
I Meatpacking-området på Manhattan ligger det planerade projektet Park View. Projektet är beläget mellan 17th Street och 18th Street, nära The High Line. I området finns en lång rad techföretag såsom Google, Apple och Samsung representerade och hyresnivåerna är bland de högre på Manhattan. Här projekterar Corem tillsammans med GDSNY för en 10 våningar hög LEED Goldcertifierad kontorsbyggnad på drygt 13 000 kvm. Fasaden kommer ge särskild karaktär till byggnaden med hjälp av välvda glaspartier som vetter mot The High Line. Byggstart planeras till andra halvan av 2022.



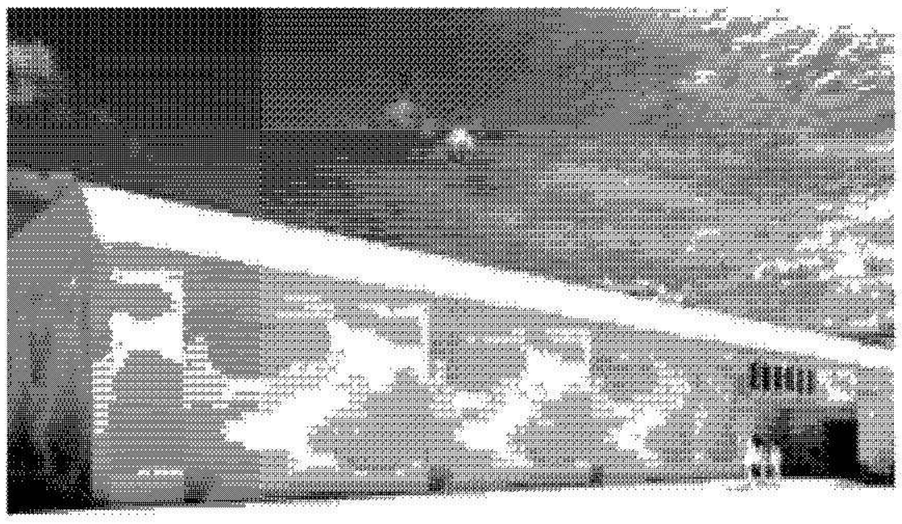
New York, 417 Park Avenue
Corem äger två fastigheter på Park Avenue som tillsammans utgör bolagets fjärde projekt på Manhattan, dessa är belägna på 417 respektive 407 Park Avenue. Den totala byggrätten uppgår till cirka 35 000 kvm. Den framtida utvecklingen av en modern kontorsbyggnad på platsen utvärderas och projektering pågår.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81457CA662BDDD78B43E0C

Planerade kommersiella projekt, Sverige

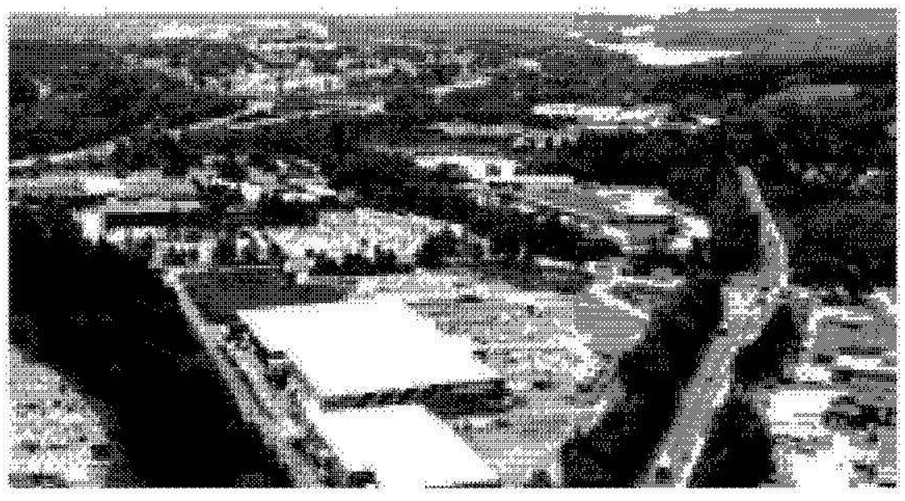
Stockholm, Sicklaön 356:1
Fastigheten är belägen vid infarten till Nacka Forum och inrymmer verksamhet för hyresgästen Bilia med bilhall, verkstad, däckhotell och personalutrymmen. Byggnaden moderniseras enligt Bilias krav på standard och design och i samband med projektets genomförande tecknar Bilia ett nytt hyresavtal på 11 år. Befintlig verksamhet fortgår under hela byggtiden och projektet beräknas färdigställas under första kvartalet 2024.

Corems långsiktiga plan för utveckling av fastigheten är att planlägga området för bostäder och kommersiellt nyttjande. Planbesked har erhållits för volymer om cirka 45 000 kvm.



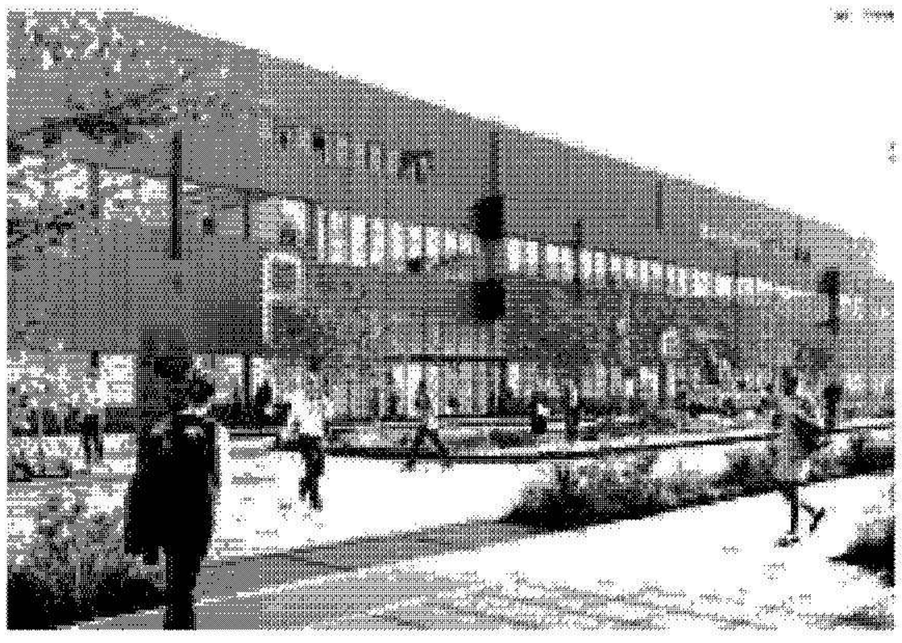
Stockholm, Märsta 21:46-48
I Arlandastad uppförs en ny lagerbyggnad om cirka 3 600 kvm som förhyrs av Statens Försvarshistoriska Museer. Det är en statlig myndighet vars uppgift är att främja kunskapen om det svenska försvaret och dess roll i samhällsutvecklingen genom tiderna. Hyrestiden är 15 år och inflyttning beräknas ske under första kvartalet 2023.

Byggnaden certifieras enligt Green Building.



Borås - Skruven 3B
Corem fortsätter utvecklingen av Pro Stop i Ramnaslätt industriområde till en attraktiv handelsplats. Pro Stop invigdes 2018 och området byggs ut i etapper. Cirka 15 000 kvm är färdigställt med bland andra Hornbach, Bevego, Granngården, Högbergs Rör och Würth som hyresgäster.

Nästa etapp i utbyggnaden av Pro Stop avser cirka 4 000 kvm lager och butiksytor. Byggnaden certifieras enligt Green Building.



Uppsala, Uppsala Business Park
I Uppsala Business Park planläggs för närvarande nya byggrätter avseende cirka 300 000 kvm. I områdets nordvästra hörn planeras för flera nybyggnationer av Factory Hub. Ett koncept som vänder sig främst till företag som söker lokaler innehållande kontor, laboratorium och produktionslokaler inklusive rangergårdar i storleken mellan 2 000 och 10 000 kvm. Första byggnaden planeras att byggstartas under senare delen av 2022 och kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F814F7CA662BDDD78B42D0C

Stadsutveckling

Uppsala Business Park
Uppsala Business Park (UBP) består idag av en mångfald av bolag och verksamheter vilket är avgörande för det ekosystem som parken utgör. Över 80 bolag har idag sin verksamhet på platsen och flera framgångsrika bolag inom life science har startat, utvecklats och vuxit sig starka här.

Uppsala Business Park är ett storskaligt stadsutvecklingsprojekt för innovation och tillväxt med målet att attrahera bolag och talanger inom regionen såväl som nationellt och internationellt. Den nya stadsdelen täcker ett område med en kilometers diameter och ska innehålla kontor, labbmiljöer, produktionslokaler, olika typer av service, handel, restauranger, utbildningslokaler, hotell samt en stor träningsanläggning. Fullt utbyggd kommer den nya stadsdelen att skapa förutsättningar för 15 000 arbetsplatser, 1 500 studenter och 3 miljoner årliga besökare.

Första nyproduktionen pågår i form av Research Hub, ett nytt avancerat labbhus i världsklass. Konceptet har stor flexibilitet, både avseende storlek och funktion och kan snabbt anpassas för specifika behov där bolagen kan växa och fokusera på sin kärnverksamhet.

Fler unika koncept som ska bemöta efterfrågan på marknaden tas fram och kompletterar befintligt bestånd samt det tjänsteutbud som finns inom Uppsala Business Park som exempelvis reception, konferensanläggning, restauranger samt UBP Community.

Kista Science City
I Kista Science City vill Corem tillsammans med Stockholm Stad, Region Stockholm, KTH, Stockholms universitet och ledande företag i Kista skapa en stadsdel där alla funktioner ryms och samverkar. Dagens arbetsplatser och utbildningsverksamheter kompletteras med bostäder, samhällsservice, kultur, nöje och handel. Här växer en attraktiv destination i en komplett blandstad fram där ambitionen är att skapa ett pulserande stadsliv inom gångavstånd och under dygnets alla timmar.

Corem vill även bidra till ett varierat utbud av trygga platser för lek, träning och vila samt arbeta för att tillvarata redan tillgängliga grönområden så som närliggande Kymlinge och Ursvik. Via kopplingen till Helenelund och tvärbanans utbyggnad längs med Kistagången fortsätter befintliga fastigheter och kvarter att utvecklas samt får nya och befintliga företag, verksamheter och människor att fortsätta växa.

Här finns framtiden. Nya perspektiv. Ett kreativt nav. Och Nordens största Stadsutvecklingsprojekt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B42E2C

Söderstaden
Söderstaden är ett av Stockholm Stads största och mest intressanta utvecklingsområden med syfte att skapa södra Stockholms starkaste arbetsplatshub och en sammanhållande destination med fokus på mat, kultur, nöjen och idrott.

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 som erbjuder företag, boende och besökare en dynamisk mix av upplevelser av högsta klass. Stadsdelen kommer att vara den barriärbrytande länken mellan Södermalm, Hammarby Sjöstad, Johanneshov och Årsta.

Corem fokuserar på att skapa de bästa förutsättningarna för ett sammanlänkat och levande stadslandskap med förbättrade flöden, enkla och bekväma resor samt en förhöjd besökarupplevelse. I samarbete med Stockholm Stad arbetar Corem för en dynamisk stadsmässig integration mellan utvecklingen av det småskaliga Slakthusområdet, det storskaliga Evenemangsområdet, och det starka kommunikationsnavet Gullmarsplan. En bärande del är utvecklingen av Globen Shopping med aktiv stadsgata längs Arenavägen, intimt torgstråk längs Arenatorget och en ny T-baneuppgång som ytterligare förbättrar tillgängligheten till Globenområdet. I Slakthusområdet driver Corem detaljplaner för utveckling av bostäder och kontor.

Västerås
Stadsutveckling pågår inom områdena City, Mälarporten, Kopparlunden och Öster Mälarstrand med planer att tillskapa kommersiella lokaler och bostäder. Corem är genom utveckling av de tre citygalleriorna i staden och stationsnära Mälarporten starkt förankrad kring det nav som stadskärna och nya resecentrum med publika kommunikationer såsom tåg- och busstrafik samt cykelstråk utgör.

Mälarportens utveckling syftar till att minska barriären och stärka sambandet mellan centrum och Mälaren och på Corems fastighet Sigurd 3 planläggs för närvarande byggrätter för kommersiella lokaler och bostäder samt delar av Stadens nya resecentrum.

På kort cykel- och gångavstånd från Västerås centrala delar nås historiska Kopparlunden där Corem förädlar befintliga byggnader och mark till bostäder och kommersiella ändamål. En detaljplan, Kopparlunden Syd, har under året vunnit laga kraft som medger uppförande av ca 90 bostäder.

På Öster Mälarstrand planlägger Corem byggrätter för bostäder och förskola i ett naturnära läge.

Fastigheter och byggrätter på Kopparlunden och Öster Mälarstrand, både planlagda och bedömda, ingår i transaktionen mellan Corem och ALM Equity.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81457CA662BDDD78B43E0C

BYGGRÄTTER

Utvecklingsmöjligheter på egen mark, i form av byggrätter inom befintligt fastighetsbestånd, har ökat över tid. Genom ett aktivt detaljplanearbete arbetar Corem ständigt med att utveckla bolagets byggrättsportfölj. Detta görs genom förädling av befintliga byggrätter och tillskapande av nya byggrätter. Corem har idag, som en följd av detta, detaljplanelagda och/eller därutöver bedömda byggrätter på samtliga prioriterade orter i Sverige. Med bedömda byggrätter avses sådana byggrätter som rimligtvis kan tillskapas inom en aktuell fastighet utifrån vad som anges i översiktsplaner och kringliggande detaljplaner, givet fastighetens beskaffenhet och läge. Löpande pågår 10–20 större detaljplaneärenden inom beståndet. Detta arbete sker i nära samarbete med kommunerna.

Detaljplanelagda och bedömda byggrätter (exklusive 145 tkvm inom Tobin Properties), både avseende kommersiellt och bostäder, uppgick per den 31 december 2021 till totalt 1 967 tkvm. Av dessa var 514 tkvm detaljplanelagda byggrätter.

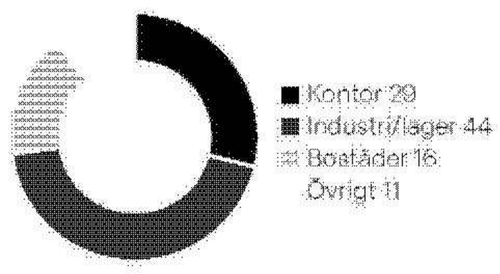
BOSTADSPROJEKT

Corem arbetar med ett stort antal bostadsprojekt. Den pågående försäljningen av bostäder omfattar totalt 233 lägenheter, varav 200 var sålda per den 31 december 2021. Planerade, ej byggstartade, bostadsprojekt befinner sig i olika utvecklingsstadier men gemensamt för dem alla är att de syftar till att tillskapa möjligheten att i framtiden bygga bostäder inom Corems befintliga fastighetsbestånd. Det kan i ett längre perspektiv, främst genom nya eller förändrade detaljplaner, finnas utrymme inom befintligt bestånd för så mycket som 13 000 lägenheter, bland annat i Stockholm, Uppsala, Västerås och Nyköping.

Takten och omfattningen av den framtida expansionen beror delvis på vilken volym av detaljplanelagda byggrätter för bostäder som tillskapas framöver samt bostadsmarknadens utveckling. Alternativa sätt att exploatera värdet av byggrätter ger stor flexibilitet vad gäller investeringsvolym och balans mellan risknivå och värdeskapande.

Se även sidan 58 angående det gemensamma bolag som Corem och ALM Equity skapar.

DETALJPLANELAGDA BYGGRÄTTER KVM, %



BYGGRÄTTER 31 DECEMBER 2021

	Total byggrätt, tkvm BTA[1]	Detaljplanelagd byggrätt, tkvm BTA[1]	Bedömd byggrätt, tkvm BTA[1]	Varav bostäder av total byggrätt, tkvm BTA[1]
Stockholm Norra	381	156	225	262
Stockholm Södra	59	15	44	0
Uppsala	512	43	470	40
Västerås	311	36	275	203
Region Stockholm	**1 263**	**249**	**1 014**	**505**
Linköping	344	85	259	107
Norrköping	53	31	22	0
Nyköping	76	26	51	75
Kalmar	31	0	31	20
Region Öst	**504**	**141**	**363**	**202**
Göteborg	99	27	78	5
Malmö	14	11	4	0
Halmstad	12	12	0	0
Region Väst	126	50	76	5
Totalt Klövern	1 893	440	1 453	711
Totalt Tobin Properties	145	102	43	140
Totalt Corem	74	74	0	0
TOTALT	2 112	617	1 495	852

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

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8D0D78B43E0C

Pågående bostadsprojekt

COREMS PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT 31 DECEMBER 2021

Stad, plats	Projektnamn	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BTA, kvm	BOA, kvm	Säljstart, år	Färdigställande, år
Stockholm, Sundbyberg	Rio	173	172	99	11 700	8 700	2017	2021
Stockholm, Nacka	Nacka Strand, K1	60	28	47	5 000	3 700	2021	2023
TOTALT		233	200	86	16 700	12 400		

K1 Nacka Strand, Stockholm
I Nacka Strand pågår byggnationen av 60 bostäder i projektet K1 som byggstartades under senare delen av 2020. Nacka växer och här finns ett bra utbud av service, arbetsplatser och restauranger som ligger i direkt anslutning till hav och natur. De redan goda kommunikationerna kommer att förstärkas genom den planerade förlängningen av tunnelbanan till Nacka. Framöver kan totalt cirka 560 bostäder uppföras på befintliga byggrätter.

Corems övriga fastigheter och byggrätter i Nacka ingår i transaktionen mellan Corem och ALM Equity.

Planerade bostadsprojekt

Södra Slakthusområdet, Stockholm
Söderstaden, som inkluderar Globen- och Slakthusområdet, utvecklas till en blandstad för boende, besökare och arbetstillfällen. Corem har ingått ett markanvisningsavtal med Stockholm Stad gällande planläggning och förvärv av mark för bostadsändamål i Södra Slakthusområdet. Totalt beräknas cirka 11 500 kvm eller cirka 115 bostäder kunna uppföras på platsen när detaljplanen vinner laga kraft.

Mälarporten, Västerås
Planarbete pågår för Corems fastighet Sigurd 3 som en del av utvecklingen av Mälarporten, beläget mellan Mälaren och Västerås centrum. Projektet inkluderar planläggning av Corems fastighet Sigurd 3 och Västerås nya resecentrum. Sigurd 3 konverteras från dagens industribyggnation till ett tryggt och tillgängligt funktionsblandat kvarter innehållande lokaler, bostäder och resecentrums primära entré mot Kungsängen och östra hamnen via Sigurdsterrassen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
82E2DC4C7F814F7CA662BDDD78B43D0C

Corem och ALM Equity skapar *gemensamt* bolag

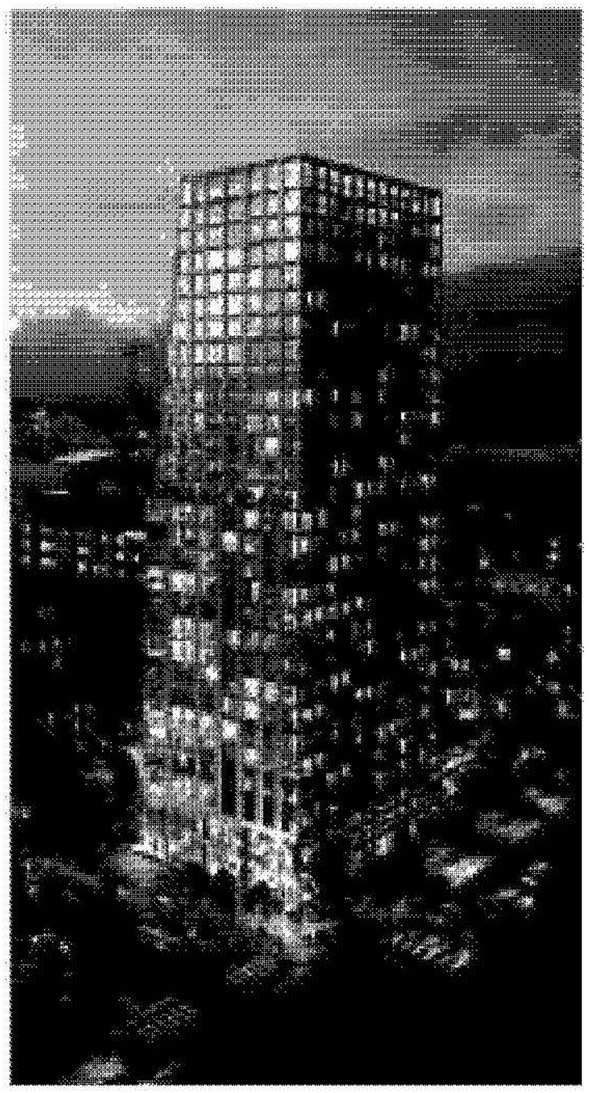
Corem och ALM Equity tecknade under slutet av 2021 en avsiktsförklaring att undersöka förutsättningarna för att bilda ett gemensamt förvaltningsbolag. Under februari 2022 ingick parterna ett bindande avtal att bilda ett gemensamt bolag vars syfte är att utveckla yteffektiva och klimatsmarta hyresbostäder för egen förvaltning. Fastighetsportföljen kommer omfatta dels förvaltningsfastigheter och dels byggrätter för framtida utveckling.

Byggrättsportföljen består av cirka 65 projekt med en sammanlagd potential för cirka 24 000 bostäder. Geografiskt är tyngdpunkten av projekten belägna i Stockholmsområdet och resterande i framförallt Mälardalen. De fastigheter och byggrätter som genom avtalet samlas i det gemensamma bolaget har tillsammans ett underliggande fastighetsvärde om 10 mdkr. Tillträde planeras att ske under andra kvartalet 2022.

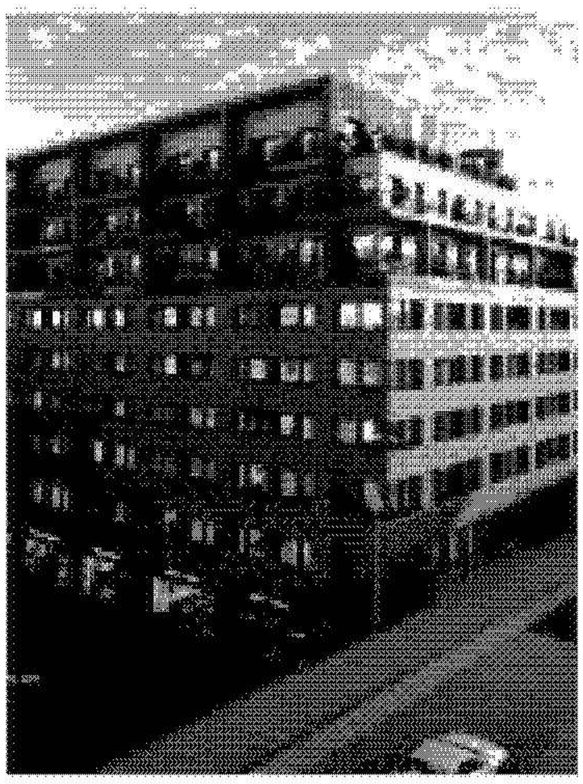
För Corem innebär affären att fastigheter med ett samlat marknadsvärde om cirka 5,4 mdkr överförs till det gemensamma bolaget. Resultateffekten bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Corem. Fastigheterna har idag en uthyrningsbar area om cirka 160 000 kvm med ett årligt hyresvärde om 120 mkr, samt förväntade byggrätter motsvarande cirka 13 000 bostäder.

Bolaget kommer utgöras av Corems nuvarande dotterbolag Tobin Properties, vilket kommer namnändras för att framåt bedriva verksamheten under namnet Klövern. Ägandet i det gemensamma bolaget kommer, efter apportemission, vid tillträdet uppgå till cirka 51 procent för Corem och cirka 49 procent för ALM. Avtalet är villkorat av erforderliga myndighetstillstånd samt erforderliga beslut på bolagsstämmor.

Det gemensamma bolaget har som målsättning att skapa tillväxt och kan utökas till att inkludera flera fastighetsägare. Parterna avser att notera det gemensamma bolaget på Nasdaq Stockholm.



En av Corems gällande detaljplaner möjliggör för ett höghus med 29 våningar som ska utgöra ett nytt landmärke i Kista.



Kvarteret Isafjord, Stockholm.

”Vi ser att det finns stor potential i våra byggrätter vad gäller utveckling av hyresbostäder.”

Eva Landén, VD Corem.

”Vi är två entreprenöriella bolag med lång erfarenhet.”

Joakim Alm, VD ALM Equity.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81437CA662BDDD72B43DDC

FirstOffice Åby Arena, Göteborg.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81437CA662BDDD72B42D0C

Fastighetsvärdering

Per den 31 december 2021 uppgick marknadsvärdet för Corems förvaltningsfastigheter till 83 084 mkr. Under året uppgick värdeförändringarna för förvaltningsfastigheterna till 3 432 mkr.

Per den 31 december 2021 uppgick det totala marknadsvärdet för Corems förvaltningsfastigheter till 83 084 mkr (14 002). Värdeförändringar för Corems förvaltningsfastigheter uppgick under året till 3 432 mkr (759), där orealiserade värdeförändringar uppgick till 3 421 mkr och realiserade värdeförändringar uppgick till 11 mkr. De orealiserade värdeförändringarna förklaras främst av omförhandlingar, nyuthyrningar och sänkta avkastningskrav samt att 9 omsättningsfastigheter omklassificerats till förvaltningsfastigheter. Det genomsnittliga avkastningskravet vid årsskiftet uppgick till 5,1 procent (5,5).

FASTIGHETS- OCH TRANSAKTIONSMARKNADEN

2021 blev ett nytt rekordår för fastighetstransaktioner med en volym på den svenska marknaden om 396 mdkr. Det tidigare rekordåret 2019 var volymen 218 mdkr. Flera affärer genomfördes där hela fastighetsbolag förvärvades, till stor del på grund av ett högt investerarintresse samt ett lågt utbud. Transaktioner avseende kontorsfastigheter utgjorde cirka 21 procent av den totala volymen 2021, vilket är en normalstor andel. Kontorsmarknaden var något avvaktande under 2020 och första halvan av 2021 på grund av pandemin. Aktiviteten på hyresmarknaden ökade under senare delen av 2021. Kontor bedöms vara ett starkt segment framöver och ett högt intresse bedöms finnas för kontorsfastigheter i innerstadslägen och kontorskluster med goda kommunikationer. Ett antal transaktioner under året har även visat på ett intresse för kontor i något svagare lägen. Transaktioner avseende kontorsfastigheter med högre vakanser eller betydande underhållsbehov har genomförts på bra nivåer, vilket tyder på en stark framtidstro bland investerarna för kontorssegmentet.

Det höga investerarintresset för lager-, logistik- och industrifastigheter fortsatte under 2021 efter 2020 års rekordnivåer. Intresset för fastighetsslaget finns såväl bland natio-

Amerika Plads, Köpenhamn.

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81437CAC62BDDD72B43D0C

Pro Stop Backa, Göteborg.

nella som internationella investerare. Den ökande e-handeln bedöms vara en av de största drivande faktorerna. Det befintliga utbudet av fastigheter har inte motsvarat efterfrågan vilket har resulterat i stadigt sjunkande direktavkastningskrav.

VÄRDERING FASTIGHETER

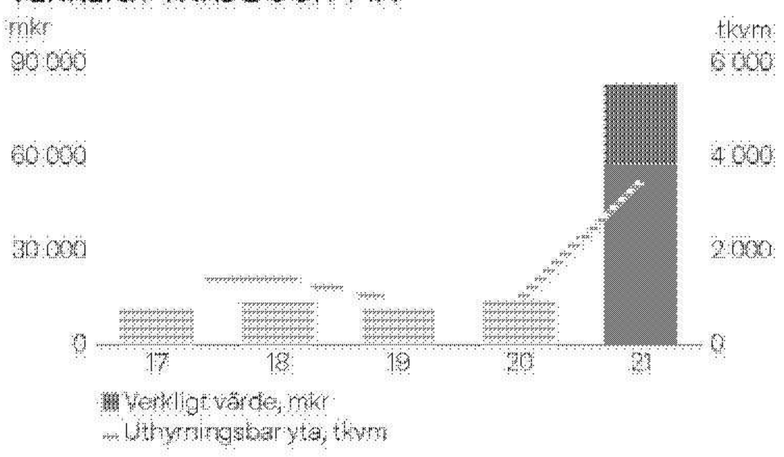
Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav normalt 20 till 30 procent externt. Varje fastighet i beståndet externvärderas en gång per år. Externa värderingar har utförts av CBRE, Cushman & Wakefield, Newmark Knight Frank, Newsec och Savills. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingsprocessen.

Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har bedömts. 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.

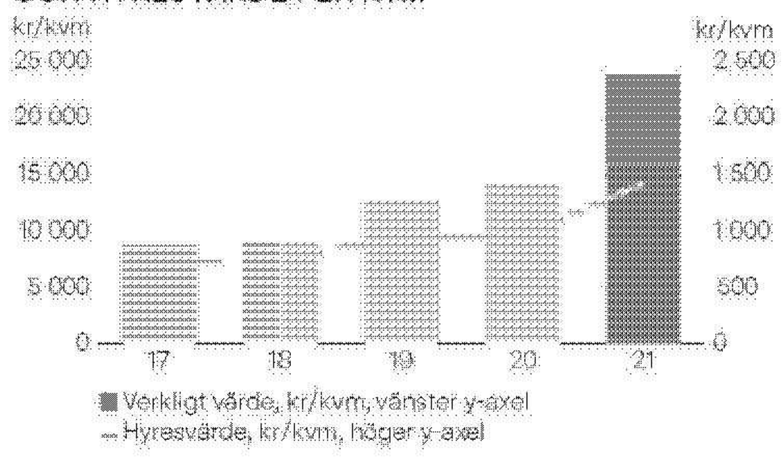
Det i värderingarna vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut var 5,1 procent per 31 december 2021, att jämföra med 5,5 procent vid årets ingång. För ytterligare beskrivning av värdering och värderingsmetod, se Not 11.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81437CA6E8DDD78B43D0C

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE OCH YTA



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE OCH HYRESVÄRDE PER KVM



SAMMANFATTNING

Värdetidpunkt	31 december 2021
Verkligt värde	83 084 mkr
Kalkylperiod	Normalt 10 år
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 3,15 och 8,50 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	Mellan 5,15 och 10,50 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 till 10 procent
Inflationsutveckling	2 procent

FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE, MKR

Koncernen	2021	2020
Totalt per den 1 januari	14 002	12 114
Rörelseförvärv, Klövern	61 557	–
Förvärv	292	478
Ny-, till- och ombyggnation	1 771	741
Avyttringar	–296	–60
Omklassificering av omsättningsfastigheter	1 930	–
Värdeförändringar, orealiserade	3 421	742
Valutaomräkning	407	–13
Totalt per den 31 december	83 084	14 002

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING

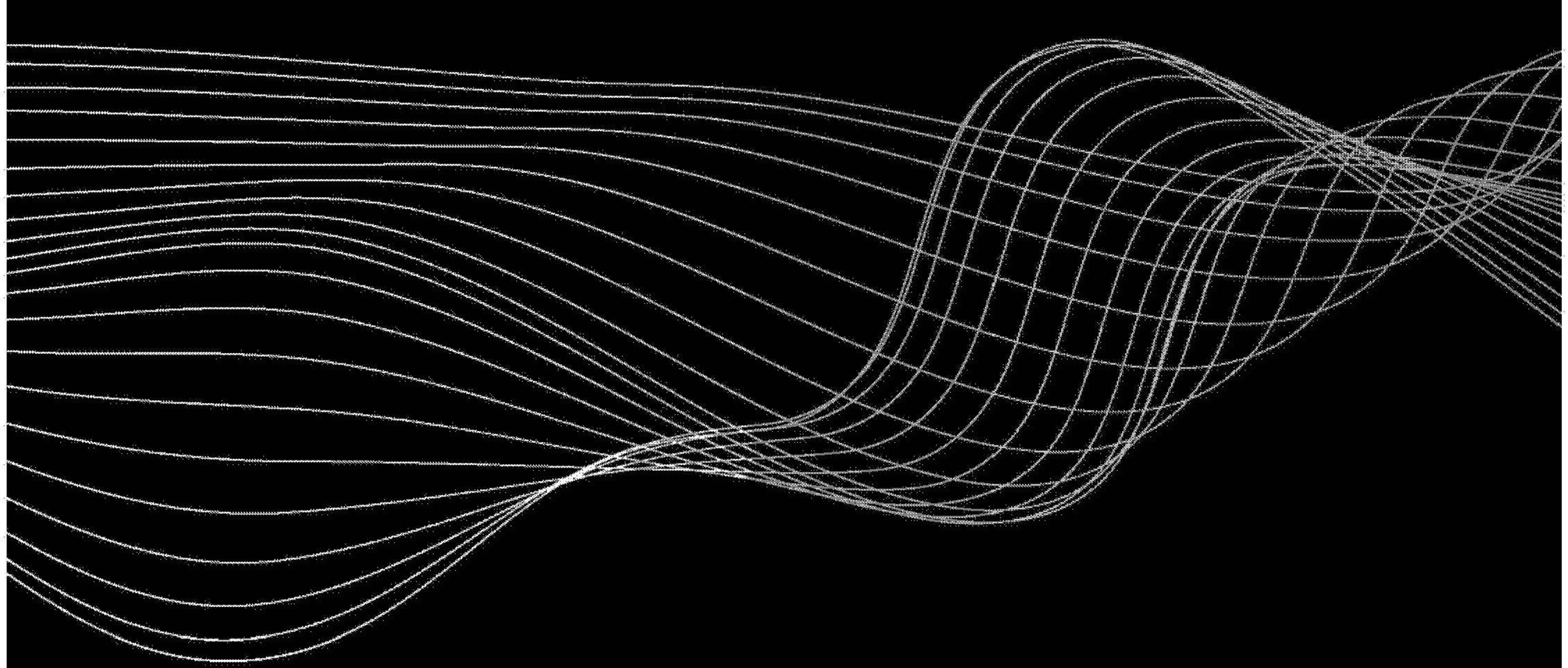
	Förändring +/–	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr	Resultateffekt fastighetsvärderingar, %
Direktavkastningskrav	0,5 procentenheter	–6 969/+8 482	–8,4/+10,2
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/–3 407	+/–4,1
Driftkostnader	25 kr/kvm	–/+1 703	–/+2,1
Vakansgrad	1,0 procentenheter	–/+971	–/+1,2

FASTIGHETSINNEHAV OCH VÄRDERING VERKLIGT VÄRDE

	Verkligt värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr[1]	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Direktavkastningskrav, snitt %
Corem								
Stockholm	9 051	95	615	95	475	6,00–9,00	4,00–7,00	5,0
Syd	1 857	24	129	94	174	6,90–8,45	4,90–6,45	5,5
Väst	3 637	26	230	89	250	6,50–8,65	4,50–6,65	5,2
Småland	1 399	23	92	95	103	6,60–9,25	4,60–7,25	5,3
Totalt	**15 944**	**168**	**1 066**	**94**	**1 002**			**5,1**
Klövern								
Region Stockholm	34 821	127	2 106	85	1 127	5,35–9,25	3,35–7,25	5,0
Region Öst	10 417	112	814	90	698	6,50–10,50	4,50–8,50	5,9
Region Väst	9 048	98	720	88	528	5,40–10,25	3,40–8,25	5,8
Utland	12 854	13	251	97	124	5,15–8,25	3,15–6,25	4,1
Totalt	**67 140**	**350**	**3 891**	**88**	**2 476**			**5,1**
varav								
Förvaltning	68 854	448	4 657	90	3 194	5,15–10,50	3,15–8,50	5,1
Förädling	14 230	70	300	79	284	5,35–10,25	3,35–8,25	5,0
TOTALT	83 084	518	4 957	89	3 479	5,15–10,50	3,15–8,50	5,1

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8EE2DC4C7F81497CA662BDDD78B43D0C

Hållbarhet

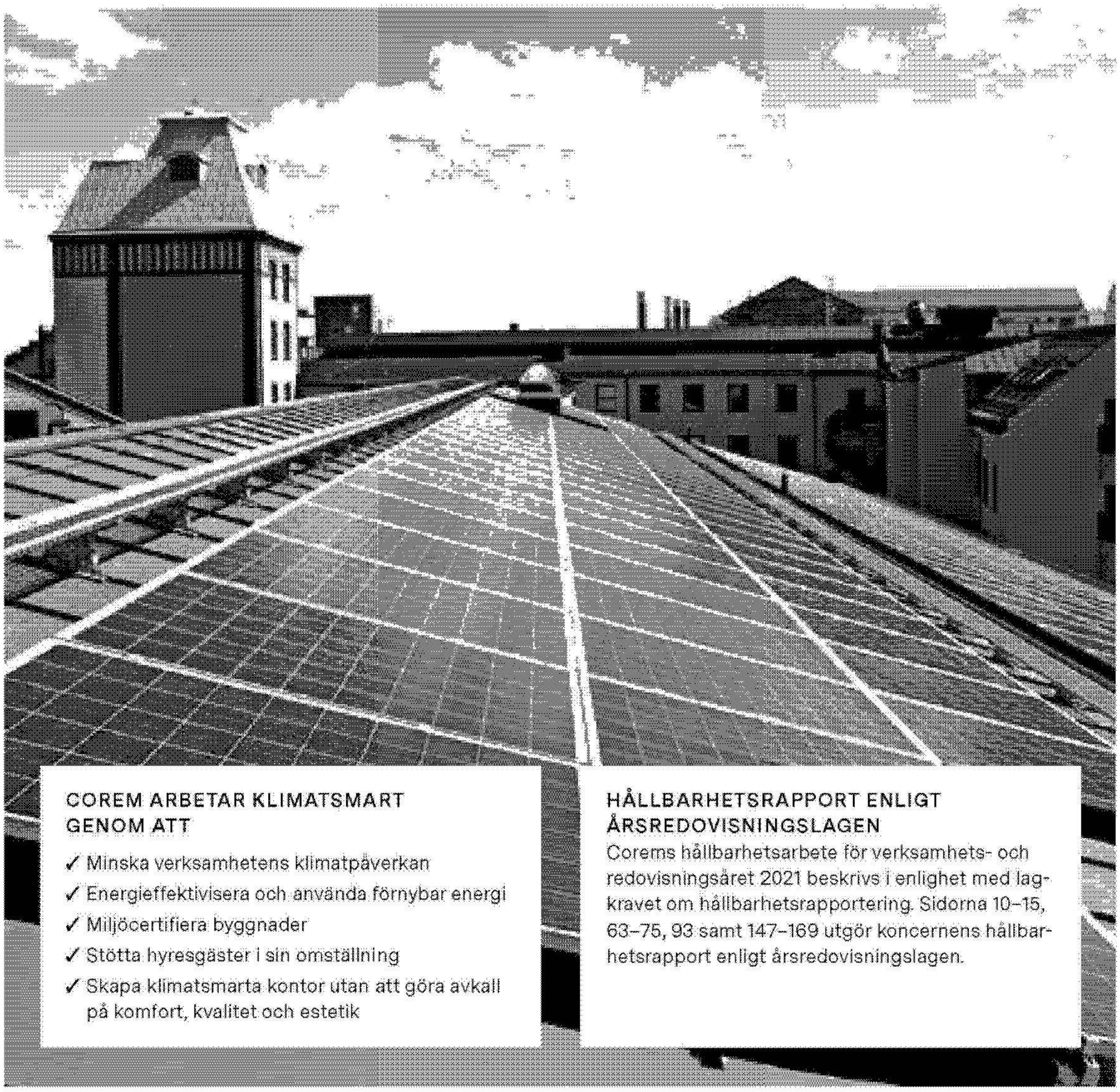


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8EE2DC4C7F814B7CA662BDDD72B42E0C

För en hållbar framtid

För Corem handlar hållbar utveckling om att skapa en långsiktig hållbar tillväxt inom planetens gränser. Genom ett hållbart fokus i förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet skapas förutsättningar för människor och företag att växa på ett hållbart sätt.



COREM ARBETAR KLIMATSMART GENOM ATT

- ✓ Minska verksamhetens klimatpåverkan
- ✓ Energieffektivisera och använda förnybar energi
- ✓ Miljöcertifiera byggnader
- ✓ Stötta hyresgäster i sin omställning
- ✓ Skapa klimatsmarta kontor utan att göra avkall på komfort, kvalitet och estetik

HÅLLBARHETSRAPPORT ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

Corems hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2021 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Sidorna 10–15, 63–75, 93 samt 147–169 utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA62BDDD78B4[illegible]

MED LÅNGSIKTIGHET SOM UTGÅNGSPUNKT

Sedan Corem bildades har ett långsiktigt synsätt varit en självklar grund för verksamheten. Fastigheterna ska brukas i många år och kunna möta behov som skiftar över tid. Alla delar av verksamheten präglas av att skapa värden inte bara för i dag utan över lång tid. Ett hållbarhetsarbete som är integrerat i alla delar av verksamheten och bidrar till affären säkerställer att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt och långsiktigt sätt. Det innebär att kombinera en ekonomiskt hållbar affärsverksamhet med hög affärsetik, socialt ansvarstagande och miljöhänsyn.

Corems hållbarhetsstrategi tar sin utgångspunkt i vår vision, affärsidé och värderingar. Hållbarhetsstrategin beskriver Corems ekonomiska, miljömässiga och sociala ansvar utifrån FN:s globala mål för hållbar utveckling, FN:s Global Compacts 10 principer och det globala klimatavtalet. Den kopplar samman kärnverksamheten med ambitionen att bidra till hållbar utveckling och säkerställer därmed att Corems verksamhet är långsiktigt hållbar. Det är också därför hållbarhetsarbetet är integrerat i alla delar av verksamheten och återfinns som en del av de strategier och mål som sätts för verksamhetens olika delar.

Nya hållbarhetsmål har beslutats under året som höjer ambitionsnivån avseende hållbarhetsarbetet och främst gällande Corems klimatpåverkan. Arbetet fokuseras framåt inom fyra områden; *God affärspartner och långsiktig värdeutveckling, Minskad klimatpåverkan, Attraktiv arbetsgivare samt Hållbar och levande stad.*

COREMS NYA FOKUSOMRÅDEN OCH HÅLLBARHETSMÅL

God affärspartner och långsiktig värdeutveckling
Genom att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt och ekonomiskt hållbart sätt skapar vi förutsättningar för Corem, människor och företag att växa. Kombinerat med att nyttja de möjligheter som digitaliseringen ger framtidssäkras affären.

- Corem ska ha nöjda kunder och långa hyresgästsamarbeten.
- Corems ska ha god lönsamhet och hög uthyrningsgrad.
- Andelen grön och hållbarhetsrelaterad finansiering och gröna intäkter ska långsiktigt utgöra så stor andel som möjligt.
- Corem ska ha digitala tjänster och arbetssätt som stödjer affären.
- Corems leverantörer ska arbeta i enlighet med Corems uppförandekod för leverantörer.

Minskad klimatpåverkan
För både världen och Corem är en klimatomställning i linje med vetenskapen en strategiskt avgörande fråga. Att minska negativ miljö- och klimatpåverkan och bidra till en hållbar utveckling är därför ett av Corems viktigaste fokusområden.

- År 2035 ska Corems verksamhet vara klimatneutral i hela värdekedjan.
- År 2030 ska all energi som används i Corems verksamhet vara fossilfri.
- År 2030 ska den genomsnittliga energianvändningen vara högst 65 kWh/kvm.
- Corem ska miljöcertifiera byggnader och erbjuda hållbara tjänster till kunderna.

Attraktiv arbetsgivare
En hållbar verksamhet byggs av människorna inom den. Corem ska vara en attraktiv arbetsgivare med sund och säker arbetsmiljö, där personalen trivs med sitt arbete och bidrar till att driva Corem mot dess vision.

- Corem ska erbjuda en arbetsplats där alla behandlas lika och som präglas av god trivsel och mångfald.
- Corem ska ha en sund och säker arbetsmiljö med fokus på friska medarbetare och ett hållbart arbetsliv.
- Corem är ett värderingsstyrt bolag med affärsdrivna och engagerade medarbetare.

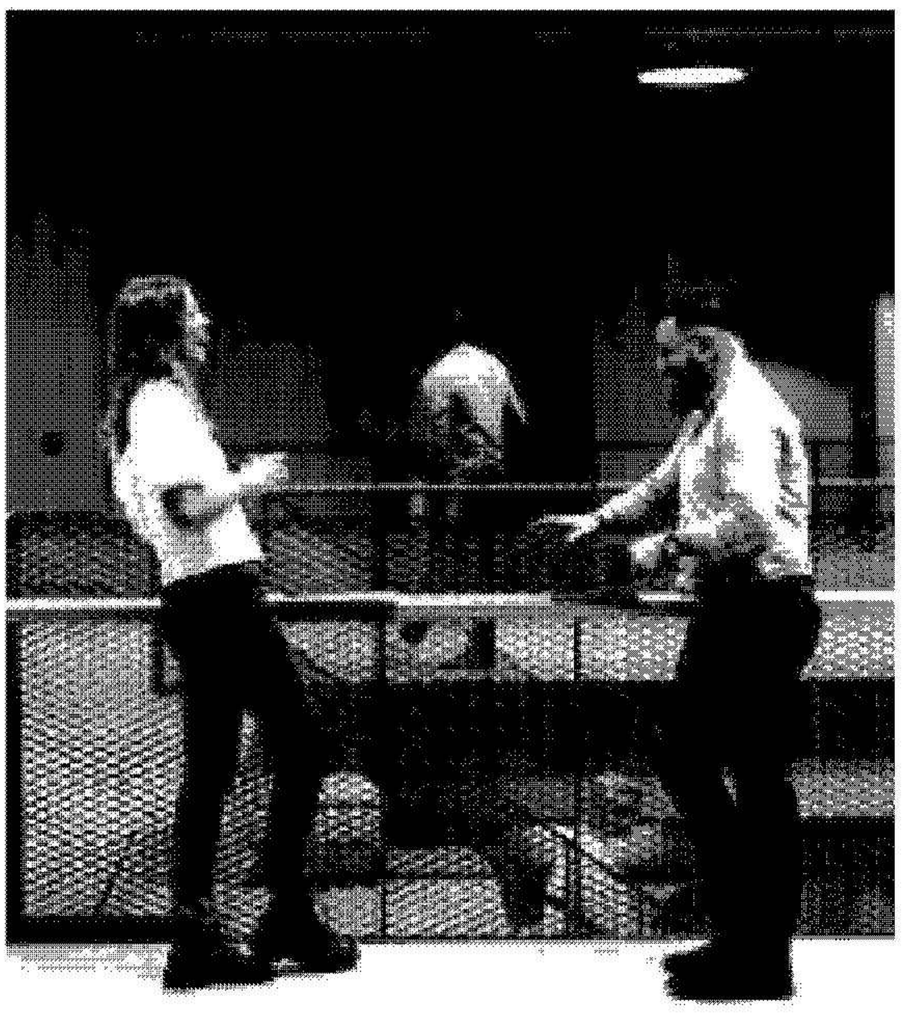
Hållbar och levande stad
Hållbarhet för oss är att vi vill att hela staden ska leva. Tillsammans med hyresgäster och samhället omkring oss fyller vi områden med liv och näring. Det är så vi kan skapa långsiktiga värden.

- Corem ska utveckla hållbara fastigheter och levande områden.
- Corem ska verka för att bevara och utveckla ekosystemtjänster i samband med fastighetsutveckling.

Fortsatt strävan mot globala målen
Corems hållbarhetsmål har de tio principerna i FN:s Global Compact samt Agenda 2030 och det globala klimatavtalet som utgångspunkt. Bland de 17 övergripande målen inom Agenda 2030 har Corem identifierat sju som särskilt relevanta för företaget. Till dessa mål har Corem störst möjlighet att bidra.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43E9C

Hållbara händelser 2021



Årets kundundersökning visar att kundnöjdheten ökar och att kunderna värdesätter Corems ambitiösa miljö- och klimatarbete.

HÅLLBARHETSMÅL

Under året har de långsiktiga målen uppdaterats. De nya målen både höjer ambitionsnivån och tar höjd för bolagets bredare verksamhet. Även om hållbar utveckling handlar om mycket mer än klimatet är klimatfrågan en av de enskilt viktigaste frågorna och hamnar därför ofta högst upp på agendan. För Corem är klimatomställningen en strategiskt avgörande fråga. Corems övergripande långsiktiga hållbarhetsmål är att Corems verksamhet ska vara klimatneutral i hela värdekedjan till 2035, och därmed bidra till Parisöverenskommelsens mål om högst 1,5 graders global temperaturökning. Vägen dit består av att:

- Använda energi effektivare och investera i innovativ teknik.
- Använda förnybar energi och producera egen el genom att använda taken på våra hus till solceller.
- Minska klimatutsläppen när vi bygger och renoverar.
- Miljöcertifiera våra fastigheter.
- Skapa klimatsmarta kontor och lokaler tillsammans med våra hyresgäster.

KUNDNÖJDHET

Årets kundundersökning visar ett övergripande NKI om 71 (68), vilket är en fortsatt positiv och glädjande utveckling. Undersökningen visade även tydligt att kunder värdesätter att Corem bedriver ett ambitiöst miljö- och klimatarbete.

MEDARBETARNA SKAPAR ETT STARKARE COREM

En hållbar verksamhet byggs av människorna inom den. Sammanslagningen mellan Corem och Klövern innebär att personalstyrkan har utökats från 62 till 368 anställda. Integrerings- och förändringsprocesser till följd av sammanslagningen har pågått under året och kommer fortsatt vara i fokus under 2022. Medarbetarnas kunskap, ansvarskännande och engagemang är viktiga faktorer för att göra Corems verksamhet långsiktigt framgångsrik. Corem ska vara en attraktiv arbetsgivare och erbjuda en sund och säker arbetsmiljö med fokus på friska medarbetare och ett hållbart arbetsliv.

Fastigheten Svänghjulet 1 är en av Corems fastigheter som energioptimeras med hjälp av AI-teknik.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81437CA662BDDD72B42E0C

71

Nöjd-Kund-Index, NKI

52%

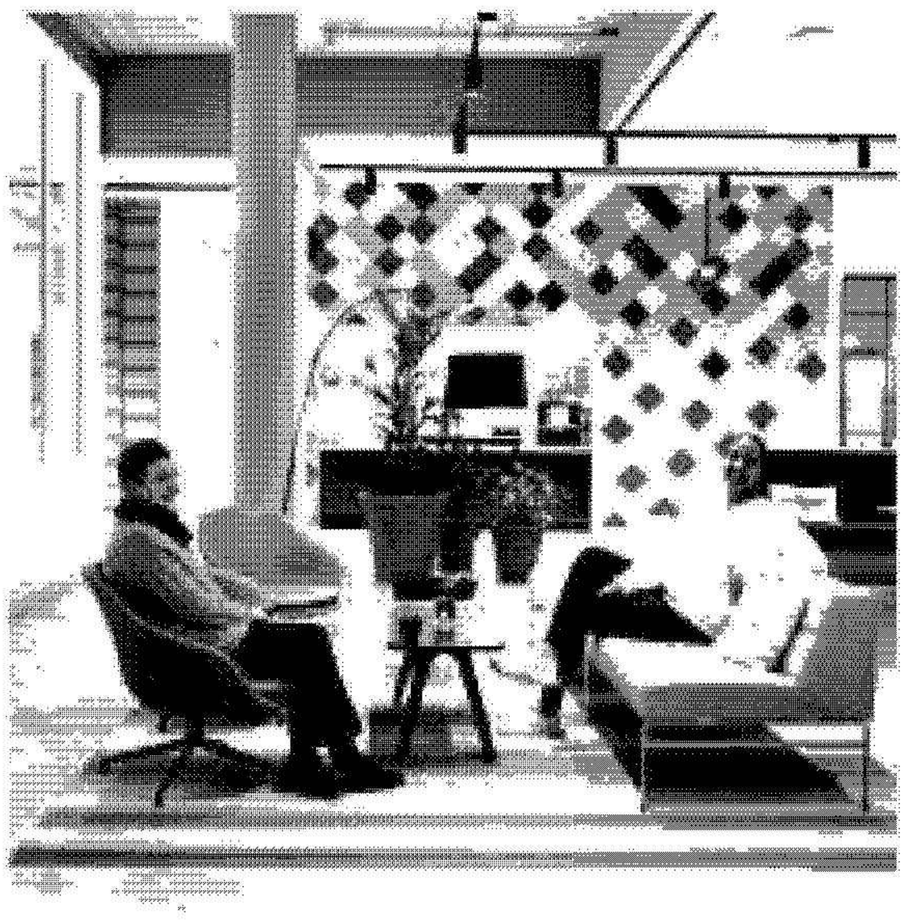
av Corems största leverantörer har hållbarhetsgranskats

HÅLLBARA LEVERANTÖRER

Under året har 52 procent av Corems största leverantörer hållbarhetsgranskats. Urvalet har gjorts utifrån hållbarhetsrisk och inköpsvolym.

LEDANDE INOM KLIMAT

Klövern blev utsedd till en av Europe's Climate Leaders av Financial Times 2021.



Corems kontor i Kista Gate är renoverat med återbruksmetodik och är 1 210 kvm kontor att vara stolt över och trivas i.

CIRKULÄRT KONTOR

Vi har renoverat vårt kontor i Kista med återbruksmetodik och därmed kunnat återanvända och återbruka 90 procent av byggmaterial och inredning.

TEKNIKEN TAR OSS FRAMÅT

Installation av AI-teknik i flera av fastigheterna sparar energi och bidrar till den totalt minskade elanvändningen om 10 procent.

Fastigheten Veddesta 2:79 vann utmärkelsen Årets Logistiketablering 2021 och har en solcellsfasad på södra fasaden.

SJÄLVFÖRSÖRJANDE BYGGNAD

Under året färdigställdes den första energimässigt självförsörjande byggnaden med avseende på värme och kyla. Byggnaden, Veddesta 2:79, är dessutom en av Corems första logistikbyggnader att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver.

COREM GÖR KOMPLETT KLIMATBOKSLUT

För första gången publicerar Corem ett klimatbokslut som omfattar alla väsentliga kategorier enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG) protocol scope 1, 2 och 3.

ANDELEN GRÖNA TILLGÅNGAR ÖKAR

Andelen miljöcertifierade byggnader uppgår till 17 procent av fastighetsvärdet. Tillsammans med energieffektiva byggnader uppgår andelen gröna tillgångar till 26 procent av fastighetsvärdet vid utgången av 2021.

-10%

Minskad elanvändning i jämförelse med 2020

26%

av fastighetsvärdet utgörs av gröna tillgångar

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81437CA662BDDD72B42D0C

Minskad klimatpåverkan

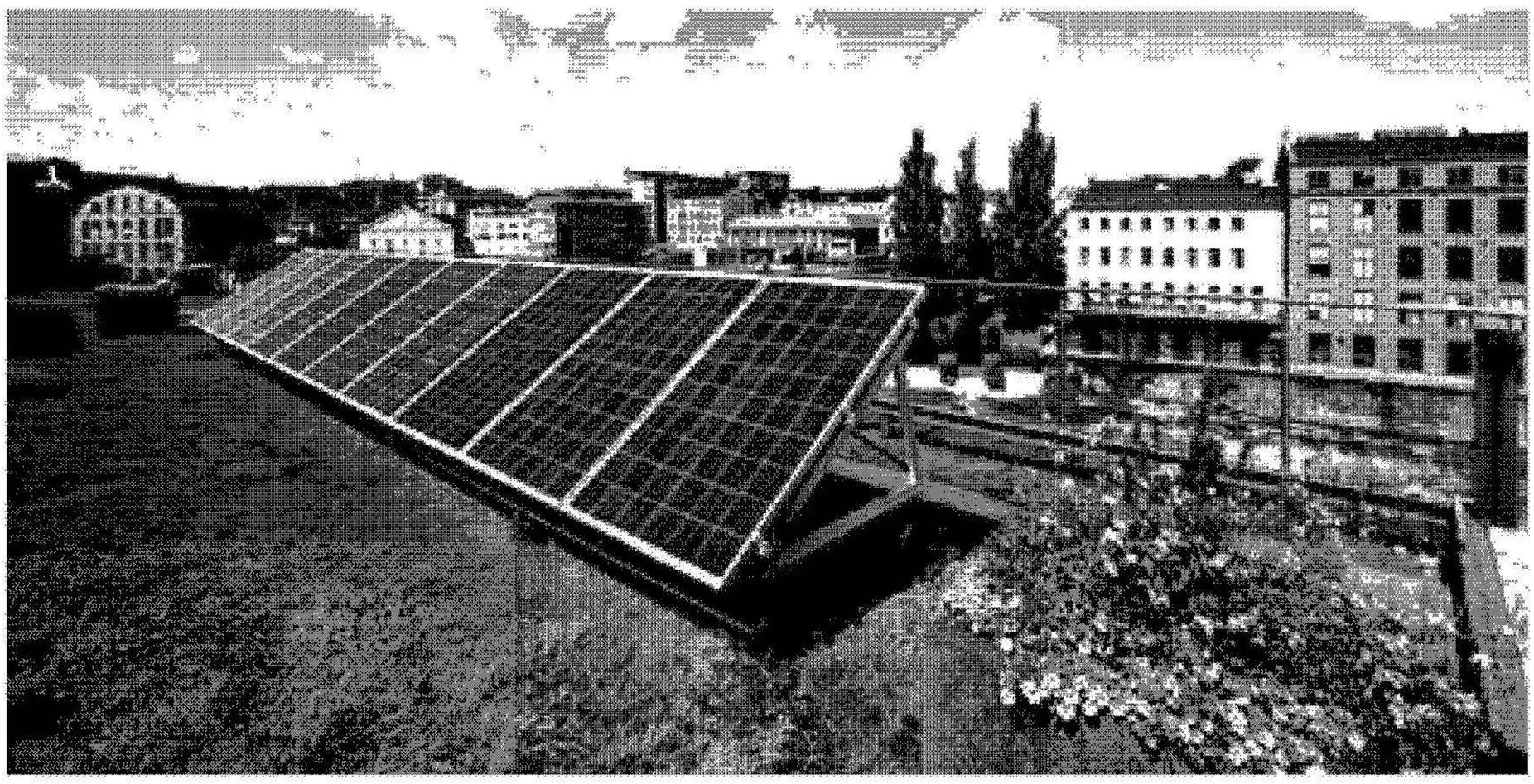
Corems långsiktiga mål är att vara klimatneutralt i hela värdekedjan. Genom att ständigt arbeta med att minska bolagets negativa miljö- och klimatpåverkan bidrar vi till avstannade klimatförändringar och en långsiktig hållbar tillväxt inom planetens gränser.

Utmaningarna som världen, fastighetsbranschen och Corem står inför är stora. Men lösningarna finns. För bygg- och fastighetssektorn handlar klimatutmaningarna om att reducera koldioxidavtrycket från befintliga byggnader, att använda existerande byggnader på ett effektivare sätt och att bygga nytt med minimal klimatpåverkan. För Corem kommer det nya övergripande målet om klimatneutral verksamhet till 2035 vara styrande för allt vi gör långsiktigt inom förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet.

COREMS KLIMATNEUTRALA RESA

För Corem är klimatomställningen en strategiskt avgörande fråga. Redan idag arbetar Corem intensivt med att minska fastigheternas klimatpåverkan. Klimatarbetet har under året bestått i fortsatt arbete med minskad energianvändning och övergång till förnybar energi samt utvecklingen av metoder för att minska koldioxidutsläpp kopplat till material och avfall i byggprojekt, bland annat genom projekt med återbruk och cirkularitet i fokus.

För 2021 har Corem sammanställt ett klimatbokslut enligt Greenhouse Gas Protocol scope 1, 2 och 3, se hållbarhetsnot 5. Det är första gången Corem redovisar ett klimatbokslut som omfattar alla väsentliga kategorier i scope 3. Även om en stor del data i scope 3 baseras på schabloner och därmed inte ger en helt rättvisande bild, är en transparent och fullständig rapportering ett viktigt steg för att förstå och agera på den klimatpåverkan som verksamheten ger upphov till. Årets klimatbokslut ligger till grund för vårt fortsatta klimatarbete som både innebär planer för framtagandet av bättre data och målstyrning inom verksamheten. Under 2022 kommer ett stort fokus ligga på att ytterligare definiera bolagets väg mot klimatneutralitet. Genom att ta fram klimatneutrala färdplaner för alla delar av verksamheten framtidssäkrar vi Corems affär.



this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
5CE2DC4C7F81457CAC62BDDD72B42E0C

TRE SNABBA MED

Ho-Man Wong

TEKNISK SPECIALIST, COREM STOCKHOLM

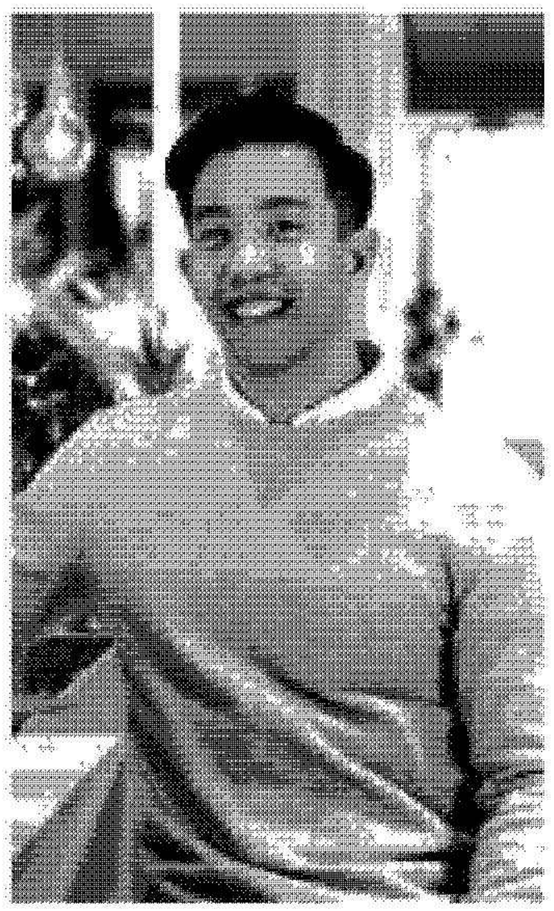
"Vilka av Corems energiprojekt under 2021 var mest intressanta?"

”Vårt proaktiva arbete ger resultat”

VEDDESTA 2:79
Fastigheten Veddesta 2:79 i nordvästra Stockholm är ett väldigt intressant projekt. Den fick utmärkelsen Årets logistiketablering 2021 bland annat för sin höga energiprestanda. Logistikbyggnaden om cirka 17 000 kvm är Corems första självförsörjande byggnad vad gäller värme och kyla. Det är ett trevåningslager, det första i sitt slag i Sverige, och värms vintertid upp genom bergvärme och kyls sommartid ner med frikyla från borrhålen. I samarbete med kunden installerades en solcellsfasad av tunnfilmsmoduler. De har en lägre klimatpåverkan än kristallina moduler, är helt svarta och skapar ett ganska häftigt intryck rent arktitektoniskt, utöver att de bidrar till en ökad produktion av förnybar el förstås.

AI-TEKNIK I VÅRA FASTIGEHETER
Corem har över tio fastigheter med AI-teknik från proptechbolaget Myrspoven. AI-tekniken både optimerar effektuttaget och samlar in data. Datainsamlingen blir som ett par extra ögon i fastigheterna och hjälper oss i vårt systematiska arbete med att kontinuerligt minska energianvändningen.

PROAKTIV ENERGIOPTIMERING
Jag vill också lyfta samarbetet mellan Corems centrala teknikorganisation och de lokala drift-teamen. 2021 var både kallare vintertid och varmare sommartid än året innan. Trots det har vi nått goda resultat. Detta tack vare ett hårt arbete inom driften med kontinuerlig energiuppföljning och driftoptimering. Det är kul att se att vårt proaktiva arbete ger resultat.



ENERGIEFFEKTIVISERING OCH FÖRNYBAR ENERGI

För Corem är energifrågan central och investeringar i ökad energieffektivitet görs kontinuerligt. Energianvändningen per kvm minskade med 38 procent mellan åren 2011 och 2020. Corems långsiktiga energimål är att den genomsnittliga energianvändningen ska vara högst 65 kWh/kvm år 2030. För att nå ett så utmanande energimål krävs både investeringar i ny teknik och ett systematiskt arbete med att effektivisera energianvändningen som i sin tur kräver resurser och kompetens. Medarbetarnas kunskap och engagemang är en avgörande kraft i arbetet med energieffektivisering. Corems modell (liksom tidigare Klöverns) med lokal driftpersonal och nationell teknikorganisation ger de förutsättningar som behövs för att nå målen.

Årets utfall redovisas nedbrutet för Corem och Klövern separat för bästa jämförelse då beräkningarna baseras på olika förutsättningar, vilket kommer att justeras till kommande redovisning. Utfallet visar en energieffektivitet om 78,4 (79,2) kWh/kvm LOA för Corem och 88,2 (88,7) kWh/kvm atemp för Klövern. Det är en fortsatt positiv utveckling och ett kvitto på båda organisationernas arbete under året. För mer information om energiutvecklingen, mål och styrning se hållbarhetsnot 4.

Corems andra energimål är att all energi som används i Corems verksamhet ska vara fossilfri senast 2030. Målet innefattar byggnadsenergi och hyresgästel såväl som drivmedel och annan energi som används i både förvaltnings- och projektverksamheten. Den energi som köps in är därför en viktig del i omställningsarbetet. Den el som Corem använder är sedan många år tillbaka förnybar, från sol, vind- eller vattenkraft. Andelen förnybar eller klimatkompenserad energi (fjärrvärme) ökade under 2021 till 92 (90) procent.

Ambitionen att bidra till klimatomställningen innebär också att producera egen förnybar energi. Det görs genom att solcellsanläggningar installeras på tak eller fasad. Under 2021 uppgick produktionen av solel till 1 246 MWh.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81497CA662BDDD78B42E0C

BYGGNATION OCH MILJÖCERTIFIERINGAR

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets miljöpåverkan, bland annat genom avfall och materialanvändning. Särskilt klimatpåverkan från ny- och ombyggnationer är en av branschens stora utmaningar. Att ta kontroll över sitt klimatavtryck från byggnationer för att sedan systematiskt kunna minska påverkan har varit ett stort fokus i hållbarhetsarbetet under 2021 och kommer att vara så även framåt.

Miljöcertifieringar och livscykelanalyser är viktiga verktyg för att nå de långsiktiga målen. All nyproduktion av större karaktär miljöcertifieras så att klimatpåverkan från material och avfall kan beräknas. Framåt kommer livscykelanalyser genomföras för all nyproduktion.

En annan viktig del i att nå de långsiktiga målen är att arbeta med miljöcertifieringar i det befintliga beståndet. Under året har takten ökats i arbetet med miljöcertifieringar genom att anställa en projektledare med särskilt fokus på att driva arbetet. För befintligt bestånd använder Corem främst certifieringen BREEAM In-Use, nivå Very Good. En miljöcertifiering innebär ökad energieffektivitet men också ett större fokus på andra miljöaspekter såsom vilka material och produkter som används, vattenförbrukning och gröna hyresavtal. En certifiering är en kvalitetssäkring av en byggnads miljöprestanda och tillsammans med energieffektivitet genererar en grön tillgång. Under 2021 miljöcertifierades 7 byggnader enligt BREEAM In-Use eller Miljöbyggnad, och ytterligare 3 certifierades enligt Green Building, en certifiering som fokuserar på byggnadens energieffektivitet. Mer information finns i hållbahetsnot 6.

När det kommer till renoveringar och hyresgästanpassningar av lokaler på ett hållbart sätt färdigställde Corem under året sitt nya kontor i Kista, vilket renoverats med återbruksmetodik. Återbruksprojektet beskrivs mer i detalj på följande sida. Pilotprojektet var framgångsrikt och erfarenheterna kommer användas i framtida hyresgästanpassningar.

Under året startades ytterligare pilotprojekt med syfte att minska klimatpåverkan vid hyresgästanpassningar genom att använda ett digitalt verktyg för klimatberäkningar av material i byggprojekt. Detta kommer att ytterligare öka kunskapen om hur klimatpåverkan kan minskas.

TRE SNABBA MED

Teresa Mattisson

HÅLLBARHETSCHEF, COREM

"Vilka är de tre främsta anledningarna för Corem att anta ett mål om klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2035?"

FÖR ATT DET ÄR DET ENDA RÄTTA

I grund och botten handlar det om att vi alla måste ta ett gemensamt ansvar för att begränsa klimatförändringarna och hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader för att förhindra de värsta konsekvenserna av en global temperaturökning.

FÖR ATT FINANSMARKNADEN STÄLLER OM

I takt med att EU:s paket för hållbara finanser implementeras, med den gröna taxonomin i spetsen, så behöver företag kunna visa vad man gör för att minska sin klimatpåverkan och ta sitt ansvar för en positiv utveckling.

FÖR ATT COREMS KUNDER STÄLLER OM

Allt hänger ihop och omvärldens krav påverkar även Corems kunder. För fastighetsbolag innebär det att vi behöver kunna visa hur Corem stöttar kunder i deras omställning och hur vi genom vår kompetens hjälper våra hyresgäster att minska sin klimatpåverkan.

"Vi måste ta ett gemensamt ansvar"

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43D0C

KISTA, STOCKHOLM

Ett *hållbart* kontor med fokus på återbruk

Återbrukskontoret i Kista Gate är 1 210 kvm att trivas på och vara stolt över.

I Kista Gate har Corem tillsammans med projektpartners skapat ett klimatsmart kontor, utan att göra avkall på komfort, kvalitet eller estetik.

Med utgångspunkt i 100 procent återbruk omsattes kunskaperna från tidigare pilotprojekt inom återbruk och cirkulärt byggande till verklighet. Genom att återanvända och återbruka tekniska installationer, byggmaterial och inredning uppskattas projektet ha resulterat i närmare 90 procent återbrukat material och en besparing om 55 ton CO2e.

Varför ett återbrukskontor?
En av Corems viktigaste målsättningar är att minska klimatavtrycket från verksamheten. Fastighetssektorn står för cirka 21 procent av Sveriges växthusgasutsläpp, varav en stor del genererade från byggnationer. Målsättningen med återbruksprojektet har varit att förstå klimatpåverkan från en normal hyresgästanpassning och hur cirkulära byggmetoder kan minska både klimatpåverkan och kostnader. Resultaten från Corems återbrukskontor visar på en uppskattad besparing av 18 ton CO2e från tekniska installationer, 12 ton från interiöra byggmaterial och 25 ton från inredning och möbler. Den ekonomiska besparingen kommer framförallt från att använda återbrukade möbler och material. Kostnaden från interiöra material minskades med 40 procent jämfört med ett motsvarande kontor, inrett med nya material och möbler. Kostnaderna för projektet som helhet motsvarar ungefär samma kostnader som ett traditionellt projekt. Det summerarar till ett framgångsrikt resultat, och erfarenheter som kan tillämpas i kommande projekt.

Hållbarhet är framtidens fokus
"Vi vill underlätta för våra kunder att göra klimatsmarta val" , säger Ulrika Haglert, affärsenhetschef på Stockholm Norra, Corem. Med ökad kunskap och kompetens kring process och arbetssätt med återbrukat material ökar möjligheten att bidra till mer miljösmart hantering av materialflöden, lokala återbrukslösningar och en cirkulär ekonomi. "Vi ser fram emot att omsätta kunskaperna från Corems återbrukskontor i framtida projekt och hyresgästanpassningar", fortsätter Ulrika. "Vi vill ge fler ett kontor att vara stolt över och trivas i."

”Vi ser fram emot att omsätta kunskaperna i nya projekt”

Ulrika Haglert,
affärsenhetschef Stockholm Norra, Corem

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81497CA662BDDD7EB43E0C

Hållbar och levande stad

Hållbarhet för Corem är att hela staden ska leva. Tillsammans med hyresgäster och boende fylls områden med liv och näring. Det är så långsiktiga värden kan skapas, för samhället, ekonomin och planeten. Genom att växa tillsammans med samhället runt omkring.

Corems långsiktiga engagemang på orter där vi finns tillåter oss att utveckla inte bara fastigheterna utan också attraktiva och hållbara stadsdelar över tid. Corems hållbarhetsramverk är ett samlande begrepp för arbetet med hållbarhet i stadsutvecklingprojekt. Det innefattar en metod för hållbarhetsanalys i tidigt skede, hur hållbarhet finns med i design av kunderbjudandet och den fysiska gestaltningen, samt vad ett hållbarhetsprogram i genomförandefasen av projekten ska omfatta. Hållbarhetsanalysen bygger på Citylabs metodik för hållbar stadsutveckling, tillsammans med relevanta politiska styrdokument för social och miljömässig utveckling i staden eller området projektutvecklingen sker i. Hållbarhetsanalysen ligger till grund för de mål och strategier som arbetas fram för stadsutvecklingsprojekten och som sedan följer projektet genom hela utvecklingen.

Corems aktuella stadsutvecklingsprojekt där metoden används är Kista, Söderstaden och Uppsala Business Park.

ENGAGEMANG FÖR HÅLLBARA NÄROMRÅDEN

Väl fungerande försörjning av varor och tjänster är vitala delar för att städer ska utvecklas positivt. Corem samarbetar med kommuner och med det lokala näringslivet på de orter där bolaget är verksamt – för att vara del i utveckling av närområden och hållbara lösningar för de växande städerna. Med samlade bestånd, där Corem äger ett flertal fastigheter i geografiskt närliggande områden, kan Corem fokusera både på enskilda fastigheter men även bidra till utvecklingen av hela stadsdelar, så att såväl fastigheter som områden bättre stödjer förändrade behov och kan ge god funktion för stad, näringsliv och invånare.

TRE SNABBA MED

Fredrik Kronqvist

PROJEKTCHEF FÖR COREMS STADSUTVECKLINGS-PROJEKT UPPSALA BUSINESS PARK

”En av Europas första energipositiva stadsdelar”

"Vilka är UBP:s tre främsta områden när det kommer till hållbarhet?"

Hållbarhet genomsyrar hela tänket i UBP, Uppsala Business Park. Ska man fånga det med ett ord så handlar det om resurseffektitet. Många av tjänsterna vi erbjuder bygger på delade resurser. Gemensamma ytor som kontor, konferensutrymmen och platser att mötas på gör dels att lokalerna används på ett effektivt sätt samtidigt som det bidrar till den starkt innovationsdrivna atmosfären i området när människor och företag kan mötas och samverka.

Resurseffektiviteten handlar också om att vi använder material på ett smart sätt genom att utforma byggnaderna på ett sätt som gör dem lätta att ställa om och anpassa efter skiftande behov.

Sist men inte minst väntas UBP bli en av Europas första energipositiva stadsdelar genom pilotprojektet PED-ID (Positive Energy District). Här finns unika förutsättningar tack vare industrins spillvärme och möjligheten att lagra och producera energi lokalt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F814B7CA662BDDD72B42D0C

TRE SNABBA MED

Caroline During

PROJEKTCHEF FÖR COREMS STADSUTVECKLINGS-PROJEKT SÖDERSTADEN

"Om du får nämna tre saker, hur arbetar man med hållbarhet i Söderstaden?"

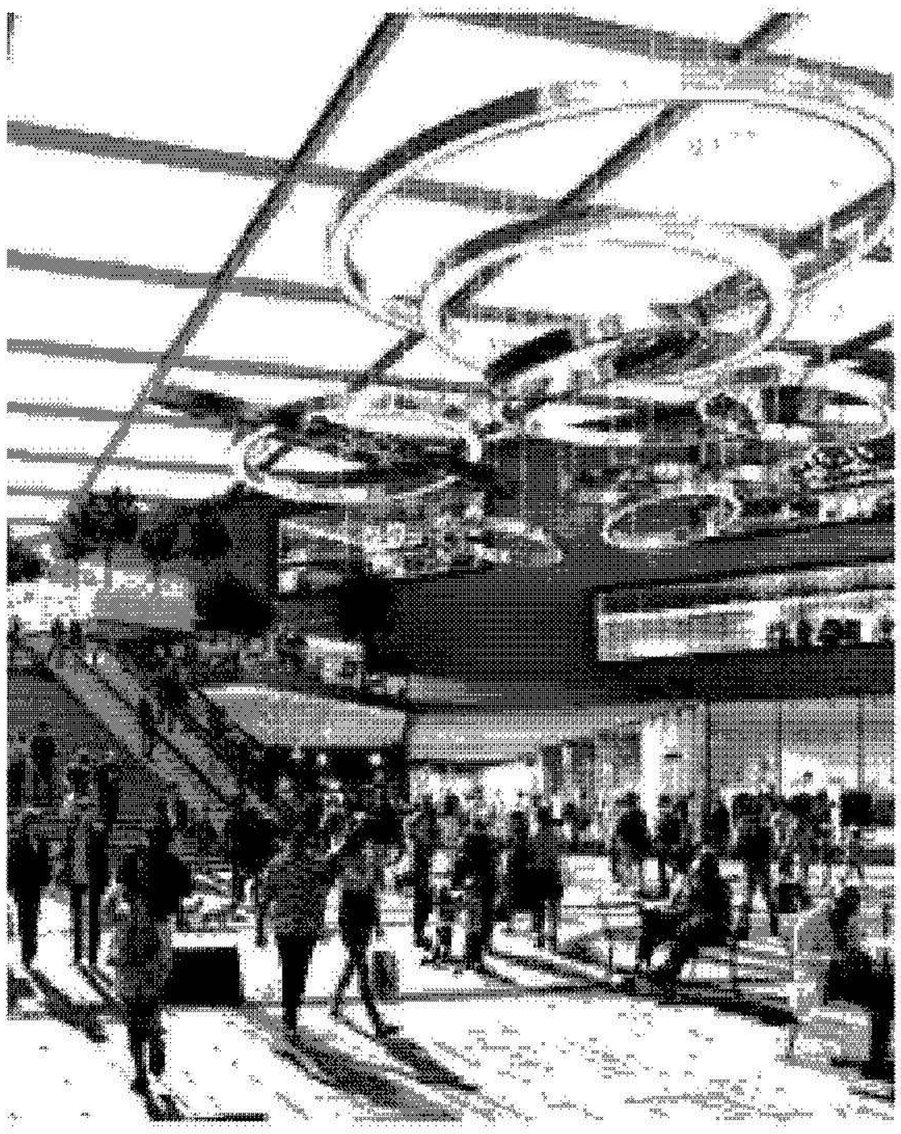
Corems stadsutveckling i Söderstaden ska verka för en långsiktig klimatomställning och social trygghet. Därför går en stor del av utvecklingen av våra befintliga fastigheter i området ut på att sammanlänka stadsdelens olika delar. Det skapar social trygghet och trivsamhet. Vi öppnar upp befintliga fastigheter mot gatumiljön och stärker folklivet.

Utöver det jobbar vi med att utöka grönskan runt byggnaderna och på våra tak. På så vis stärker vi den biologiska mångfalden och kan fördröja och ta om hand om dagvatten. Samtidigt skapar det trevliga miljöer för rekreation och välbefinnande för besökare och de som är verksamma i området. En samverkan av ekosystemtjänster helt enkelt.

Vi jobbar förstås också med att reducera energi- och effektbehov för våra befintliga fastigheter vid större ombyggnader, och vid nybyggnation ställs ännu högre krav på att optimera byggnadens energianvändning.

”Social trygghet, grönska och klimatomställning”

I Uppsala Business Park arbetar man med resurseffektivitet och stadsdelen väntas bli en av Europas första energipositiva stadsdelar.



Söderstaden är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Social trygghet och klimatomställning är viktiga delar av projektet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66EBDDD7EB43D0C

God affärspartner och långsiktig värdeutveckling

I grunden för Corems hållbarhetssyn ligger en strävan efter att skapa långsiktiga och hållbara värden. Affärsmässighet, transparens och ett gott samarbete med kunder och affärspartners är hörnstenar i det arbetet.

Att affärer görs på affärsmässiga grunder och att ha ett aktivt antikorruptionsarbete är självklarheter inom Corem. Det gäller även strävan efter transparens och öppenhet i affärsrelationer och informationsgivning. Corems arbete inom området omfattar både eget agerande, samarbete med intressenter och att ta ansvar för de tjänster som köps in.

NÄRVARANDE FÖRVALTNING OCH NÖJDA KUNDER

Förvaltningsarbetet är baserat på att finnas nära kunderna i det dagliga arbetet. Årets kundundersökning visar ett övergripande NKI om 71 (68), vilket är en fortsatt positiv och glädjande utveckling. Undersökningen innefattade även frågor om hur kunderna upplever Corems arbete med hållbarhet och miljöfrågor. Utfallet var mycket positivt där kunderna ser Corem som en hyresvärd med fokus på hållbarhet, resultat 70 på en skala mellan 1–100.

ANTIKORRUPTION OCH AFFÄRSETIK

En grund för bolagets arbete med antikorruption och affärsetik är Corems hållbarhetspolicy och uppförandekod. Den sammanfattar hur verksamheten ska bedrivas och hur medarbetarna ska agera avseende bland annat affärsetik, arbetsmiljö och miljömässig och social hänsyn. Som komplement till uppförandekoden finns affärsetiska riktlinjer och ett krav att alla medarbetare ska genomföra utbildning i affärsetik.

Eftersom många hållbarhetsrelaterade risker ligger utanför Corems kärnverksamhet är ett aktivt arbete med kravställning och uppföljning av leverantörskedjan viktigt. Leverantörer av varor och tjänster ska följa samma krav på miljöhänsyn, socialt ansvar och affärsetik som Corem ställer på sin egen verksamhet. Corems uppförandekod för leverantörer är ett viktigt verktyg för att säkerställa en hållbar leverantörskedja.

Under året har arbetet med granskning av leverantörerna genom uppföljning av uppförandekoden fortsatt. Granskningen har genomförts genom ett självskattningsformulär som skickats ut till alla leverantörer med hög riskklassning, en klassning gjord utifrån parametrar som bland annat omsättning och bransch. Formuläret hade en svarsfrekvens om 52 procent och har legat till grund för skrivbordsrevisioner där leverantörernas styrning gällande arbetsrätt och arbetsmiljö, affärsetik och antikorruption, miljö, samt leverantörens krav gentemot dess underleverantörer har granskats. Granskningen visar bland annat att 74 procent har signerat Corems uppförandekod för leverantörer. Svarsfrekvensen visar på vikten av ett fortsatt aktivt arbete med leverantörskedjan för att säkerställa att uppförandekoden efterlevs.
Läs mer om arbetet med antikorruption och mänskliga rättigheter i hållbarhetsnot 3 och 8.

70

Corems kundundersökning (NKI) 2021 visade att kunderna ser Corem som en hyresvärd med fokus på hållbarhet

90%

av Corems leverantörer som fyllt i vårt självskattningsformulär arbetar utifrån en miljö- och kvalitetspolicy

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA6E8DDD78B4E3C0

Attraktiv arbetsgivare

Hållbarhet för oss är människor som är engagerade och mår bra. Corem vill vara en attraktiv arbetsgivare med kompetent och engagerad personal som trivs med sitt arbete och bidrar till att driva bolaget mot dess vision.

En hållbar verksamhet byggs av människorna inom den. I det arbetet är engagerade och affärsdrivna medarbetare Corems främsta tillgång. Målet är att tillsammans med medarbetarna skapa en företagskultur man mår bra av och känner sig stolt över – det stärker Corems verksamhet och varumärke både som arbetsgivare och fastighetsbolag.

EN SUND, SÄKER OCH UTVECKLANDE ARBETSMILJÖ

Såväl den sociala som fysiska arbetsmiljön inom Corem ska vara sund och säker samt främja god hälsa. Det handlar om att skapa trygga och utvecklande arbetsplatser, där risker för arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa förebyggs, lika mycket som det handlar om att se hur människors olikheter och kompletterande kompetenser bidrar till en innovativ företagskultur. Genom policyer och riktlinjer för hur organisationen ska arbeta, ett proaktivt arbetsmiljöarbete och kontinuerlig kompetensutveckling, tar Corem ansvar i egenskap av arbetsgivare, näringsidkare och samhällsaktör.

Under året har även sammanslagningen av Corem och Klövern legat i fokus. Utöver det har Corems kontinuerliga arbete med att trygga en säker arbetsmiljö fortgått. Läs mer om Corems arbete för en sund och säker arbetsplats i hållbarhetsnot 7 och 8.

HÄLSA OCH FÖRMÅNER

Att möjliggöra ett liv i rörelse är en självklarthet för Corem. Träning och hälsa är därför viktiga inslag i interna och externa aktiviteter och evenemang där både kunder och medarbetare bjuds in att delta. Samtliga tillsvidareanställda har ett årligt friskvårdsbidrag. Utöver det erbjuds bland annat fri friskvårdstimme under arbetstid i perioder, regelbundna hälsokontroller och privat sjukvårdsförsäkring. Nytt för i år är att Corem som Officiell Partner till Every Padel kan erbjuda stående halltider för sina medarbetare varje vecka. Nytt är också Corems cykelförmån som möjliggör ett både klimatsmart och hälsosamt resande.

TRE SNABBA MED

Ewa Sporrong Vinberg

HR-ANSVARIG

"Vilka tre saker är du mest stolt över som medarbetare och HR-ansvarig på Corem?"

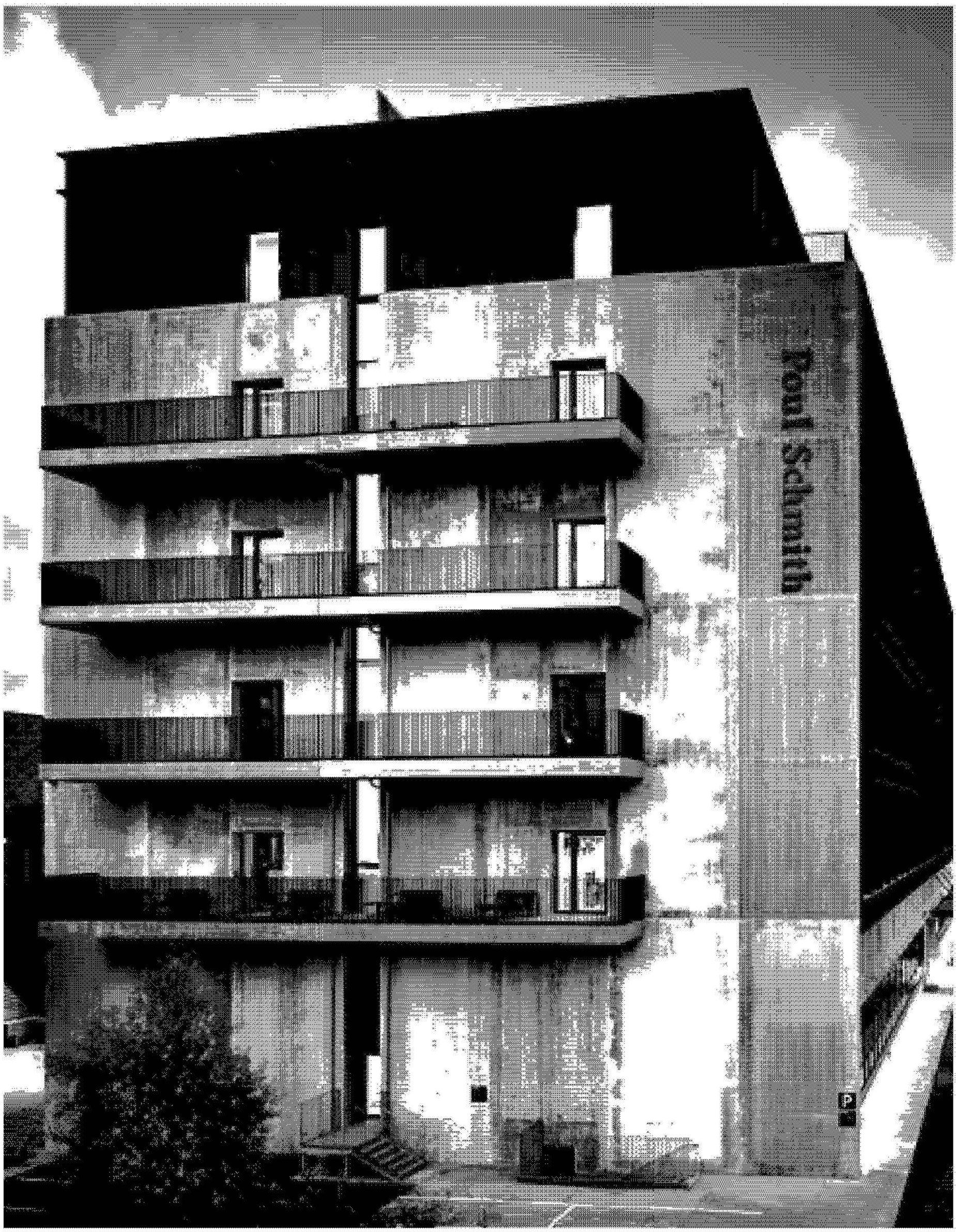
Jag är stolt över kulturen vi har på Corem och över alla medarbetare. Vi har under året gått från att vara ett relativt litet till ett betydligt större bolag. Alla medarbetare har gjort ett fantastiskt jobb för att få sammanslagningen mellan Corem och Klövern att gå så smidigt som möjligt och mycket av integreringsprocessen kommer fortsatt att vara i fokus under 2022.

Jag har varit på Corem sen 2008 och jag skulle säga att en stark samarbets- och entreprenörsanda utmärker Corem, även när vi växer.

Avslutningsvis skulle jag säga vårt arbetsmiljöarbete där vi hela tiden arbetar för att skapa en trygg, säker och utvecklande arbetsmiljö där människor trivs och mår bra.

"Samarbets- och entreprenörsanda utmärker Corem"

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA662BDDD7EB43E0C



Fastigheten Kalvebod Brygge, Köpenhamn, miljöcertifierad enligt BREEAM In-Use nivå Very Good 2021.

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
8CE2DC4C7F8145F7CA66EBDDD72B42CDC

Finans

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43E0C

Finansiering

Under 2021 ökade Corems låneportfölj till följd av förvärvet av Klövern och uppgick på balansdagen till 46 738 mkr. Genom förvärvet diversifierades Corems finansieringsportfölj genom skulder i USD, certifikat, hybridobligationer samt lån i fler banker. Fokus under året har varit att fortsatt minska räntekostnader samt öka andelen grön finansiering. En investment grade-rating har erhållits av Scope och Corem siktar på att kunna komplettera den med ytterligare en rating från ett av de tre stora ratinginstituten. Corems genomsnittliga ränta vid slutet av 2021 uppgick till 2,4 procent.

Riksbanken lät sin styrränta, reporäntan, vara oförändrad 0 procent under året. Osäkerhet rörande geopolitisk utveckling, ekonomins återhämtningstakt efter pandemin och inflationsförväntningar gör det osäkert hur räntorna kommer röra sig framåt.

COREMS FINANSFUNKTION

Corem verkar inom en kapitalintensiv bransch. För vidareutveckling och utökning av fastighetsbeståndet och verksamheten krävs tillgång på 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 möjligheterna att bredda sin finansieringsbas och antalet finansieringskällor.

Arbetet regleras och styrs av den finanspolicy som fastställs av styrelsen minst 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
Rörlig[1]	36 837	–	–	–	–
2022	114	15 665	14 358	2 350	1 307
2023	121	12 316	10 654	3 324	1 662
2024	792	5 567	4 867	3 184	700
2025	490	9 068	9 068	2 700	–
2026	–	1 570	520	–	1 050
Senare	8 384	7 271	7 271	–	–
TOTALT	46 738	51 457	46 738	11 558	4 719

1) Av här redovisad Rörlig volym täcks 23 539 mkr av räntetak.

KREDITRATING

I syfte att bland annat stärka bolagets finansiella ställning samt möjliggöra för investment grade-rating beslutade styrelsen i maj om uppdaterade finansiella mål. Corem erhöll i juli 2021 en investment grade-rating, BBB- med stabila utsikter från Scope Ratings, vilket har varit positivt ur finansieringssynpunkt. Ratingen medförde även att Corems emitterade kapitalmarknadsprodukter omfattades av Riksbankens program för köp på andrahandsmarknaden under året.

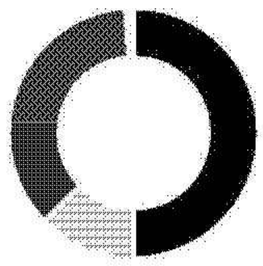
KAPITALANSKAFFNING

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43E9C

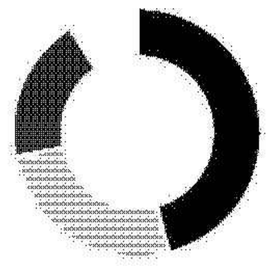
KAPITALANSKAFFNING
mkr



- Räntebärande skulder 46 738[1]
- Övriga skulder 11 734
- Eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare) 33 342
  Eget kapital (hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande) 596

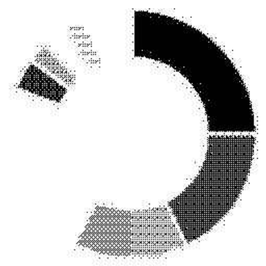
1) Periodiserade låneomkostnader uppgår till 174 mkr, vilket innebär att räntebärande skulder i balansräkningen uppgår till 46 564 mkr.

LÅNEUTRYMME
mkr



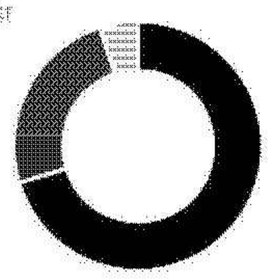
- Rörliga lån som omfattas av räntetak 23 539
- Rörliga lån utan räntetak eller ränteswappar 13 298
- Rörliga lån som omfattas av ränteswappar samt fasträntelån 9 901
  Lyftningsbara outnyttjade krediter 4 477
- Outnyttjade krediter övrigt 242

LÅNGIVARE
%



- Obligationer 25
- Swedbank 18
- Nykredit 15
- Nordea 14
  Certifikat 5
  Institutionell finansiering 4
- Realkredit Danmark 4
- SBAB 3
  Brunswick 3
- Danske Bank 3
  Övrigt 6

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER
mkr



- Bankkrediter 32 858
- Icke-säkerställda obligationer 11 558
  Certifikat 2 322

Corems tillgångar uppgick vid årsskiftet till 92 236 mkr (18 674), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 83 084 mkr (14 002) eller 90 procent (75).

Eget kapital

Den 31 december 2021 uppgick Corems eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, till 33 342 mkr (7 277).

Soliditeten var 36 procent (39). Om det egna kapitalet justeras för värdet på derivat, återköpta aktier, goodwill samt uppskjuten skatteskuld överstigande 5 procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna och sätts i relation till de redovisade tillgångarna justerat för goodwill och nyttjanderättstillgångar, uppgick soliditeten, benämnd justerad soliditet, till 43 procent (48).

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 23 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.

Corem är noterat på Nasdaq Stockholm och tillhör segmentet Large Cap, mer om aktier finns på sidorna 84–87.

Skulder

Vid årsskiftet uppgick de totala skulderna i balansräkningen till 58 298 mkr (11 397). Räntebärande skulder utgjorde 46 738 mkr. Periodiserade låneomkostnader uppgick till 174 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgick till 46 564 mkr (9 596). Av de räntebärande skulderna var 88 procent i svenska kronor, 8 procent i danska kronor (DKK) och 4 procent i US-dollar (USD). Räntebärande nettoskuld, räntebärande skuld med avdrag för räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel uppgick till 43 818 mkr (5 258). 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 ett incitament till att ha en relativt hög andel räntebärande skulder, inom givna riskmandat. De räntebärande skulderna utgjorde vid årsskiftet 51 procent (52) av den totala finansieringen. Belåningsgraden, mätt som räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, uppgick till 53 procent (38). Belåningsgrad fastigheter, dvs räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång, uppgick till 38 procent (46). 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 72 procent (53) av de räntebärande skulderna, 8 890 mkr (2 390), mot fast ränta med lång löptid. Vanliga fasträntelån uppgår till 2 procent (2), eller 1 011 mkr (240). Rörliga lån utgör 79 procent (73), eller 36 837 mkr (6 990), av dessa omfattas 23 539 mkr (2 503) av räntetak.

Under året har lån upptagits med 6 834 mkr och amorterats med 5 987 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 11 734 mkr (1 801) och utgjorde 13 procent (10) av Corems totala finansiering.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81497CA662BDDD78B42E0C

Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 8 127 mkr (800) och inkluderar skillnaden mellan fastigheternas och derivatens verkliga värde och skattemässiga värde. Skatteskulden realiseras när, och om, derivaten stängs och fastigheterna säljs som styckefastigheter. Säljs däremot bolag, med fastigheter som inkråm, utlöses ingen skatteeffekt. I Corems fall säljs i stort sett samtliga fastigheter i bolagsform vilket, givet nuvarande skattelagstiftning, med stor sannolikhet innebär att endast en mindre del av den totala uppskjutna skatteskulden kommer att betalas. Skillnaden mellan det skattemässiga värdet och det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 45 825 mkr (9 518) vid årsskiftet.

FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr	
Räntebärande skulder 31 december 2020	**9 620**
Räntebärande skulder Klövern förvärv	35 989
Periodiserade upplåningskostnader Klövern förvärv	161
Refinansiering lån i bank och kreditinstitut	3 678
Nyupptagna lån i bank och kreditinsitut	711
Certifikat (netto)	542
Obligationslån (netto)	407
Amorteringar	–4 514
Valutakursförändringar	144
Räntebärande skulder 31 december 2021	**46 738**
Periodiserade upplåningskostnader	–174
Redovisade räntebärande skulder 31 december 2021	**46 564**

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
Räntebärande skulder	46 564	9 596
Justering periodiserade låneomkostnader	174	24
Räntebärande tillgångar	–86	0
Långfristigt aktieinnehav	–2 263	–4 347
Kortfristiga placeringar	–	0
Likvida medel	–571	–15
Räntebärande nettoskuld	**43 818**	**5 258**

BANKER

Vid årsskiftet uppgick krediter i bank till 31 050 mkr, motsvarande 66 procent av de räntebärande skulderna. Låneportföljen är fördelad på ett flertal kreditinstitut, av vilka de största är Swedbank, Nykredit, Nordea, Realkredit, SBAB, Brunswick och Danske Bank. 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 4 719 mkr (567), varav 4 477 mkr (277) var möjliga att omedelbart utnyttja med befintliga säkerheter. Outnyttjat låneutrymme är fördelat mellan fem olika kreditgivare och förfaller till omförhandling 2022–2026.

KAPITALMARKNAD OCH ALTERNATIVA FINANSIERINGSFORMER

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

Grönt ramverk och obligationer

I koncernen finns två gröna ramverk (Green Bond Framework) som efterlevs vid emissioner av gröna obligationer. Det ena ramverket, som finns i moderbolaget Corem, etablerades 2020 och har en second opinion från Cicero med omdömet Medium Green. Det andra gröna ramverket, som finns i dotterbolaget Klövern AB, har även det omdömet Medium Green från Cicero. Utestående obligationer emitterade i linje med de två ramverken uppgick vid årsskiftet till 8 934 mkr.

Under 2021 emitterades fastighetsobligationer till ett värde av cirka 89 miljarder kronor på den svenska marknaden. Majoriteten av den emitterade obligationsvolymen från fastighetsbolagen under 2021 utgjordes av icke-säkerställda obligationer. Säkerställda obligationer emitterades till ett belopp om endast 3 miljarder kronor. Den svenska obligationsmarknaden var relativt stabil under året.

Totalt emitterade Corem obligationer till ett värde av 1 450 mkr under 2021. Emissionerna genomfördes i samarbete med Nordea och Swedbank.

Via dotterbolaget Klövern AB upprättades 2020 ett icke-säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 miljarder kronor, inom vilken 5 550 mkr har emitterats.

Corem har även, via dotterbolaget Klövern AB, ett säkerställt MTN-program med en ram uppgående till 10 miljarder kronor, inom vilken inga obligationer var emitterade vid årsskiftet. Utöver obligationer emitterade under Klöverns MTN-program fanns utestående icke-säkerställda obligationer om ytterligare 6 008 mkr.

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.

Av Corems utgivna obligationslån per 31 december 2021 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.

Alla Corems utestående obligationer har en kupong som baseras på en bestämd marginal över 3-månaders Stibor.

Efter slutförandet av ett budpliktsbud från M2 Asset Management (läs mer på sidan 86) utlöstes en Change of

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66EBDDD7EB43E0C

Control-händelse vilket innebar att obligationsinnehavare kunde begära återköp av obligationer till 101 procent av det nominella beloppet plus upplupen ränta. Obligationsinnehavare av 2020/2023-obligationer begärde återköp om totalt 376 mkr och obligationsinnehavare av 2020/2024-obligationer begärde återköp om totalt 216 mkr.

Certifikat
Corem har, via dotterbolaget Klövern AB, ett program för företagscertifikat uppgående till 4 000 mkr där utestående volym per 31 december 2021 uppgick till 2 322 mkr. Corem etablerade under året även ett eget program för företagscertifikat med ett rambelopp om 5 000 mkr. Programmet kommer på sikt ersätta Klöverns certifikatprogram. Arrangör av Corems företagscertifikatprogrammet är Swedbank och emissionsinstitut är Swedbank, Danske Bank och Nordea.

Certifikatsprogram 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 200 miljoner USD. Instrumenten löper med en bestämd marginal över en rörlig ränta om 3-månaders Libor. Institutionell finansiering bygger på långsiktiga relationer och redovisas således som traditionella banklån.

Hybridobligationer
Den 31 december 2021 uppgick den totala volymen utestående hybridobligationer till 1 300 mkr. Hybridobligationslånet har en evig löptid och redovisas som eget kapital i balansräkningen. Corem har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna den 21 juni 2023 och varje räntebetalningsdag därefter. Instrumentet löper med en marginal om 600 räntepunkter över 3-månaders Stibor fram till första inlösendagen.

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 covenants, för just de tre nyckeltalen.

Covenanterna i Corems låneavtal bedöms som marknadsmässiga och enligt 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 räntetäckningsgrad på 1,25–1,50.

Per den 31 december 2021 uppfyllde Corem bankernas krav och bedömer att så kommer att vara fallet även under 2022.

Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar om 38 946 mkr (7 315) lämnats. Därutöver har Corem lämnat säkerheter i form av aktier i dotterbolag, internreverser, pant i noterade aktieinnehav samt löften om att upprätthålla sina covenanter. Corem bedömer att dessa är i enlighet med marknadspraxis. Av Corems lån har 83 procent pantbrev i fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet och 2 procent av lånen har noterade aktier som säkerhet.

GENOMSNITTLIG RÄNTA
Vid årets slut uppgick Corems genomsnittliga ränta till 2,4 procent (2,7). Exkluderas kostnader för derivat i form av ränteswappar och räntetak samt kostnader för kreditfaciliteter och checkkrediter, uppgick Corems genomsnittliga upplåningsränta till 2,1 procent (2,1).

OBLIGATIONSÖVERSIKT COREM 2021-12-31

ISIN-kod	Typ	Emitterades	Förfaller	Fast/rörlig ränta	Volym, mkr	Emissionsspread över 3m Stibor, %	Nuvarande spread över 3m Stibor, %[1]
SE0011063163	Icke-säkerställd	Apr-18	Apr-22	Rörlig	2 350	4,00	0,11
SE0013877008	Icke-säkerställd	Feb-20	Feb-23	Rörlig	874	2,50	2,46
SE0012702785	Icke-säkerställd	Jun-19	Jun-23	Rörlig	700	4,25	2,61
SE0013104452	Icke-säkerställd	Mar-21	Sep-23	Rörlig	850	2,40	2,97
SE0015962154	Icke-säkerställd	Maj-21	Nov-23	Rörlig	900	2,50	2,82
SE0013104205	Icke-säkerställd	Okt-20	Apr-24	Rörlig	2 000	3,25	3,20
SE0015192521	Icke-säkerställd	Okt-20	Apr-24	Rörlig	1 184	3,50	3,15
SE0013104361	Icke-säkerställd	Feb-21	Feb-25	Rörlig	2 500	3,25	3,71
SE0013360104	Icke-säkerställd	Mar-21	Sep-25	Rörlig	200	3,50	3,92

1) Per 2022-03-02

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F814977CA662BDDD78B43E0C

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årsskiftet med beaktande av räntederivaten var 2,6 år (2,7).

Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,8 år (1,9). Under 2022 förfaller avtalsvolym om totalt 15 665 mkr (4 036). Justerat för refinansiering av en obligation genomförd i januari med förfall i april, samt certifikat med back-up faciliteter, återstår 10 993 mkr. Resterande 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. Derivaten omfattade totalt 32 429 mkr (4 893) vid årets utgång, vilket motsvarade 69 procent (51) av de räntebärande skulderna. Tillsammans med fasträntelån på 1 011 mkr innebär det att andelen räntesäkrad kreditvolym uppgick till 72 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 fast ränta som varierar mellan 0,1–3,7 procent beroende på löptid. Vid 2021 års slut uppgick ränteswapparnas volym till 8 890 mkr (2 390). Ingen premie betalas för ränteswapparna. Motparter för swapparna är Danske Bank, Nordea och Swedbank.

Innehavet av räntetak uppgick vid årsskiftet till 23 539 mkr (2 503). 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 Danske Bank, Nordea och Swedbank.

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 2021 uppgick värdeförändringen för derivat till 256 mkr (–31), varav realiserat 0 mkr (0). Värdet för derivaten uppgick vid årets slut till –86 mkr (–455).

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43E0C

28&7, New York.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81437CA662BDDD72B42E0C

Aktier

Corem är noterat på Nasdaq Stockholm och tillhör segmentet Large Cap. Den 31 december 2021 uppgick det totala marknadsvärdet på Corems stamaktier och preferensaktier till 42 883 mkr samtidigt som antalet aktieägare uppgick till 46 706.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Corem Property Group är noterat på Nasdaq Stockholm med fyra olika aktieslag; stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier. Stamaktier av serie D tillkom som ett nytt aktieslag under 2021.

Den 31 december 2021 uppgick det totala antalet registrerade aktier till 1 137 283 281, varav 93 842 609 stamaktier av serie A, 1 023 479 568 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan en stamaktie av serie B, en stamaktie av serie D och en preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera.

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2021 till 2 275 mkr. Det totala börsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 42 883 mkr.

OMVANDLING AV STAMAKTIER AV SERIE A TILL SERIE B

I Corems bolagsordning finns ett omvandlingsförbehåll (punkt 5.7) vilket innebär att stamaktier av serie A på begäran av ägare till sådana aktier ska omvandlas till stamaktier av serie B.

Under februari och augusti 2021 begärde aktieägare omvandling av totalt 860 724 stamaktier av serie A, vilka under mars respektive september samma år omvandlades till stamaktier av serie B.

NYEMISSION MED ANLEDNING AV UPPKÖPSERBJUDANDE TILL KLÖVERNS AKTIEÄGARE

Den 29 mars 2021 lämnade Corem ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern AB (publ) att förvärva samtliga utestående aktier i bolaget, mot ett vederlag av nyemitterade aktier i Corem.

Under de acceptperioder som löpte under juni 2021 lämnades totalt 68 296 112 stamaktier av serie A, 738 725 754 stamaktier av serie B samt 14 695 199 preferensaktier i Klövern in i erbjudandet.

Under den acceptperiod som avslutades 18 augusti 2021 lämnades totalt 2 377 877 stamaktier av serie A, 33 308 552 stamaktier av serie B samt 857 426 preferensaktier i Klövern in i erbjudandet.

Som del av erbjudandet gavs preferensaktieägare i Klövern möjlighet att antingen erhålla nyemitterade stamaktier av serie D eller preferensaktier i Corem som vederlag. Totalt har preferensaktieägare som representerar 5 016 695 preferensaktier i Klövern valt att erhålla stamaktier av serie D i Corem och aktieägare som representerar 10 535 930 preferensaktier i Klövern valt att erhålla preferensaktier i Corem.

Sammanlagt har, som vederlag till de aktier som lämnats in i erbjudandet, nyemission gjorts av 62 193 109 stamaktier av serie A, 679 390 188 stamaktier av serie B och 5 618 698 stamaktier av serie D, samt 10 535 930 preferensaktier i Corem.

UTBYTESERBJUDANDE TILL COREMS PREFERENSAKTIEÄGARE

Den 30 mars 2021 offentliggjordes ett frivilligt utbyteserbjudande till Corems preferensaktieägare att omvandla preferensaktier till nyemitterade stamaktier av serie D. Utbyteserbjudandet omfattade samtliga preferensaktier i Corem och innebar att Corem erbjöd 1,12 stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Corem som löstes in. Skälet till att preferensaktier erbjöds inlösen var att möjliggöra ökad finansiell flexibilitet för Corem.

Den 11 juni 2021 hade 1 720 635 preferensaktier lämnats in i utbyteserbjudandet, vilket motsvarade 47,8 procent av det totala antalet preferensaktier i Corem. Baserat på utfallet emitterade Corem totalt 1 927 111 stamaktier av serie D till de aktieägare som accepterat utbyteserbjudandet.

UTDELNING

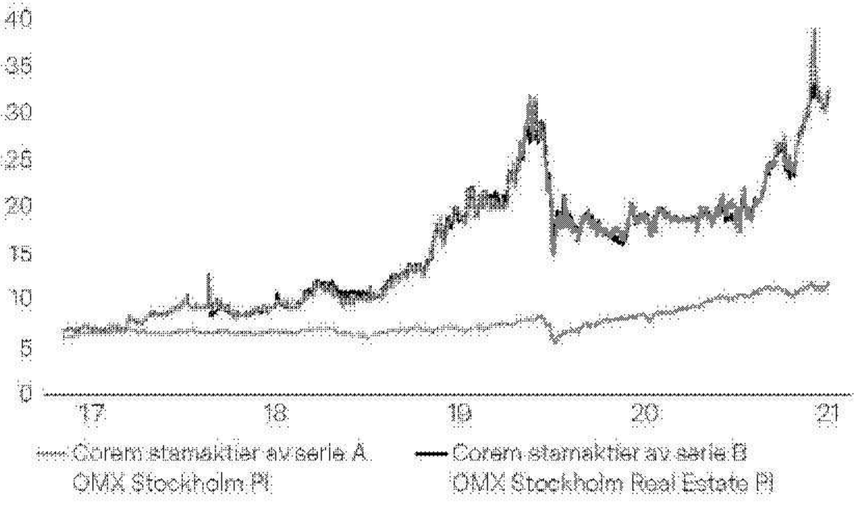
Corems utdelningspolicy är att utdelningen till ägare av stamaktier av serie A och B långsiktigt ska uppgå till minst 35 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier.

Styrelsen föreslår till årsstämman en utdelning, avseende räkenskapsåret 2021, om 0,40 kr per stamaktie av serie A och B, 20,00 kr per stamaktie av serie D och 20,00 kr per preferensaktie.

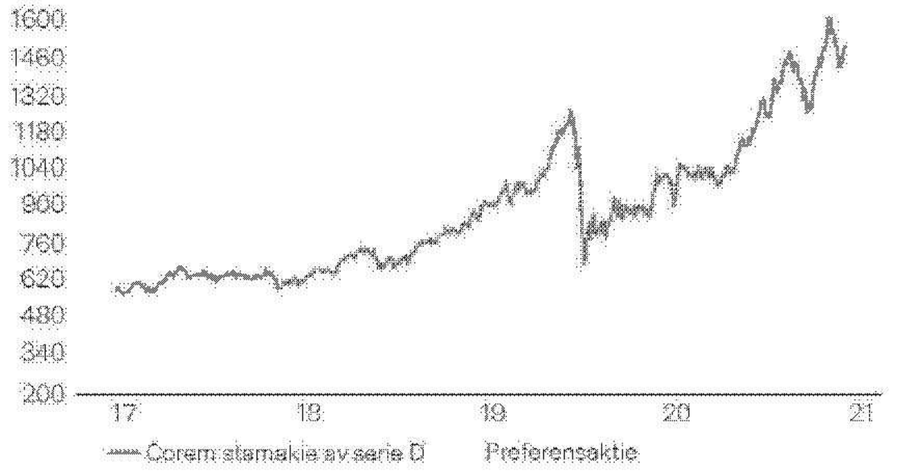
Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 1,2 procent för stamaktier av serie A och B, 6,3 procent för stamaktier av serie D samt 6,2 procent preferensaktier baserat på stängningskurser den 30 december 2021.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA662BDDD78B42E0C

STAMAKTIER AV SERIE A OCH SERIE B



STAMAKTIER AV SERIE D OCH PREFERENSAKTIER



NYCKELTAL, AKTIE

	2021	2020	2019	2018	2017
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	1,16	1,01	0,90	0,84	0,79
Resultat per stamaktie A och B, kr	5,52	-0,52	8,35	3,05	2,33
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	29,60	22,22	22,74	14,27	11,35
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	23,94	18,56	19,95	12,07	9,37
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	–	–	–	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	251,67	251,67	251,67	251,67
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	32,60	18,80	27,00	10,00	10,10
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	32,65	18,80	27,00	10,70	9,26
Börskurs stamaktie D vid periodens utgång, kr	316,00	–	–	–	–
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	324,00	320,00	392,00	294,00	304,00
Börsvärde, mdkr	42,9	8,2	11,6	5,1	4,6
Antal registrerade stamaktier A och B vid periodens utgång, tusental	1 117 322	375 739	375 739	375 739	375 739
Antal utestående stamaktier A och B vid periodens utgång, tusental	1 084 778	343 195	364 270	364 270	366 874
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	740 815	343 429	364 270	364 728	371 837
Antal registrerade stamaktier D vid periodens utgång, tusental	7 546	–	–	–	–
Antal utestående stamaktier D vid periodens utgång, tusental	7 546	–	–	–	–
Genomsnittligt antal utestående stamaktier D, tusental	4 046	–	–	–	–
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, tusental	12 415	3 600	3 600	3 600	3 600
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, tusental	12 415	3 600	3 600	3 600	3 600
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	8 306	3 600	3 600	3 600	3 600
Utdelning per stamaktie A och B, kr	0,40[2]	0,65	0,60	0,45	0,40
Utdelning per stamaktie D, kr	20,00[2]	20,00[1]	–	–	–
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00[2]	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning stamaktier A och B i förhållande till förvaltningsresultat efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier, %	56[2]	64	58	45	46
Direktavkastning stamaktie A, %	1,2[2]	3,5	2,2	4,5	4,0
Direktavkastning stamaktie B, %	1,2[2]	3,5	2,2	4,2	4,3
Direktavkastning stamaktie D, %	6,3[2]	–	–	–	–
Direktavkastning preferensaktie, %	6,2[2]	6,3	5,1	6,8	6,3

1) Hänförlig till nyemitterade stamaktier D avseende Uppköpserbjudande Klovern samt Utbyteserbjudande till Corems preferensaktieägare.
2) Föreslagen utdelning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE3DC4C7F81437CA662BDDD78B4EE0C

AKTIEÄGARE

Den 31 december 2021 uppgick antalet aktieägare i Corem till 46 706 (7 662). De 15 största ägarna representerade tillsammans 74 procent av det totala antalet registrerade aktier, samtidigt som utländska ägare utgjorde 2 procent.

ÅTERKÖP OCH ÖVERLÅTELSE AV AKTIER

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

Corem har inte återköpt några egna aktier under 2021. Den 31 december 2021 uppgick innehavet av egna aktier till 2 913 825 stamaktier av serie A samt 29 630 550 stamaktier av serie B, motsvarande 2,86 procent av totalt antal registrerade aktier. Aktierna är återköpta till en genomsnittlig kurs om 18,35 kr per aktie.

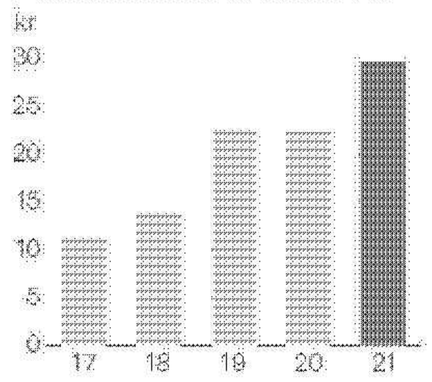
BUDPLIKTSBUD FRÅN M2 ASSET MANAGEMENT

Corems huvudägare M2 Asset Management (M2) förvärvade i november 2020 ytterligare aktier i Corem vilket utlöste skyldighet att offentliggöra ett budpliktsbud. Utfallet avseende M2:s erbjudande till Corems aktieägare offentliggjordes den 2 mars 2021 och visade att ägare till 785 119 stamaktier av serie A, 1 557 123 stamaktier av serie B och 692 183 preferensaktier accepterat erbjudandet.

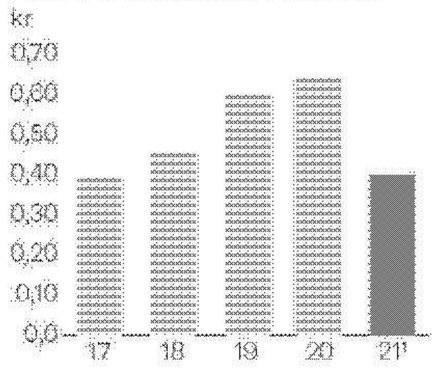
AKTIEFAKTA 31 DECEMBER 2021

Börsvärde	42,9 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TS81T59
Antal aktieägare	46 706
Stamaktier serie A	
Antal	93 842 609
Stängningskurs	32,60 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktier serie B	
Antal	1 023 479 568
Stängningskurs	32,65 kr
ISIN	SE0010714287
Stamaktier serie D	
Antal	7 545 809
Stängningskurs	316,00 kr
ISIN	SE0015961594
Preferensaktier	
Antal	12 415 295
Stängningskurs	324,00 kr
ISIN	SE0010714311

SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE A OCH B

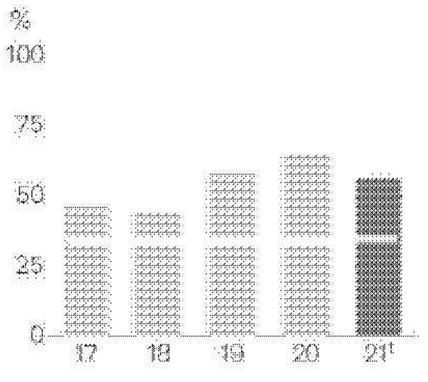


UTDELNING PER STAMAKTIE A OCH B



1) Föreslagen utdelning.

UTDELNING STAM A/B



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

Mål

1) Baserad på föreslagen utdelning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43E0C

COREMS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2021

Aktieägare	Stamaktier av serie A, tusental	Stamaktier av serie B, tusental	Stamaktier av serie D, tusental	Preferensaktier, tusental	Andel kapital, %	Andel röster, %[1]
Rutger Arnhult via bolag	34 823	341 677	3 078	–	33,38	36,03
Gårdarike	39 490	118 128	57	26	13,87	26,68
Handelsbanken fonder	–	77 259	2	–	6,79	4,02
Länsförsäkringar fondförvaltning	–	69 393	–	–	6,10	3,61
Swedbank Robur fonder	1 593	27 896	–	–	2,59	2,28
State Street Bank & Trust Co	–	40 006	0	152	3,53	2,09
JP Morgan Chase Bank N.A.	–	23 975	–	216	2,13	1,26
CBNY Norges Bank	314	14 788	151	48	1,35	0,94
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	7 500	–	–	0,73	0,78
Prior & Nilsson	–	14 220	–	–	1,25	0,74
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	694	5 256	–	0	0,52	0,63
Patrik Tillman privat och via bolag	571	5 714	77	–	0,56	0,60
SEB Life International	1 100	–	–	–	0,10	0,57
Invus Investment AB	410	6 043	–	–	0,57	0,53
Verdipapirfondet Odin Eiendom	–	10 036	–	–	0,88	0,52
Övriga aktieägare	11 183	231 957	4 182	11 973	22,8	18,72
TOTALT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER	**90 929**	**993 849**	**7 546**	**12 415**	**97,14**	**100,00**
Återköpta aktier[1)]	2 914	29 631	–	–	2,86	–
TOTALT ANTAL REGISTRERADE AKTIER	**93 843**	**1 023 480**	**7 546**	**12 415**	**100,00**	**100,00**

Till följd av rutiner hos Ålandsbanken, Banque Internationale à Luxembourg och Union Bancaire Privée har bankerna registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Coremaktier. Corem bedömer att ovanstående tabell ger en korrekt bild av bolagets 15 största ägare.

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

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43D0C

Risker och möjligheter

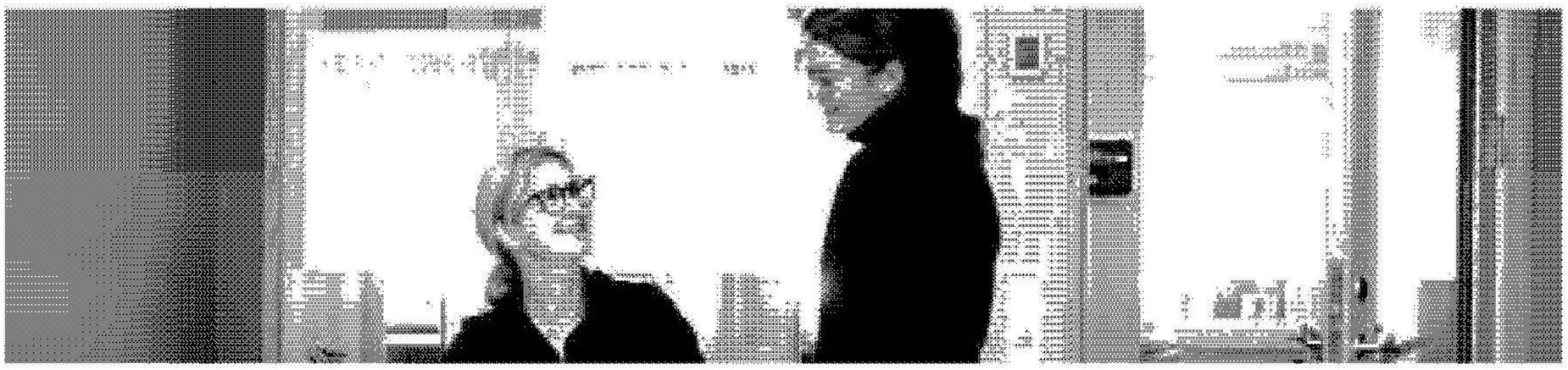
Corems övergripande mål är att ge en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital och därmed långsiktigt skapa aktieägarvärde . All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande, risker vilka kan påverka verksamhet, finansiell ställning och resultat. Med god och proaktiv hantering kan risker också föra med sig möjligheter.

Inom bolaget finns riktlinjer, processer och rutiner som syftar till att minimera risker men ändå tillåta en hög affärsmässighet. Risker relaterade till Corems verksamhet, liksom deras sannolikhet och hantering, identifieras i en strukturerad process minst årligen av koncernledningen. Riskerna informeras och diskuteras sedan i Corems styrelse. Risker, deras bedömda sannolikhet samt aktuell bevakning och hantering visas nedan.

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

MARKNADSRISKER

Riskområde	S/K	Beskrivning	Hantering
KONJUNKTUR OCH MAKROEKONOMISKA FAKTORER		Lokala förändringar bedöms ge låg påverkan, medan en generell konjunkturnedgång bedöms ha en påverkan om medel, då den påverkar samtliga marknader.	God lokal kännedom och kunskap om transaktionsmarknaden på de orter där Corem verkar prioriteras för att bevaka förändringar. Genom att ha förvaltningspersonal lokalt uppnås nära kontakt med och kunskap om marknaden och hyresgästers situation. Ett fokus på fastigheter med egenskaper som är attraktiva för flertalet olika hyresgäster minskar risken i det fall marknaden förändras. Bolaget har stor exponering mot Stockholm men eftersom Stockholmsmarknaden består av flera delmarknader där Corem verkar i ett flertal bedöms risken hanterbar.
GEOPOLITISK INSTABILITET		Geopolitisk instabilitet kan ha betydande påverkan på de finansiella marknaderna, leda till såväl ökande energipriser som prisökningar, eller brist, på andra insatsvaror till verksamheten.	Risken hanteras bland annat genom att ha god finansiell stabilitet i bolaget, använda flera olika typer av finansieringsinstrument, ha goda relationer med banker och leverantörer samt att ha en väl avvägd avtalslängd vad gäller el och uppvärmning.
COVID-19		Utbrottet av covid-19 är enligt WHO definierat som en pandemi. Covid-19 har haft påverkan på samtliga marknader där Corem verkar, främst i form av osäkerhet. Pandemin påverkar hyresgäster och deras betalningsförmåga, finansmarknaden, tillgången på kapital samt aktiemarknaden och därmed aktieinnehaven.	En egen förvaltningsorganisation som är nära hyresgästerna är en viktig parameter för att minska riskerna under pandemin. Närheten gör att eventuella betalningssvårigheter hos kunder kan fångas upp tidigt. Att ha goda relationer med banker och finansieringsinstitut och ha tillgång till flera kapitalkällor minskar risken på finansmarknaden. En god finansiell ställning gör att bolaget kan hantera eventuella nedgångar i aktiekurser avseende aktieinnehav.



Medarbetare på Corems kontor i Linköping.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43DDC

AFFÄRSRISKER

Riskområde	S/K	Beskrivning	Hantering
VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER		Corem redovisar fastighetsinnehavet till verkligt värde, vilket ger en direkt påverkan på resultaträkning och finansiell ställning. Fastigheternas värde påverkas av hur väl bolaget lyckas förädla och utveckla fastigheterna, av förvaltnings- och uthyrningsarbetet i form av avtals- och hyresgäststruktur samt av yttre faktorer som konjunkturen och den lokala utbuds- och efterfrågebalansen. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan och av fastighetens läge och unika risk.	Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Bolaget har intern värderingskompetens i form av auktoriserad värderare med lång erfarenhet. Extern värdering av samtliga fastigheter görs en gång per år – med normalt 20–30 procent av fastigheterna per kvartal. Genom att vara aktiv på transaktionsmarknaden har Corem god lokalkännedom och kunskap om hur marknaden ser ut på de orter där Corem verkar. Detta kompletteras med kontinuerliga analyser av portföljens sammansättning med avseende på fastighetstyp och geografi. Projekt för driftsförbättring och förädling bedrivs kontinuerligt.

KÄNSLIGHETSANALYS – PÅVERKAN PÅ VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER

		Driftöverskott		
		–5%	+/–0	+5%
Direktavkastningskrav %	+0,5	–13%	–9%	–4%
	+/–0	–5%	0	–5%
	–0,5	+5%	+11%	+16%

KÄNSLIGHETSANALYS – PÅVERKAN AV VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

	–10%	–5%	0%	5%	10%
Resultatförändring före skatt, mkr	–8 308	–4 154	0	4 154	8 308
Soliditet, %	32	34	36	38	40
Belåningsgrad, %	59	56	53	50	48

HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD		Corems resultat påverkas av uthyrningar, ekonomisk uthyrningsgrad samt av eventuellt bortfall av hyresintäkter. Corem är beroende av att hyresgäster betalar sina avtalade hyror i tid. Risk finns även att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte kan fullgöra sina förpliktelser.	Risken för svängningar i vakanser och bortfall av intäkter ökar ju större andel enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. En diversifierad kontraktsbas, med hyresgäster inom olika branscher och hyresavtal med olika löptider, minskar risken för större påverkan genom yttre marknadsfaktorer. Proaktiv dialog med hyresgästerna kombinerat med fastigheter i kluster som skapar möjlighet att erbjuda alternativa lokallösningar ger ytterligare verktyg för att kunna möta eventuella problem.
DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER, TEKNISK STANDARD PÅ FASTIGHETER		Större kostnadsposter inom fastighetsförvaltning utgörs av taxebundna avgifter för framför allt el, vatten och värme samt kostnader för fastighetsskatt och löpande fastighetsskötsel. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal kan de påverka Corems resultat negativt. Avvikelser i vädret mot vad som kan anses normalt kan påverka det totala utfallet. Fastigheter är förknippade med tekniska risker såsom risk för konstruktionsfel, skador eller föroreningar, vilka kan medföra ökade kostnader och därmed påverka bolagets resultat negativt.	Corem har genom egen och aktiv förvaltning god kunskap om fastigheterna. Ett kontinuerligt underhållsarbete görs för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick, vilket minskar risken för plötsligt omfattande reparationsbehov. Stort fokus läggs på energibesparingsåtgärder för att ha god kontroll på och minimera taxebundna kostnader samt som en del i hållbarhetsarbetet. I flertalet av Corems hyresavtal svarar hyresgästen för samtliga eller merparten av de löpande drift- och underhållskostnaderna. Förädlingsprojekt genomförs kontinuerligt inom beståndet. Större ombyggnadsprojekt startas normalt först då det finns en hyresgäst. Samtliga Corems fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2D94C7F81437CA662BDDD72B42D0C

AFFÄRSRISKER, forts.

Riskområde	S/K	Beskrivning	Hantering
PROJEKT		Utvecklings- och nybyggnationsprojekt är förknippade med risker i samtliga faser och riskerna ökar beroende på projektens komplexitet. Det gäller såväl det totala projektgenomförandet som leverantörsrisker (inklusive inflation och förseningar), arbetsplatsolyckor och risken för att uthyrning av lokaler inte går som planerat.	Riskhanteringen sker bland annat genom att Corem (inklusive dotterbolaget Klövern) under lång tid, i ett stort antal genomförda projekt, har arbetat upp en hög kompetens i projektorganisationen vilket kombineras med en dedikerad projektstyrning och systematisk uppföljning. Därutöver finns tydliga interna regelverk och processer för kvalitetssäkring, en väl genomarbetad uppförandekod för leverantörer samt ett systematiskt arbetsmiljöarbete. På den amerikanska marknaden säkerställs riskhanteringen genom extern projektledning av Corems samarbetspartner.
TRANSAKTION		Fastighetstransaktioner är en naturlig och viktig del av Corems verksamhet. Vid förvärv finns risk att fastigheternas uthyrningsgrad ej utvecklas enligt förväntan, att den tekniska standarden är sämre än bedömt eller att dolda miljörisker finns. Vid bolagsförvärv finns även risk för juridiska åtaganden inom det förvärvade bolaget samt en skattemässig risk.	God kontakt med marknaden och hög marknadskännedom prioriteras för att ge goda förvärvs- och avyttringsmöjligheter. Risker vid transaktioner hanteras genom att ha bred och hög kunskap inom fastighetsverksamhet och att vid varje förvärv genomföra sedvanlig ekonomisk och teknisk due diligence.
NOTERADE INNEHAV		Sedan 2019 äger Corem aktier i fastighetsbolaget Castellum som är noterat på Nasdaq Stockholm. Innehavet är i balansräkningen värderat till aktuellt marknadsvärde. En större nedgång i aktiekursen påverkar Corems resultaträkning och finansiella ställning negativt, liksom eventuellt innehavets likviditet på börsen.	Castellum har en annan geografisk fördelning av fastigheter än Corem, vilket innebär en diversifiering till Coremns direktägda fastigheter. Corem har en plats i Castellums valberedning och därmed möjlighet att påverka tillsättningen av styrelsen. Bolaget bedöms ha en god potential och vara välskött. Aktieinnehavet bedöms kunna avyttras inom en rimlig tidsperiod, i det fall avyttring beslutas, då aktierna är noterade på Nasdaqs Large Cap-lista och har hög likviditet.

FINANSIELLA RISKER

Riskområde	S/K	Beskrivning	Hantering
FINANSIERING, REFINANSIERING OCH LIKVIDITET		Med finansieringsrisk avses risk att upplåning uteblir eller att den kan genomföras endast till ofördelaktiga villkor. Oro på kreditmarknaden gör att förutsättningar för, och tillgång till, krediter snabbt kan förändras. Med likviditetsrisk avses risken att inte kunna fullfölja betalningsåtaganden. Om Corem inte kan förlänga eller ta upp nya lån eller om villkoren är oförmånliga begränsas möjligheterna såväl att kunna fullfölja befintliga åtaganden som att genomföra framåtsyftande affärer.	Corem har en finanspolicy beslutad av styrelsen med mål för bland annat kapitalbindning och låneförfall. Genom att vara aktiv på kreditmarknaden, ha flera kapitalkällor och flera kreditgivare minskas risken att inte få tillgång till finansiering. Genom tillgång till outnyttjade kreditramar begränsas risken ytterligare. Likviditetsprognoser för kommande 24 månader upprättas löpande och avrapporteras i styrelsen. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital och kunna arbeta framåtriktat.
RÄNTOR		Räntekostnad är Corems största kostnadspost och är därför viktig för bolagets resultat och kassaflöde. Förutsättningarna på räntemarknaden, och i sin tur räntenivån, kan snabbt förändras vilket påverkar Corems finansieringskostnad. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.	Corem har en finanspolicy med mål för ränterisk-hantering som beslutas av styrelsen. För att undvika kraftigt stigande räntor i befintliga låneavtal hanteras risken genom derivat. För att minska ränterisk i nyupplåning har bolaget flera olika kapitalkällor och flera olika motparter. Bolaget arbetar aktivt med att sänka räntekostnaderna.
VALUTA		Corems ägande av fastigheter i Danmark och USA medför en valutarisk. Valutakursförändringar kan medföra såväl positiva som negativa effekter för Corems intjäningsförmåga och finansiella ställning.	Corem reducerar valutarisken i de utländska fastighetsinnehaven genom att finansieringen delvis sker i lokal valuta.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA662BDDD78B42ED0

FINANSIELLA RISKER, forts.

Riskområde	S/K	Beskrivning	Hantering
FINANSIELLA ÅTAGANDEN OCH GARANTIER		Finansiering sker främst via bank- och obligationslån där kreditavtalen innehåller finansiella nyckeltalsbestämmelser, såsom soliditet och räntetäckningsgrad. En del av Koncernens kreditavtal innehåller dessutom kontrollägarbestämmelser (s.k. change of control). Om Koncernen bryter mot finansiella kovenanter eller om det bestämmande inflytandet över bolaget ändras, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar.	Corem har en finanspolicy som reglerar finansiell risk. Covenanter följs upp kvartalsvis för att säkerställa att inga bryts. Corem bedömmer att de covenanter bolaget har är enligt marknadspraxis.

OPERATIVA RISKER

Riskområde	S/K	Beskrivning	Hantering
POLITISKA BESLUT; LAGAR OCH REGELVERK		Coremś verksamhet påverkas av politiska beslut, lagar och regelverk. Förändringar kan innebära ändrade förutsättningar för verksamheten och innebära effekter såsom ökade kostnader, ökade behov av organisatoriska resurser, minskade intäkter, påverkan på finansiering eller framtida investeringsmöjligheter.	Omvärldsbevakning som tidigt fångar upp politiska beslut och föreslagna ändringar i regelverk och lag är viktigt. Då Coremś storlek gör att det inte finns expertis inom samtliga regelverk internt, görs regelbunden bevakning i samarbete med experter inom respektive relevant område.
SKATT		Förutsättningarna för Coremś verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga avgifter. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, utnyttjande av underskottsavdrag eller avdragsrätt för räntekostnader, kan medföra att Coremś framtida skattesituation förändras och därigenom även påverka resultatet.	Corem följer löpande politiska beslut i form av förändringar avseende nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatt, skattelagstiftningen eller dess tolkning och försöker anpassa sig därefter i syfte att skapa en effektiv skattesituation. Corem anlitar extern skatteexpertis från flera olika firmor. I flertalet av Coremś hyreskontrakt betalar hyresgästen fastighetsskatt.
MILJÖ		Enligt miljöbalken kan fastighetsägaren bli skyldig att bekosta åtgärder på grund av föroreningsskada eller miljöskada. Det kan inträffa i det fall den hyresgäst som bedrivit en verksamhet som bidragit till föroreningen själv inte kan utföra eller bekosta efterbehandlingen.	Vid förvärv genomför Corem sedvanliga miljöundersökningar för att identifiera eventuella miljörisker. Där oklarheter kvarstår begränsar Corem sin exponering genom att motparten får lämna marknadsmässiga garantier. Corem kartlägger kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns inga identifierade miljökrav mot Corem.
MEDARBETARE		Engagerade medarbetare med rätt kompetens är avgörande för om Corem ska kunna konkurrera på ett framgångsrikt sätt inom fastighetsbranschen. Det finns alltid en risk att kompetenta medarbetare lämnar bolaget och att Corem inte lyckas attrahera och rekrytera ny kompetens.	Corem har etablerade processer som säkerställer långsiktig kompetensförsörjning, inklusive successionsplanering för nyckelpersoner, ett gott ledarskap och en öppenhet för internrekrytering när nya tjänster ska tillsättas. Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda relevanta utvecklingsmöjligheter genom Corem Academy och att vårda varumärket som attraktiv arbetsgivare. Detta innefattar bland annat att Corem ska vara ett hållbart företag i alla dimensioner.

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
6EE2DC4C7F81497CA62BDDD72B43E0C

OPERATIVA RISKER, forts.

Riskområde	S/K	Beskrivning	Hantering
AFFÄRSETIK, ANSEENDE OCH VARUMÄRKE		Förekomst av osunda affärsmetoder eller aktiviteter som strider mot Corems värderingar riskerar skada Corems anseende och varumärken. Risken finns i alla delar av verksamheten och är till stor del kopplade till individuella medarbetares agerande.	För att begränsa risken finns uppförandekod samt interna policies och riktlinjer som täcker relevanta områden. Mutor och bestickning ska ej förekomma och det följs upp årligen. Utbildning av nyanställda genomförs vad gäller policies och gemensam uppförandekod. Löpande arbete med att ha en gemensam företagskultur är en annan viktig faktor i att minimera risken. Hög affärsetik är viktigt för Corems medarbetare.
LEVERANTÖRER		Ett stort antal avtal tecknas årligen inom Corems verksamhet. Långa leverantörsled är svåra att kontrollera i detalj, vilket innebär att risk för att osunda affärsmetoder eller aktiviteter som strider mot Corems värderingar kan förekomma inom verksamheten. I det fall sådana beteenden skulle förekomma kan dessutom förtroendet för Corem skadas, vilket har en påverkan på Corems framtida utveckling.	Från och med 2018 ska Corems uppförandekod även bifogas i leverantörsavtal, i syfte att tillse att leverantörerna arbetar på ett sätt som är i linje med Corems.
IT OCH INFORMATIONS-SÄKERHET		Bolaget är beroende av IT-system både för driften av fastigheterna och för administration. Avbrott som driftstopp, virusattacker eller andra störningar kan inträffa och ha negativ inverkan på bolagets verksamhet, dess medarbetare eller hyresgäster. Ytterligare risker är förlust av hemlig information eller att digitalisering, omställning av arbetssätt eller utveckling av verksamhetens system inte kan göras i den takt som krävs för att möta krav från kunder eller andra intressenter.	Bolaget har ett aktivt arbete kring IT-säkerhet inklusive rutiner för back-up, molntjänster och leverantörer. All datautrustning är modern och har aktuella virusskydd, brandväggar etc. Bolaget har intern och extern kompetens inom IT. Rutiner finns angående sparande av information, lösenordsbyten etc. Informationsbehovet från intressenter, såsom informationsbehov från kunder och rapporteringskrav från andra externa intressenter, analyseras i samband med affärsplanearbetet.
FÖRVÄRVET AV KLÖVERN		Den 29 mars 2021 lämnade Corem ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern att förvärva samtliga utestående aktier. Klövern konsolideras i Corem från den 15 juni 2021. Förvärvet beräknades medföra synergier om cirka 200 mkr årligen. Det finns en risk att realiserade synergier blir lägre.	Då det har förflutit tre kvartal sedan Klövern konsoliderades, och sammanslagningen gått helt enligt plan, finns det bra förutsättningar att realisera de identifierade synergierna.

KÄNSLIGHETSANALYS – PÅVERKAN PÅ RESULTAT FÖRE SKATT

	Förändring +/–	Årlig resultateffekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/–50
Hyresintäkter [1)]	1 procent	+/–44
Corems genomsnittliga ränta	1 procentenhet	–/+467

1) Baseras på kontraktsvärde.

Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens resultaträkning 2021 och balansräkning per 31 december 2021. Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens resultat före skatt efter fullt genomslag av var och en av variablerna i tabellen nedan. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43E0C

HÅLLBARHETSRISKER

Riskområde	S/K	Beskrivning	Hantering
KLIMATFÖRÄNDRINGAR		Fastigheter blir påverkade av ett förändrat klimat genom höjda temperaturer, extrema väderförhållanden och översvämningar. Framtida investeringar måste beakta möjliga konsekvenser av klimatförändringar. Ett förändrat klimat ställer nya krav på verksamheten och ett proaktivt arbetssätt för att minimera oförutsedda kostnader och investeringar som kan bli följd av ett förändrat klimat.	• Långsiktiga klimatmål och handlingsplaner. • Riskinventera bestånd med klimatscenarios och åtgärdsplaner. • Riskanalyser vid nyproduktion och förvärv. • Uppföljning och transparent redovisning av miljödata.
NEGATIV MILJÖPÅVERKAN		Miljöpåverkan uppstår till följd av ökad energiförbrukning, användning av farliga material och kemikalier, och ökad konsumtion. Fastigheter med stor miljöpåverkan kommer att efterfrågas allt mindre av kunder och vara svåra att refinansiera. Långsiktiga risker är fallande intäkter, ökade driftskostnader, dyrare finansieringskostnader och sjunkande fastighetsvärde. Miljö- och klimatarbetet är fullt integrerat i verksamheten och helt avgörande i affärsstrategin. Ett aktivt och ambitiöst miljöarbete leder till direkt minskade operativa kostnader och skapar även förutsättningar för fördelaktig finansiering.	• Hållbarhetspolicy och miljömål. • Långsiktig energistrategi. • Miljökrav i upphandling av entreprenader, material och tjänster. • Uppförandekod för leverantörer med miljökrav. • Miljöcertifiering av byggnader. • Investera i egenproduktion av förnybar energi.
KORRUPTION OCH BROTT MOT MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER		Corem är ett av Sveriges största fastighetsbolag med stort externt intresse och ett stort antal samarbetspartners och kunder. Risk för brott mot mänskliga rättigheter, korruption eller annat oetiskt agerande internt, medarbetare, eller externt, leverantörer och samarbetspartners, kan leda till minskat förtroende för Corem och därmed ekonomisk skada och skadat varumärke. För att motverka riskerna ställs höga krav på att medarbetare och leverantörer ska uppfylla uppförandekoden.	• Styrande dokument med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter. • Uppförandekod för medarbetare och leverantörer. • Utbildning och kompetenshöjande aktiviteter som involverar samtliga medarbetare. • Granskning och revisioner av leverantörer. • Visselblåsarfunktion
FYSISK OCH PSYKOSOCIAL ARBETSMILJÖ		Engagerade medarbetare med rätt kompetens är avgörande för att kunna konkurrera på ett framgångsrikt sätt. Det finns en risk att medarbetares engagemang och prestation påverkas om bolaget inte säkerställer en sund och hälsosam arbetsmiljö. Byggarbetsplatser är särskilt förknippade med stora arbetsmiljörisker. I rollen som beställare av entreprenader kan vi påverka arbetsmiljön och minska de risker som finns genom förebyggande arbete och god dialog med entreprenörerna.	• Arbetssätt och processer som säkerställer kompetensförsörjning och utveckling av personalen. • Policyer, riktlinjer och rutiner för kvalitetssäkring och systematiskt arbetsmiljöarbete. • Organisation med skyddskommitté och skyddsombud. • Säkerhetskultur och värderingar som skapar en trygg arbetsplats. • Hälsofrämjande åtgärder. • Visselblåsarfunktion.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66EBDDD7EB43E0C

Investor Relations

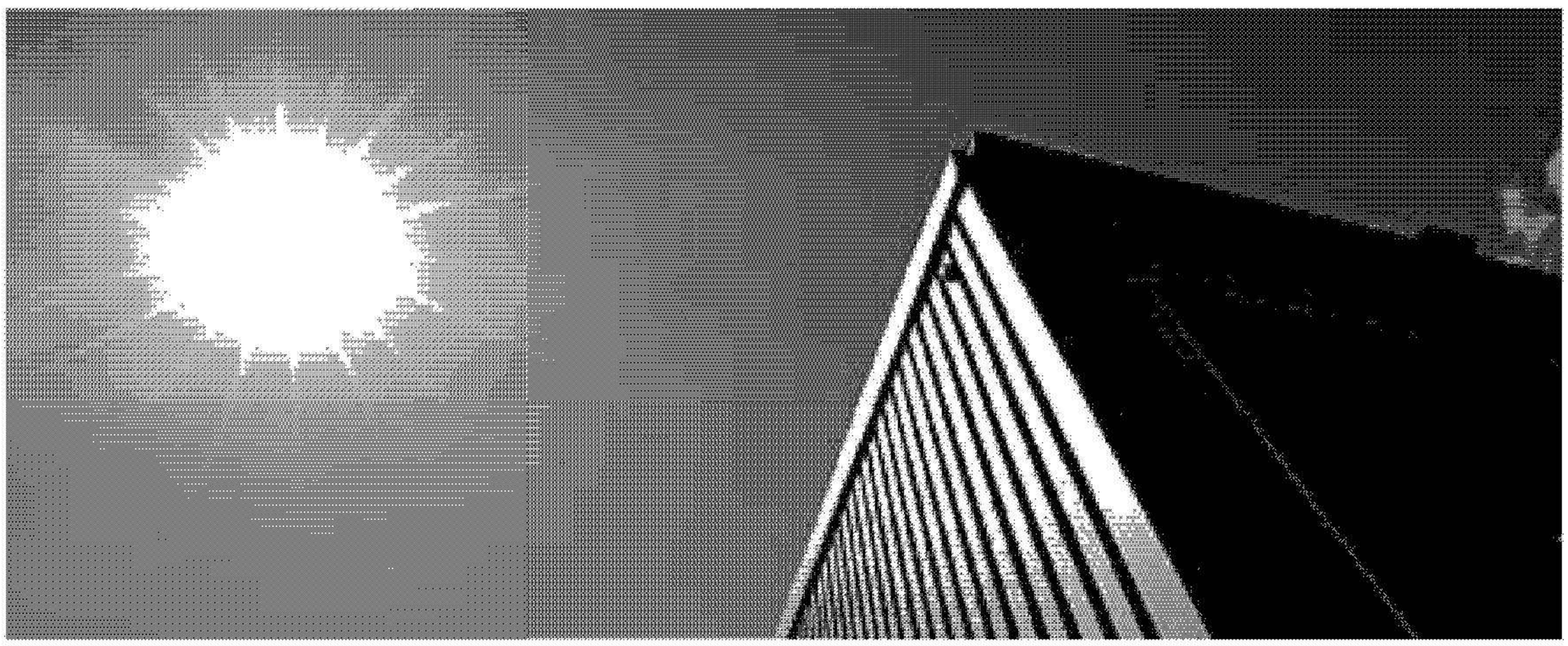
Corems IR-verksamhet ska genom tydlig informationsgivning, lyhördhet och hög tillgänglighet verka för goda relationer med kapitalmarknadens aktörer, skapa förtroende för bolaget och därmed bidra till kostnadseffektiv finansiering i form av att bolaget får en rättvisande värdering av marknaden. IR-verksamheten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

Pressmeddelanden, delårsrapporter och årsredovisningar (inklusive hållbarhetsredovisningar) publiceras och kan laddas ned på Corems webbplats. Där finns även möjlighet att prenumerera på pressmeddelanden och rapporter.

Klövern, som är ett dotterbolag till Corem sedan den 15 juni 2021, blev rankat #2 av alla granskade fastighetsbolag i 2021 års upplaga av Hugin & Munin, Fastighetsvärldens tävling för bästa informations- och kommunikationsarbete. Det här var 7:e året i rad som Klövern rankades inom topp-6 i tävlingen, som de senaste åren omfattat cirka 30–40 bolag. Under 2020 blev Klövern även nominerat till Svenska Designpriset i kategorin Årsredovisning Print. År 2019 tilldelades Corem pris för Sveriges bästa årsredovisning inom kategorin Mid Cap, i en tävling arrangerad av FAR, SFS, Nasdaq och Sveriges kommunikatörer.

SVENSKA AKTIEANALYTIKER INOM FASTIGHETSSEKTORN

Bolag	Analytiker	Bevakar Corem
ABG Sundal Collier	Markus Henriksson	
Carnegie	Fredric Cyon, Erik Granström	☑
DNB	Niklas Wetterling	☑
Handelsbanken	Johan Edberg	
Kepler Cheuvreux	Jan Ihrfelt	☑
Nordea	Staffan Bülow	☑
Pareto	Viktor Hökenhammar	
SEB	Stefan Andersson	



Fastigheten Jordbromalm 6.59, Stockholm.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81437CA662BDDD72B42D0C

Bolagsstyrning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43E0C

Ett affärsintensivt år

Styrelsens uppgift är att skapa mervärde för våra drygt 46 000 aktieägare och att upprätthålla förtroendet från våra intressenter i en vidare bemärkelse. En väl fungerande bolagsstyrning är en förutsättning för att uppnå detta. Corem är ett bolag med en tydlig huvudägare och många, i huvudsak svenska, ägare och andra intressenter.

”Styrelsearbetet har under året främst präglats av förvärvet av fastighetsbolaget Klövern, en av de största nordiska M&A-affärerna 2021.”

Coronapandemin är den omvärldshändelse som präglat näringslivet och livet i stort under 2021. Corem och den stora majoriteten av Corems kunder har klarat sig mycket väl genom detta och har trots det svåra omvärldsläget kunnat bedriva lönsamma affärer.

Styrelsearbetet har under året främst präglats av budet på fastighetsbolaget Klövern, en av de största nordiska M&A-affärerna 2021. Under våren 2021 lades budet. Under hösten har styrelsen satt sig in i Klöverns verksamhet och lärt känna de nya befattningshavarna. Styrelsemöten har genomförts på olika platser inom Klöverns bestånd och styrelsen har träffat anställda, besökt fastigheter och satt sig in i de olika beståndens möjligheter och risker. Det har hållits hela 41 styrelsemöten under året.

Styrelsen har under sommaren och hösten tagit beslut om en ny koncernledning för Corem, ny hållbarhetsstrategi, nya mål för den gemensamma verksamheten samt ny vision och affärsidé.

Vi arbetar i en verksamhet som kännetecknas av långsiktighet samtidigt som det finns behov av att ta snabba beslut. Styrelse och ledning måste kunna hantera stora och långsiktiga investeringsprojekt, som kan innebära risker, men som är avgörande för ett positivt långsiktigt värdeskapande i bolaget.

En förutsättning för ett värdeskapande styrelsearbete är även att styrelsen har en bra insyn och förståelse för verksamheten och vad som händer i omvärlden. Detta får vi bland annat genom föredrag från ledning och specialister i organisationen samt externa marknadsrapporter. Corem har en väl sammansatt styrelse som med lång erfarenhet från olika verksamhetsområden bidrar till att kunna fatta bra beslut. Styrelsen består av personer med både lång linjeerfarenhet och erfarenhet från kvalificerat styrelsearbete.

Den utvärdering av styrelsens arbete som vi gjorde under 2021 visar på ett fortsatt mycket väl fungerande styrelsearbete. Utvärderingen är ett underlag för valberedningens arbete och är för styrelsen ett viktigt instrument i vår strävan att ständigt förbättra vårt arbete.

Tack alla för ett framgångsrikt 2021 och nu ser vi fram emot ett bra 2022, trots en svår omvärldssituation.

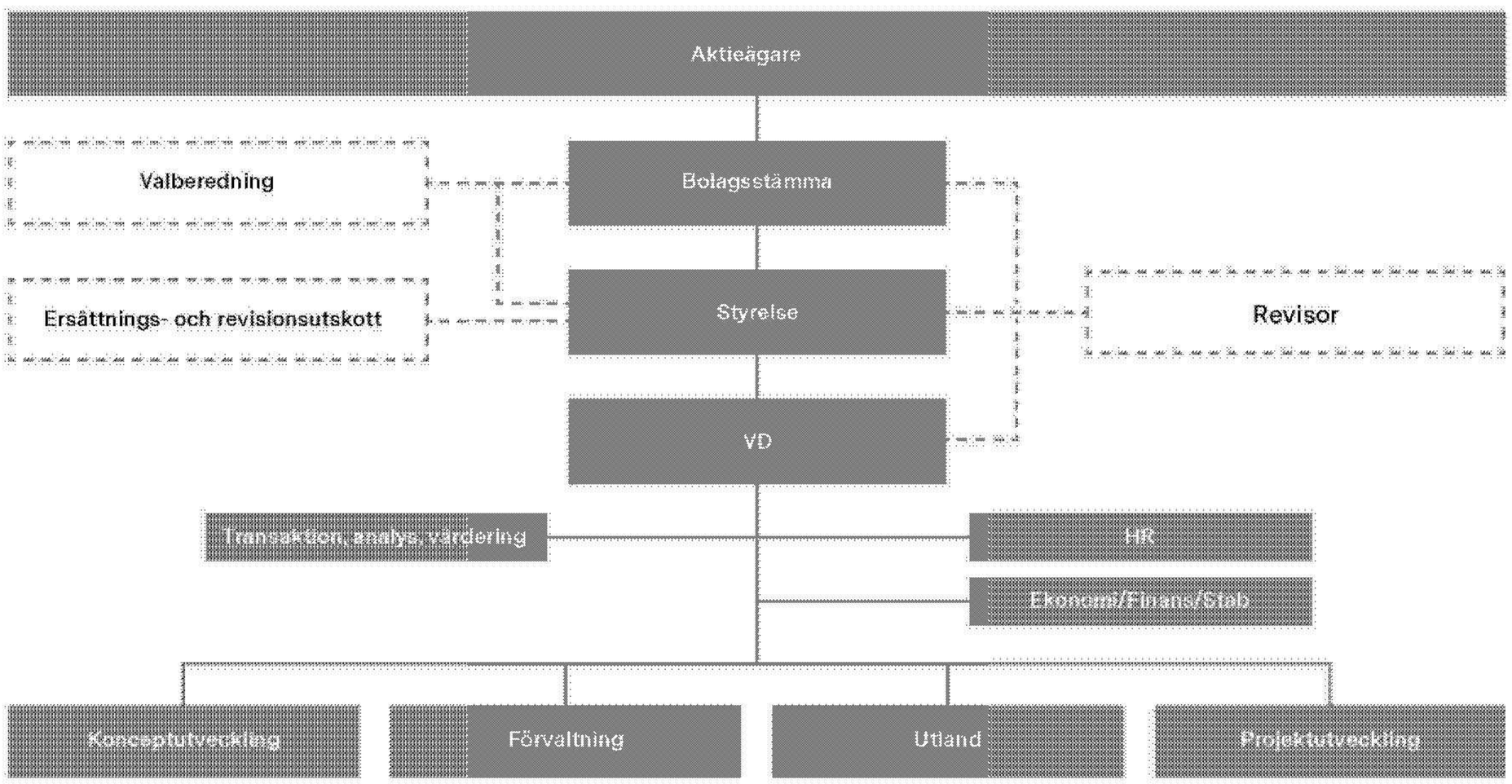
Stockholm 1 april 2022

Patrik Essehorn
Ordförande

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81437CA662BDDD78B43DDC

Bolagsstyrningsrapport

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



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

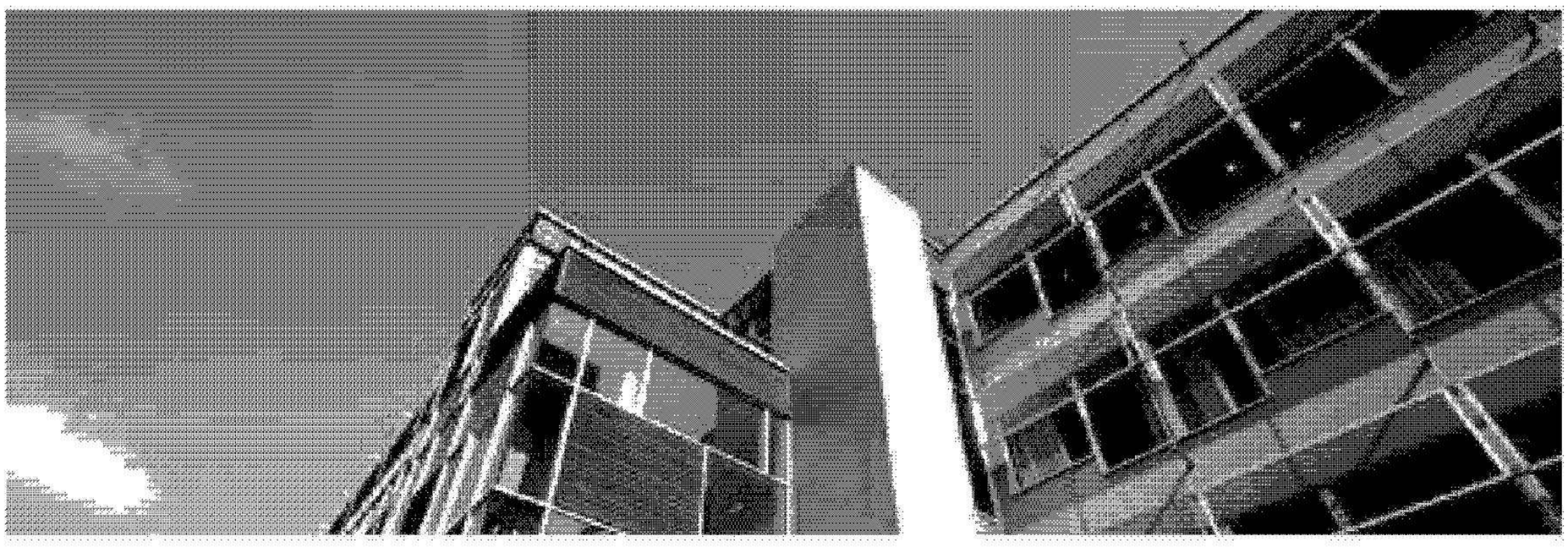
Det yttre ramverket för bolagsstyrningen är aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaqs regler för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning (”Koden”). Därtill kommer interna regelverk utfärdade av styrelsen där de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för VD samt policyer, som utgör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

Koden, som förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning, www.bolagsstyrning.se, bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. Corem har under 2021 följt Koden och anser att inga avvikelser finns att rapportera.

AKTIEÄGARE OCH AKTIER

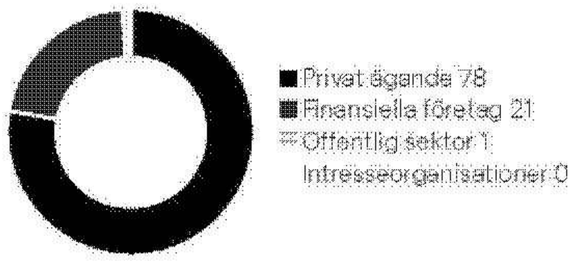
Corem är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap med fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D samt preferensaktier. Stamaktier av serie A har en röst per aktie medan stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier har en tiondels röst vardera.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81497CA662BDDD78B42E0C



Fastigheten Glasblåsaren 7, Linköping.

ÄGARKATEGORIER
andel kapital, %



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

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

ÄGARE
Vid årets slut hade Corem 46 706 aktieägare (7 662). De tre största ägarna var Rutger Arnhult via bolag med 33,38 procent (46,4) av kapitalet och 36,03 procent (52,2) av de utestående rösterna, Gärdarike AB med 13,87 procent (14,6) av kapitalet och 26,68 procent (17,5) av de utestående rösterna och Handelsbanken fonder med 6,79 procent (2,5) av kapitalet och 4,02 procent (1,6) av de utestående rösterna.

AKTIER
Under februari och augusti 2021 har begäran om omvandling gjorts för totalt 890 724 stamaktier av serie A, vilka under mars repektive september har omvandlats till stamaktier av serie B.

Per den 31 december 2021 uppgick det totala antalet aktier i Corem till 93 842 609 stamaktier av serie A, 1 023 479 568 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D samt 12 415 295 preferensaktier. Kvotvärdet är 2,00 kr för samtliga aktier. Stängningskursen var per balansdagen 32,60 kr (18,80) per stamaktie av serie A, 32,65 kr (18,80) per stamaktie av serie B , 316,00 kr per stamaktie av serie D och 324,00 kr (320,00) per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 42,9 mdkr (8,2).

Corem har under året inte återköpt några egna aktier. Per 31 december 2021 innehar Corem totalt 2 913 825 stamaktier av serie A samt 29 630 550 stamaktier av serie B. Aktierna är återköpta till en snittkurs om 18,35 kr per aktie.

Det finns inte några teckningsoptioner eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget. För ytterligare information om aktieslag, aktieägare och aktieutveckling över tid se sidorna 84–86 samt Corems webbplats, www.corem.se.

BOLAGSSTÄMMA
Årsstämma
Corems ordinarie årsstämma 2021 ägde rum den 29 april 2021 i Stockholm. I enlighet med tillfälliga lagregler på grund av rådande pandemi genomfördes stämman enbart genom poströstning. Deltagarna representerade 85,6 procent (80,3) av de utestående rösterna. Till stämmans ordförande valdes Patrik Essehorn.

Vid stämman omvaldes styrelseordförande Patrik Essehorn samt styrelseledamöterna Christina Tillman, Fredrik Rapp,

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81437CA662BDDD7EB43D0C

Stapelbädden 4, Malmö.

Katarina Klingspor och Magnus Uggla. Rutger Arnhult hade den 25 mars 2021 anmält sin avgång som styrelseledamot. Bolagets revisor under 2021, Ernst & Young AB omvaldes där Katrine Söderberg utsågs till huvudansvarig revisor.

Beslut på årsstämma

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

- Antalet styrelseledamöter ska uppgå till 5 ledamöter.
- Utdelning av 0,65 kr per stamaktier av serie A respektive serie B samt utdelning om 20,00 kr per preferensaktie och nyemitterade stamaktier av serie D.
- Fastställande av arvode till styrelse och revisor.
- Fastställande av ersättningsrapport.
- Beslut om ändring av bolagsordningen.
- Beslut om minskning av aktiekapitalet genom indragning av preferensaktier.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemission av stamaktier av serie D.
- Beslut om förnyat bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier.
- Beslut om förnyat bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta bolagets egna aktier.

VALBEREDNING

Årsstämman 2021 beslutade att valberedning ska utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de tre största ägarna i bolaget per den sista dagen för handel i augusti månad, året före årsstämman. I det fall en tillfrågad aktieägare ej önskar utse en ledamot till valberedningen ska den nästföljande största aktieägaren tillfrågas till dess att valberedningen består av fyra ledamöter. Valberedningen ska inom sig utse ordförande, som inte får vara ledamot av bolagets styrelse.

Valberedningens uppgifter

Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

- Stämmoordförande
- Styrelseordförande
- Styrelsesammansättning, inkluderande val av styrelseledamöter, antal ledamöter, samt arvode
- Ersättning för utskottsarbete
- Förfarande vid utbyte av ledamot i valberedningen innan dess arbete slutförts

Samt:

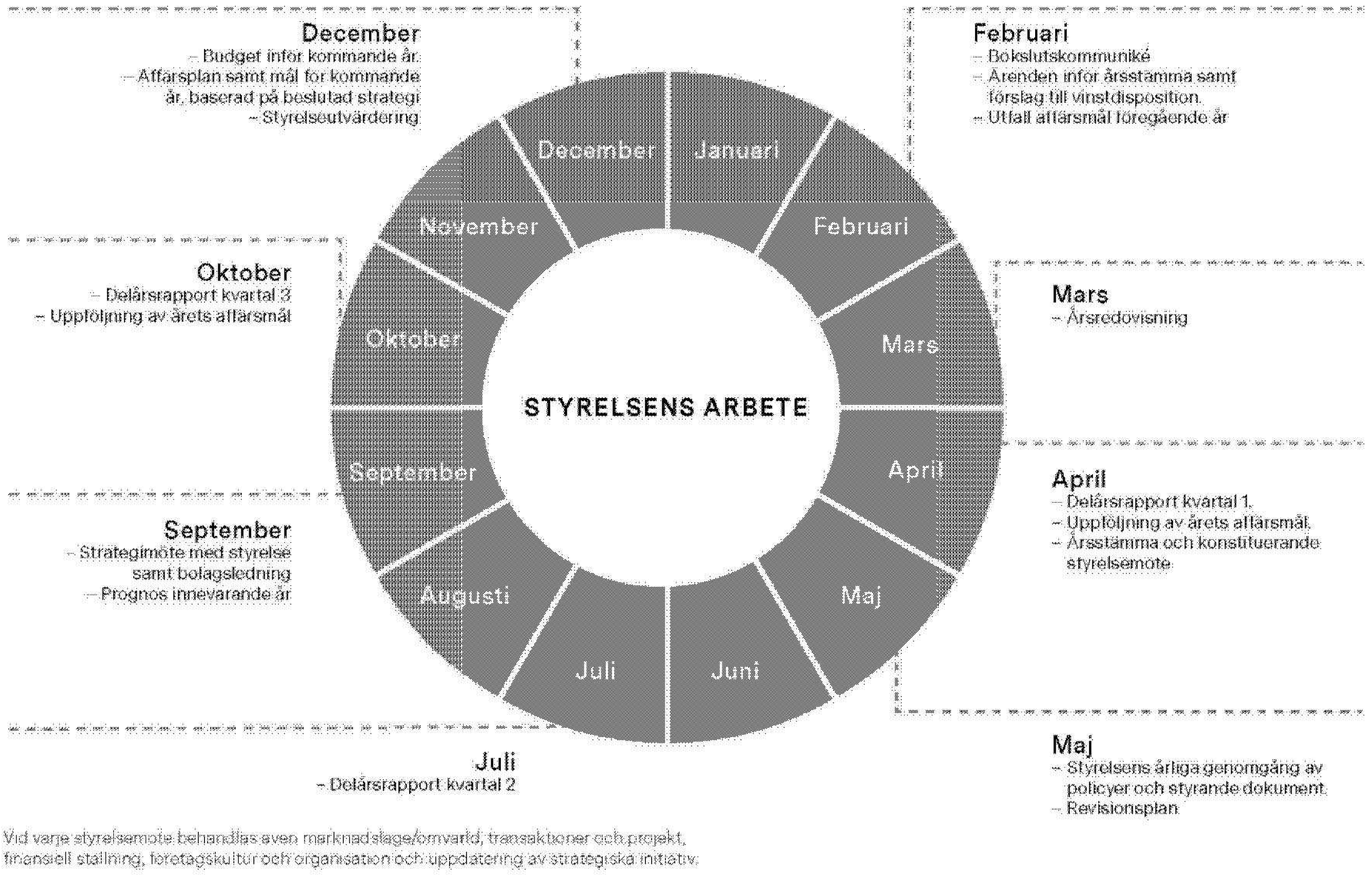
- Ta del av revisionsutskottets rekommendation kring val av revisor och arvodering av denne, samt därefter lämna förslag till årsstämman om revisorsval
- Föreslå regler för valberedningens sammansättning till stämma

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

Valberedning inför årsstämma 2022

Valberedningen inför årsstämma 2022 består av Mia Arnhult

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66EBDDD7EB43D0C



Vid varje styrelsemöte behandlas även marknadsläge/omvärld, transaktioner och projekt, finansiell ställning, företagskultur och organisation och uppdatering av strategiska initiativ.

(utsedd av Rutger Arnhult via bolag), Lars Höckenström (Gårdarike AB), Johannes Wingborg (Länsförsäkringar fondförvaltning) samt styrelsens ordförande Patrik Essehorn. Valberedningens ledamöter har övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Corems valberedning. Valberedningens sammansättning meddelades på Corems webbplats den 27 september 2021.

Valberedningen representerar 66,3 procent av utestående röster per den 31 december 2021. Ingen ersättning utgår till valberedningens ledamöter. Mia Arnhult har varit valberedningens ordförande under året.

Valberedningens arbete har bestått av att ta del av den genomförda styrelseutvärderingen samt analysera vilka behov av erfarenheter och kompetenser som föreligger för att säkerställa ett effektivt styrelsearbete utifrån bolagets strategi, ställning och omvärld. Inför årsstämman 2022 har valberedningen haft 3 protokollförda möten och därutöver haft kontakter per telefon och e-post. De största ägarnas riktlinjer för urvalet till nominering är att föreslagna personer ska ha kunskaper och erfarenheter som är relevanta för Corem och bolagets framtida utveckling. Valberedningen har vidare beaktat att mångfald och en jämn könsfördelning ska råda i styrelsen. Vid utgången av 2021 var två styrelseledamöter kvinnor och tre män. De regler som gäller för oberoende styrelseledamöter enligt Koden har iakttagits. Valberedningen har också tagit del av genomförd revisorsupphandling gjord enligt gällande regelverk och beaktat revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.

REVISORER

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

I samband med årsstämman 2021 beslutades att antalet revisorer i bolaget fortsatt ska uppgå till en. Det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB omvaldes som Bolagets revisorer, och meddelade Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor. Revisor har under perioden mellan årsstämmorna 2021 och 2022 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid 3 tillfällen.

För information om ersättning till revisorer, se Not 5.

STYRELSE

Styrelsens sammansättning

Corems styrelse består av fem ledamöter som valdes vid årsstämman 2021.

Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen har följande sammansättning: Patrik Essehorn (ordförande), Katarina Klingspor,

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA662BDDD78B42E0C

Fredrik Rapp, Christina Tillman och Magnus Uggla. Corems styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Övrig information om styrelsens ledamöter finns på sidan 107.

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

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

Styrelsens bedömning, som delas av valberedningen, rörande ledamöternas beroendeställning är att Corem uppfyller dessa krav. Respektive ledamots bedömda beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägarna framgår av nedanstående tabell ”Styrelsens sammansättning”. Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav per 31 december 2021 till 14 832 867 aktier, varav 1 331 140 stamaktier av serie A, 13 424 400 stamaktier av serie B, 76 727 stamaktier av serie D samt 300 preferensaktier. Innehaven motsvarar 1,35 procent (50,33) av kapitalet och 1,30 procent (51,59) av rösterna, beräknat på totalt antal aktier.

Styrelsens arbete
Styrelsen utses av bolagsstämman och förvaltar Corem för ägarnas räkning genom att fastställa mål och strategi, utvärdera den operativa ledningen samt säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma Bolagets ekonomiska situation samt att Bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Styrelsen ska även utse verkställande direktör, granska att den verkställande direktören fullgör sina åtaganden, samt fastställa lön och annan ersättning till denne och övriga ledande befattningshavare. Det är vidare styrelsens ansvar att säkerställa att rätt information ges till Corems intressenter, att Corem följer lagar och regler samt att Bolaget tar fram och implementerar interna policyer och riktlinjer.

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

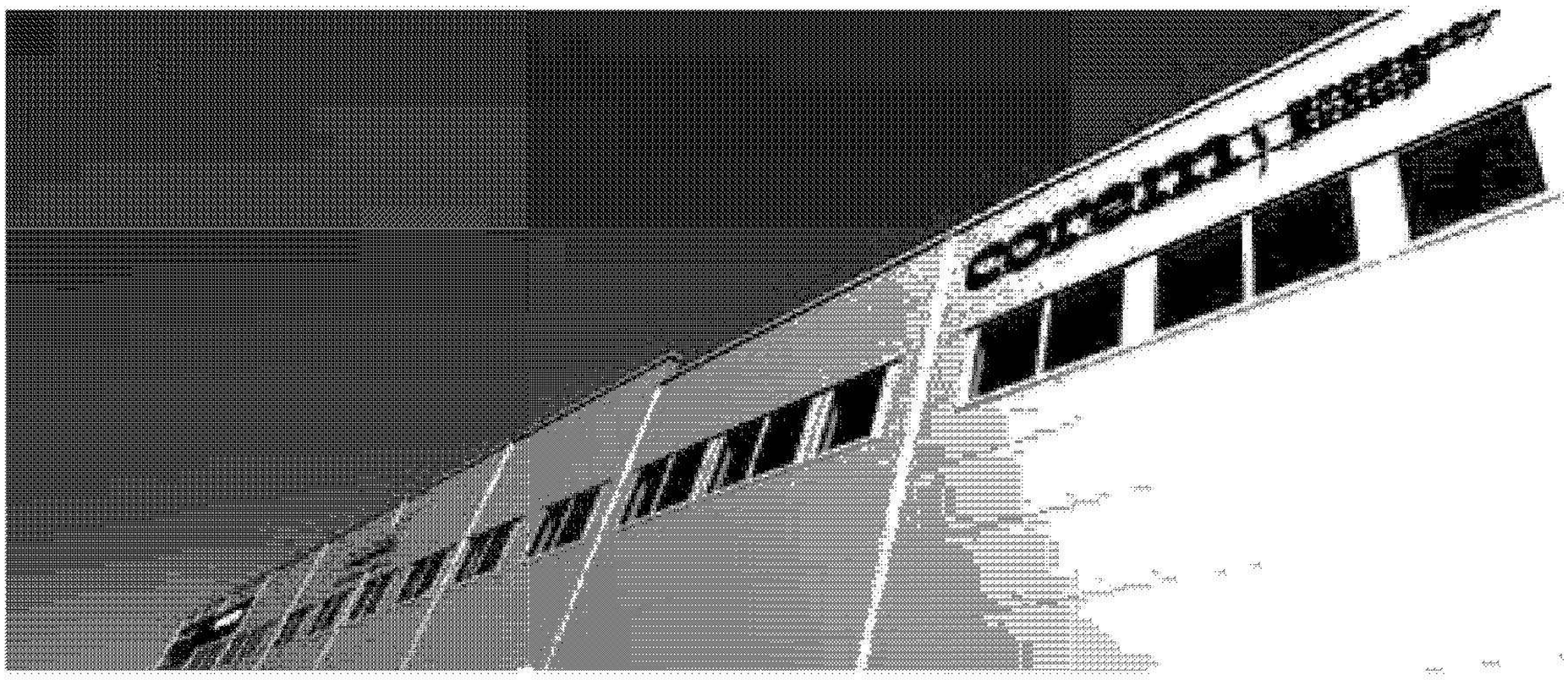
Ersättningsutskott och revisionsutskott
Enligt beslut fattat av Corems styrelse utför styrelsen själv de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättningsutskott respektive ett revisionsutskott. En av följderna av detta beslut blir att styrelsen har till uppgift att genomföra analyser av för Corem viktiga redovisningsfrågor, kvalitetssäkra Bolagets finansiella rapportering samt även arbetet med att följa upp resultatet av de externa revisorernas granskning. Styrelsen träffar fortlöpande Bolagets revisor för att informeras om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera synen på Bolagets risker. Styrelsen fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som Bolaget får upphandla av Bolagets revisor. Styrelsen utvärderar revisionsin-

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ledamot	Invald	Befattning	Född	Nationalitet	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare	Totalt antal möten	Närvaro
Patrik Esséhorn	2008	Ordförande	1967	Svensk	Nej	Nej	41	41
Katarina Klingspor	2020	Ledamot	1963	Svensk	Ja	Ja	41	41
Fredrik Rapp	2018	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	41	40
Christina Tillman[2]	2010	Ledamot	1968	Svensk	Ja	Nej	41	36
Magnus Uggla	2020	Ledamot	1952	Svensk	Ja	Ja	41	41
Rutger Arnhult[1]	2007	Ledamot	1967	Svensk	Nej	Nej	7	7
Revisorer								3

1) Ledamot t o m den 25 mars 2021.
2) Ej deltagit i samtliga möten pga att jävsfrågor har behandlats.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66EBDDD7EB43E0C



Pro Stop, Backa, Göteborg.

satsen och informerar Bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen.

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

Styrelsens ordförande

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

Ordförande ska särskilt:

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

Styrelsens arbete under året

Styrelsen har under året haft sammanträden vid 41 (19) tillfällen, varav 1 var konstituerande (1). Vid varje styrelsemöte behandlas marknadsläget, fastighetsförvärv och andra större investeringar, försäljningar, strategiska initiativ, ekonomisk uppföljning och det finansiella läget. Uppföljning mot satta affärsmål görs kvartalsvis. Vidare ges rapport av större händelser i förvaltnings- och projektorganisationen, frågor rörande kunder och uthyrningsläge samt läget på kredit- och finansmarknaden. Frågor avseende arbetsmiljö och eventuella incidenter samt avvikelser mot satta policyer behandlas löpande.

Årsbokslut och frågor inför årsstämma, inklusive förslag till vinstdisposition, behandlas i februari, medan delårsbokslut behandlas i april, juli och oktober. Vid varje styrelsemöte hålls en session utan företagsledningens närvaro. Bland de ärenden som behandlats under året kan nämnas de transaktioner som genomförts under året, det offentliga uppköpserbjudandet till innehavare av aktier i Klövern, pågående och planerade fastighetsprojekt, strategiska finansieringar, finansiella placeringar i noterade fastighetsbolag, analys av framtida inriktning på bolagets hållbarhetsarbete samt uppdatering av de finansiella målen i syfte att nå Investment Grade.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81437CA66EBDDD7EB43D0C

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt och en årlig systematisk och strukturerad utvärdering genomförs skriftligen vilken har sammanställts och presenterats till valberedningen. Utfallet 2021 visar på en fungerande beslutsprocess med gott och konstruktivt styrelseklimat. Efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt.

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

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

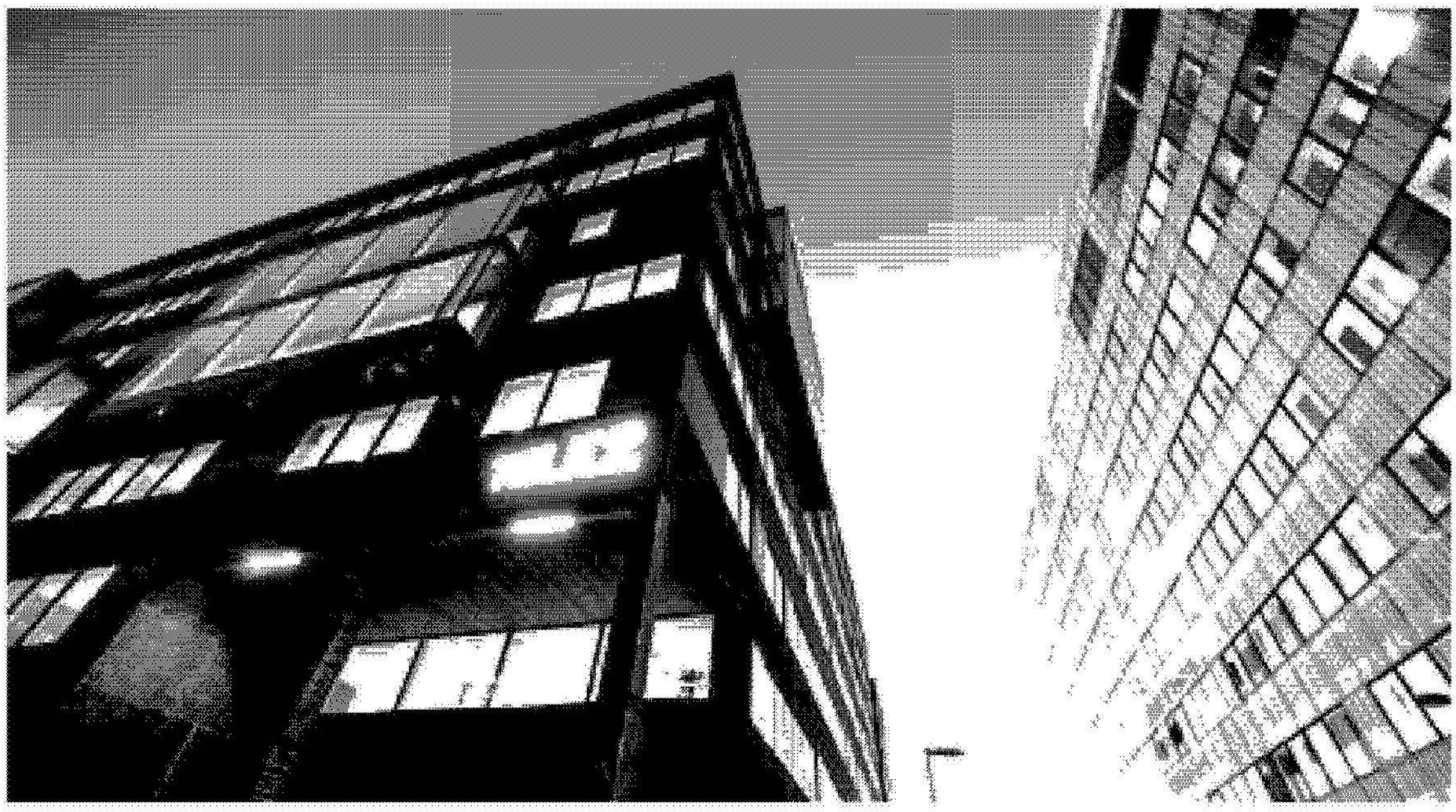
BOLAGSLEDNING
VD, tillika koncernchef, leder verksamheten enligt den svenska aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, gällande regler för aktiemarknadsbolag inklusive Koden, bolagsordningen samt inom de ramar styrelsen lagt fast bland annat i instruktion för VD.

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

VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga i ledningen. Koncernledningen bestod per den 31 december 2021 av sex personer inklusive VD:

- VD, Eva Landén
- CFO, Anna-Karin Hag
- Transaktionschef, Peeter Kinnunen
- Projektutvecklingschef, Patrik Mellgren
- Fastighetschef, Anna Lidhagen Ohlsén
- Finanschef, Jens Andersson (t o m den 31 januari 2022)

Corem håller bolagsledningsmöte varannan vecka. Möten följer en förbestämd agenda över punkter som ska behandlas på varje bolagsledningsmöte och berör frågor av både strategisk och operativ karaktär såsom transaktions-, uthyrnings-, organisations- och hållbarhetsfrågor samt uppföljning av finansiering och ekonomi. Till stöd för ledningens beslutsfattande finns utskott som består av specialister från olika delar i bolaget, som exempelvis investeringskommitté. Ytterligare information om bolagsledningen finns på sidan 108.



Tele2 och Ericsson har sina huvudkontor i Corems fastigheter i Kista, Stockholm.

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA6E8DDD78B4E6C0

KONCERNEN

Organisation

Corem hade per den 31 december 2021 totalt 368 (57) anställda inom koncernen, med fördelningen 168 kvinnor (21) och 200 män (36).

Legal struktur

Koncernen bestod per den 31 december 2021 av 431 aktie-, kommandit- och handelsbolag (143), där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen.

ERSÄTTNINGAR

Ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Nedanstående principer för ersättning till ledande befattningshavare i Corem fastställdes vid årsstämma 2020 att gälla som längst intill årsstämma 2024. Styrelsen och den verkställande direktören har under räkenskapsåret 2021 följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställts. Riktlinjerna är i grunden oförändrade jämfört med föregående år.

Corems principer och riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare är att bolaget ska erbjuda marknadsmässiga villkor som gör att bolaget kan rekrytera, utveckla och behålla ledande befattningshavare. Corem inhämtar och utvärderar kontinuerligt information om marknadsmässiga ersättningsnivåer för relevanta branscher och marknader. Kompensationsstrukturen ska bestå av fast och rörlig lön, pension och övriga ersättningar vilka tillsammans utgör individens totala kompensation. Ersättningen ska vidare stå i relation till ansvar och befogenheter. För fullgott arbete ska ersättning utgå i form av fast lön. Rörliga ersättningar ska baseras på mätbara och affärsfrämjande kriterier, vilka fastställs årligen av ersättningsutskottet. Styrelsen ska i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § Aktiebolagslagen ha rätt att frångå riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare i koncernledningen beslutas, efter principer fastställda av Corems årsstämma, av styrelsen.

Ersättning, förmåner samt övriga anställningsvillkor till Corems VD och koncernledning framgår i Not 4.

Ersättning till styrelse

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut fattat på årsstämma. För 2021 uppgick arvodet till 320 000 kr till styrelsens ordförande och 180 000 kr till de övriga ledamöterna. Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden eller övriga styrelseledamöter erhåller förmåner efter det att uppdraget har avslutats. Konsultarvoden till styrelseledamöter har ej utgått. Corem har under året köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

Ersättning till verkställande direktör

Under 2021 har verkställande direktören, tillika koncernchefen, uppburit fast och rörlig lön. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till maximalt sex ordinarie månadslöner. Verkställande direktören har rätt till tjänstebil, sjukvårdsförsäkring och deltagande i Corems vinstandelsstiftelse. Verkställande direktören har ett pensionsavtal med pensionsålder från 65 år. Verkställande direktören har rätt till pensionsförmåner motsvarande det som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i denna. Verkställande direktören har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om nio månader och ett avgångsvederlag om 15 månadslöner.

Ersättning till övriga ledande befattningshavare

Principen för ersättning till andra ledande befattningshavare bygger på fast och rörlig lön. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre eller sex månaders grundlöner. Samtliga har rätt till tjänstebil, sjukvårdsförsäkring och deltagande i vinstandelsstiftelse. Övriga ledande befattningshavare har rätt till pensionsförmåner motsvarande minst det belopp som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i denna. För tre av de ledande befattningshavarna gäller även en ömsesidig uppsägningstid om sex månader, och för två av dessa gäller från bolagets sida tolv månader och från den anställdes sida sex månader. Ersättning i form av aktierelaterade ersättningsprogram, optioner eller andra finansiella instrument finns ej. Ersättningar och förmåner följer de principer som beslutades av årsstämman 2021.

Vinstandelsstiftelse

I syfte att stärka samtlig personals delaktighet i bolagets verksamhet och resultatutveckling har Corem i enlighet med årsstämmans beslut 2011 inrättat en vinstandelsstiftelse. Avsättning kan göras med maximalt ett prisbasbelopp per anställd och får ej överstiga 1 procent av föreslagen utdelning till stamaktieägarna. Avsatt belopp för 2021 uppgick till 7 360 tkr (639).

INTERN KONTROLL

Styrelsens rapport om intern kontroll

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

Corem har definierat intern kontroll som en process, vilken påverkas av styrelsen, revisionsutskottet, ersättningsutskottet, VD, koncernledningen och övriga medarbetare. Processen har utformats för att ge en rimlig försäkran om att Corems mål vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar uppnås.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66EBDDD7EB43D0C

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

Kontrollmiljö
Processen för intern kontroll baseras på kontrollmiljö och kontrollåtgärder, som skapar disciplin och struktur för de övriga komponenterna i processen; riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Kontrollmiljön säkerställer effektiviteten i bolaget och utgör basen för den interna kontrollen. Den formella beslutsordningen utgår ifrån ansvarsfördelning mellan styrelse och VD och omfattar arbetsordning samt VD-instruktion.

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

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

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

Riskbedömning
Riskhantering finns inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Corem är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.

Corem har i enlighet med sin investeringsstrategi för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv av fastigheter och genom investeringar i befintliga fastigheter. Bolaget investerar i fastigheter vilka uppfyller koncernens krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle.

I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen en gång om året en genomgång av intern kontroll tillsammans med bolagets revisorer. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA6E8D0D78B43D0C

risker. Genom bolagets affärsplanearbete identifieras såväl affärs- som hållbarhetsrisker löpande och åtgärder föreslås samt utförs.

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

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

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

Kontrollaktiviteter
Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen syftar till att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter, årsredovisningar och bokslutskommunikéer och att den externa finansiella rapporteringen är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag.

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och leder till ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. De omfattar till exempel kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper. Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Uppföljning och analys av utfall sker mot budget, prognos och föregående år. Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Rapporteringen från revisorerna ska ske minst två gånger per år. Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

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

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

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

Utförlig information om Corems riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risker och möjligheter på sidorna 88–93.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA6E8DDD78B42E0C

Styrelse

PATRIK ESSEHORN

Ordförande sedan 2008.

Född 1967.

Utbildning: Jur kand.

Övriga styrelseuppdrag:
Delägare och styrelseordförande i Walthon Advokatbyrå AB, styrelseordförande i Tobin Properties AB och Klövern AB (publ). Ledamot i Patrik Essehorn Advokat AB.

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

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 10 000, stamaktie B: 100 000.

KATARINA KLINGSPOR

Ledamot sedan 2020.

Född 1963.

Utbildning: MBA samt ekonomi- och juridikstudier.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande för Premium Svensk Lax AB (publ) och Svenska Viltmatakademin samt styrelseledamot i Ludvig Group AB och Biby Förvaltnings AB.

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

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie B: 10 000, preferensaktie: 150.

FREDRIK RAPP

Ledamot sedan 2018.

Född 1972.

Utbildning: Civilekonom.

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

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

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 749 999, stamaktie B: 7 499 990.

CHRISTINA TILLMAN

Ledamot sedan 2010.

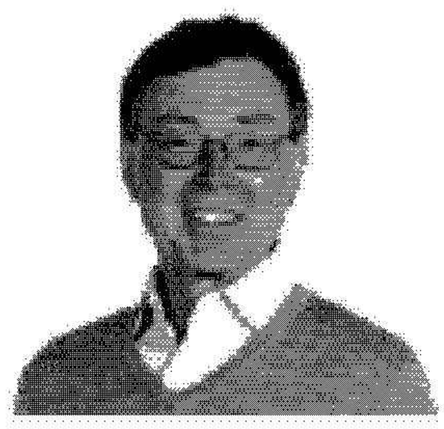
Född 1968.

Utbildning: Civilekonom.

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

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

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 571 441, stamaktie B: 5 714 410, stamaktie D: 76 727, preferensaktie: 150.



MAGNUS UGGLA

Ledamot sedan 2020.

Född 1952.

Utbildning: Civilingenjör, Civilekonom.

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

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

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie B: 100 000.

*Aktieinnehav per 2021-12-31.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2D94C7F814F7CA662BDDD72B43D0C

Bolagsledning

EVA LANDÉN

VD

Född 1965.

Anställd sedan 2008.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare anställning:
CFO och Vice VD på Corem 2008–2011, CFO på Bonnier Cityfastigheter 2000–2008, Auktoriserad revisor hos PwC 1988–2000.

Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande i Specialfastigheter Sverige AB (publ).

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 6 120, stamaktie B: 56 570, stamaktie D: 279.

ANNA-KARIN HAG

CFO

Född 1973.

Anställd sedan 2018.

Utbildning: Ekonomie magister.

Tidigare anställning:
CFO på Humlegården Fastigheter AB 2015–2017, CFO på John Mattson Fastighets AB 2011–2015, Koncernkontroller på AP Fastigheter/Vasakronan 2004–2011, PwC Corporate Finance Real Estate 2000–2004.

Styrelseuppdrag: Inga externa.

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 1 300, stamaktie B: 3 100, stamaktie D: 56.

PEETER KINNUNEN

Transaktionschef

Född 1973.

Anställd sedan 2021.

Utbildning: Civilingenjör.

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

Styrelseuppdrag: Inga externa.

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

ANNA LIDHAGEN OHLSÉN

Fastighetschef

Född 1973.

Anställd sedan 2016.

Utbildning: Civilingenjör.

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

Styrelseuppdrag: Inga externa.

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie B: 15 514.

PATRIK MELLGREN

Affärsområdeschef Projektutveckling Sverige

Född 1970.

Anställd sedan 2021.

Utbildning: Ingenjör.

Tidigare anställning:
Affärsområdeschef Projektutveckling på Klövern AB och tf VD på Tobin Properties AB 2018–2021, VD Archus Partner AB 2016–2021, Regionchef Peab Bostad AB 2010–2015, VD Ångström & Mellgren 2007–2010, Hifabgruppen AB 1996–2000, Skanska 1993–1996.

Styrelseuppdrag: P Mellgren Förvaltning AB, P Mellgren Projekt AB, NJP Invest AB och Östermalms Snickeri AB.

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie B: 156 700 Stamaktie D: 952.

Jens Andersson, Finanschef, tillhörde bolagsledningen t o m 31 jan 2022.

*Aktieinnehav per 2021-12-31.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66EBDDD7EB43D0C

Finansiella rapporter

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43E0C

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2021	2020
Intäkter	2, 3	2 805	894
Fastighetskostnader	3, 4, 6	–911	–226
Driftsöverskott		**1 894**	**668**
Central administration	4, 5, 6	–110	–39
Förvärvskostnader	6	–21	–
Finansnetto	7	–579	–209
Förvaltningsresultat		**1 178**	**420**
Intäkter bostadsutveckling		107	–
Kostnader bostadsutveckling	4, 5	–133	–
Finansnetto bostadsutveckling		–10	–
Resultat bostadsutveckling		**–36**	**–**
Resultatandelar i intresseföretag	12	3	–
Värdeförändringar fastigheter	11	3 432	759
Värdeförändringar finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	13	870	–764
Värdeförändringar kortfristiga placeringar	20	–	–288
Värdeförändringar derivat	8	256	–31
Nedskrivning goodwill	10	–21	–
Resultat före skatt		**5 682**	**106**
Skatt	9	–1 187	–214
ÅRETS RESULTAT		**4 495**	**–108**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		4 408	–108
Innehav utan bestämmande inflytande		87	–
		4 495	–108

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2021	2020
Årets resultat		4 495	–108
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		295	–11
Övrigt totalresultat efter skatt		**295**	**–11**
ÅRETS TOTALRESULTAT		**4 790**	**–119**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		4 699	–119
Innehav utan bestämmande inflytande		91	–
		4 790	–119
Data per aktie (före och efter utspädning)			
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, st		740 815 337	343 429 054
Resultat per stamaktie A och B före och efter utspädning, kr [1]	22	5,52	–0,52
Utdelning per stamaktie A och B, för 2021 föreslagen utdelning och för 2020 beslutad utdelning, kr		0,40	0,65
Utdelning per stamaktie D och preferensaktie, för 2021 föreslagen utdelning och för 2020 beslutad utdelning, kr		20,00	20,00

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F814F7CA662BDDD78B43E0C

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	10	3 059	–
Förvaltningsfastigheter	11	83 084	14 002
Nyttjanderättstillgångar	27	1 000	218
Maskiner och inventarier	14	68	1
Andelar i intresseföretag	12	472	–
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	18,23	2 263	4 347
Derivat	23,24	251	–
Övriga anläggningstillgångar	15	85	6
Summa anläggningstillgångar		**90 282**	**18 574**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	16	63	–
Kundfordringar	17,23	66	8
Övriga fordringar	18,23	697	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19,23	557	29
Likvida medel	23	571	15
Summa omsättningstillgångar		**1 954**	**100**
SUMMA TILLGÅNGAR		**92 236**	**18 674**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	21	2 275	759
Övrigt tillskjutet kapital		20 616	1 409
Omräkningsreserver mm		284	–7
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		10 167	5 116
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**33 342**	**7 277**
Innehav utan bestämmande inflytande		**596**	**–**
Summa eget kapital		**33 938**	**7 277**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23,24	32 016	5 510
Leasingskulder	27	1 000	218
Uppskjuten skatteskuld	9	8 127	800
Derivat	23,24	337	455
Övriga skulder	23	67	7
Summa långfristiga skulder		**41 547**	**6 990**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23,24	14 548	4 086
Leverantörsskulder	23	425	60
Aktuella skatteskulder		14	1
Övriga skulder	23,25	304	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23,26	1 460	214
Summa kortfristiga skulder		16 751	4 407
Summa skulder		58 298	11 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 236	18 674

För information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 28.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43D0C

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		1 894	668
Central administration inkl förvärvskostnader		–137	–39
Resultat bostadsutveckling		–30	–
Avskrivningar mm		0	1
Erhållen ränta, utdelningar mm		110	84
Erlagd ränta mm		–638	–262
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal		–41	–13
Betald inkomstskatt		–3	–7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	32	**1 149**	**432**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av omsättningsfastigheter		–169	–
Förändring av kortfristiga fordringar		–16	–24
Förändring av kortfristiga skulder		246	–38
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 190**	**370**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		–1 771	–741
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–292	–478
Avyttring av förvaltningsfastigheter		263	60
Förvärvade likvida medel, rörelseförvärv	34	870	–
Förvärv av långfristiga aktieinnehav		–249	–853
Förändring övriga anläggningstillgångar		225	–4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–954**	**–2 016**
Finansieringsverksamheten	33		
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		–468	–278
Hybridobligation, ränta		–39	–
Återköp egna aktier		–	–498
Emissionskostnader		–23	–
Kortfristiga placeringar		–	197
Upptagna lån		6 834	4 079
Amorterade lån		–5 987	–1 847
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		**317**	**1 653**
Årets kassaflöde		**553**	**7**
Likvida medel vid årets början		15	8
Kursdifferens i likvida medel		3	0
Likvida medel vid årets slut		**571**	**15**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43DDC

Rapport över förändring i koncernens eget kapital

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver mm	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2020	759	1 409	4	6 000	8 172	–	8 172
Totalresultat januari–december 2020	–	–	–11	–108	–119	–	–119
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	–	–	–11	–108	–119	–	–119
Återköp av egna aktier	–	–	–	–498	–498	–	–498
Utdelning till stamaktieägare, 0,60 kr per aktie	–	–	–	–206	–206	–	–206
Utdelning till preferensaktieägare, 20,00 kr per aktie	–	–	–	–72	–72	–	–72
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	–776	–776	–	–776
Utgående eget kapital 31 december 2020	759	1 409	–7	5 116	7 277	–	7 277
Ingående eget kapital 1 januari 2021	759	1 409	–7	5 116	7 277	–	7 277
Totalresultat januari–december 2021	–	–	291	4 408	4 699	91	4 790
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	–	–	291	4 408	4 699	91	4 790
Apportemission	1 516	19 207	–	–	20 723	–	20 723
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	18	18	505	523
Emissionkostnader inkl skatteeffekt	–	–	–	–18	–18	–	–18
Hybridobligation	–	–	–	1 261	1 261	–	1 261
Utdelning till stamaktieägare, stam A och stam B, 0,65 kr per aktie	–	–	–	–223	–223	–	–223
Utdelning till stamaktieägare, stam D, 20,00 kr per aktie	–	–	–	–149	–149	–	–149
Utdelning till preferensaktieägare, 20,00 kr per aktie	–	–	–	–246	–246	–	–246
Summa transaktioner med bolagets ägare	1 516	19 207	–	643	21 366	505	21 871
Utgående eget kapital 31 december 2021	2 275	20 616	284	10 167	33 342	596	33 938

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66EBDDD7EB43E0C

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2	98	89
Kostnad sålda tjänster		–61	–52
Bruttoresultat		**37**	**37**
Central administration	4,5,6	–43	–39
Rörelseresultat		**–6**	**–2**
Resultat från avyttring av kortfristiga placeringar	20	–	–27
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	30	–	–202
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	996	1 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	–120	–88
Resultat före skatt		**870**	**804**
Skatt	9	–9	–13
ÅRETS RESULTAT		**861**	**791**

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8D0D78B43E0C

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		3	3
Summa immateriella anläggningstillgångar		**3**	**3**
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	14	0	1
Summa materiella anläggningstillgångar		**0**	**1**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	30	22 188	432
Övriga finansiella anläggningstillgångar	13	1 706	2 346
Fordringar på koncernföretag	31	3 906	3 106
Uppskjuten skattefordran	9	6	10
Summa finansiella anläggningstillgångar		**27 806**	**5 894**
Summa anläggningstillgångar		**27 809**	**5 898**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	4	4
Summa kortfristiga fordringar		**9**	**5**
Kassa och bank		28	21
Summa omsättningstillgångar		**37**	**26**
SUMMA TILLGÅNGAR		27 846	5 924
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	2 275	759
Summa bundet eget kapital		**2 275**	**759**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		20 624	1 417
Balanserat resultat		–43	–198
Årets resultat		861	791
Summa fritt eget kapital		**21 442**	**2 010**
Summa eget kapital		**23 717**	**2 769**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	2 951	2 093
Summa långfristiga skulder		**2 951**	**2 093**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	931	992
Leverantörsskulder		4	3
Övriga skulder	25	205	39
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	38	28
Summa kortfristiga skulder		**1 178**	**1 062**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 846	5 924

För information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 28.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43E0C

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		870	804
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde		17	242
Betald skatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	32	**887**	**1 046**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		–5	4
Förändring av rörelseskulder		10	–5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**892**	**1 045**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		0	–3
Investeringar i dotterföretag		–147	–801
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		–249	–854
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–396**	**–1 158**
Finansieringsverksamheten	33		
Förändring lån koncernföretag		–799	–639
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		–464	–278
Återköp av egna aktier		–	–498
Kortfristiga placeringar		–	135
Emissionskostnader		–23	–
Erhållna och lämnade koncernbidrag		–	–
Upptagna lån		843	2 781
Amorterade lån		–56	–1 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–489**	**126**
Årets kassaflöde		**7**	**13**
Likvida medel vid årets början		21	8
Likvida medel vid årets slut		**28**	**21**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66EBDDD7EB43DDC

Förändring i eget kapital moderbolaget

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2020	759	1 417	578	2 754
Återköp av egna aktier	–	–	–498	–498
Utdelning till stamaktieägare	–	–	–206	–206
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–72	–72
Årets resultat	–	–	791	791
Utgående eget kapital 31 december 2020	**759**	**1 417**	**593**	**2 769**
Apportemission	1 516	19 207	–	20 723
Emissionskostnader inkl skatteeffekt	–	–	–18	–18
Utdelning till stamaktieägare A och B	–	–	–223	–223
Utdelning till stamaktieägare D	–	–	–149	–149
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–246	–246
Årets resultat	–	–	861	861
Utgående eget kapital 31 december 2021	**2 275**	**20 624**	**818**	**23 717**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8D0D78B43E0C

Noter

Belopp i mkr om inte annat anges.

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Corem Property Group AB (publ), organisationsnummer 556463-9440, är ett svenskregistrerat publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige, som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Affärsidén grundas i att skapa affärer samt utveckla lokaler och stadsmiljöer på ett hållbart och kundnära sätt. Moderbolagets aktier är sedan den 24 juni 2009 noterade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Riddargatan 13C, 114 51 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2021 består av moderbolaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 1 april 2022. Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 27 april 2022.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2021

Räntereformen, ändringar av IFRS 7, IFRS 9 och IAS 39

Ändringarna hänförligt till referensräntereformen trädde i kraft 1 januari 2021. Ändringarna behandlar de redovisningsmässiga konsekvenser som uppstår när finansiella instrument som refererar till en IBOR-ränta övergår till en alternativ referensränta. Den nya reformen har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella ställning, resultat eller kassaflöden.

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

Kommande ändringar av standarder och tolkningar bedöms för närvarande inte komma att ha någon effekt på Corems redovisning.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Den funktionella valutan är svenska kronor och utgör presentationsvaluta i koncernen samt redovisningsvaluta i moderbolaget. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, med undantag för värdering av förvaltningsfastigheter, finansiella anläggningstillgångar förutom övriga finansiella anläggningstillgångar samt derivat vilka är värderade till verkligt värde. Uppskjuten skatt är värderad till nominellt värde. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättande av koncernens finansiella rapporter sammanfattas nedan.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/–5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

UPPSKJUTEN SKATT

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre, dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter via bolag och därmed på ett skatteeffektivt sätt, dels på grund av tidsfaktorn. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter, vilka aktiveras i redovisningen, samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterföretag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder samt med beaktande av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Obeskattade reserver redovisas i moderbolaget inklusive skatt. Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas i den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas. Övriga upplysningar angående uppskjuten skatt finns i not 9.

KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV

Tillgångsförvärv alternativt rörelseförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. En individuell bedömning sker för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv.

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Ett frivilligt s.k. koncentrationstest kan visa på att förvärvet är ett tillgångsförvärv. Koncentrationstestet innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av förvärvade bruttotillgångar kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar, t.ex. förvaltningsfastigheter, utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Testet ger dock inte svar på om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan visar endast på om det skulle kunna vara ett tillgångsförvärv. I koncernen klassificeras bolagsförvärv vanligtvis som tillgångsförvärv då det primära syftet normalt är att förvärva bolagets fastighet.

Tillgångsförvärv

Vid förvärv av dotterföretag som utgör ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar.

Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde.

Samtliga förvärv som gjorts under räkenskapsåret 2021 har klassificerats som tillgångsförvärv, förutom förvärvet av Klövern AB, se nedan under rörelseförvärv.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2D94C7F814F7CA662BDDD72B42E0C

NOT 1 FORTS.

Rörelseförvärv
Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde på tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv), överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallad förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat.

I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Corem redovisar innehav utan bestämmande inflytande till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill.

Vid stegvisa förvärv fastställs goodwill den dag då bestämmande inflytande uppkommer. Tidigare innehav värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen.

Vid rörelseförvärv redovisas full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde.

Corems förvärv av Klövern AB under 2021 har klassificerats som ett rörelseförvärv.

REDOVISNING AV PREFERENSAKTIER
Antalet utestående preferensaktier uppgick vid årsskiftet till 12 415 295. De utestående preferensaktierna klassificeras som eget kapital i enlighet med IAS 32. Ingen avtalsmässig förpliktelse att betala utdelningar eller att återbetala insatt kapital föreligger mellan Corem och innehavarna av preferensaktier. En utbetalning av utdelning och/eller återbetalning av insatt kapital är ytterst beroende av ett beslut av bolagsstämman.

REDOVISNING AV HYBRIDOBLIGATION
Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger en avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett eget kapital och inte som en skuld. Ränta på hybridobligationen redovisas direkt mot eget kapital.

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

KONSOLIDERINGSPRINCIPER
Dotterföretag
Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget, Corem Property Group AB (publ). Bestämmande inflytande innebär att Corem är exponerat för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier samt andra avtalsförhållanden beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas, när de tas in i redovisningen, till den funktionella valutan enligt transaktionsdagens valutakurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas på varje balansdag till balansdagskursen. Kursdifferenser som uppkommer inkluderas i periodens resultat. Koncernens utlandsverksamheters balansräkningar omräknas från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat inom Rapport över totalresultat och de ackumulerade differenserna redovisas i omräkningsreserven i eget kapital. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som del i reavinst eller förlust i de fall utlandsverksamheten avyttras.

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

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

INTÄKTER
Hyresintäkter
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Corems ägo även om avtalet kan löpa på upp till 20 år. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt. Lämnade hyresrabatter och erhållna statliga stöd till följd av coronakrisen redovisas netto och belastar resultatet i perioden de avser. Ersättningar för de åtaganden som Corem ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med till exempel värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran eftersom hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande och redovisas därför som leasing.

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA6E8DDD78B42E6C

NOT 1 FORTS.

BOSTADSUTVECKLING

Koncernens verksamhet avseende bostadsutveckling sker huvudsakligen inom dotterbolaget Tobin Properties AB och redovisas under rubriken Bostadsutveckling. Verksamhetens fokus är utveckling av bostäder.

Entreprenaduppdrag

Tobins projektutveckling av bostäder genomförs huvudsakligen i form av att bolaget ingår avtal med en bostadsrättsförening där en del avser marköverlåtelse och en del avser entreprenaden. Dessa avtal är villkorade av varandra och behandlas redovisningsmässigt som sammanslagna till ett enda avtal.

Intäkten för att upplåta och överlåta ett bostadsprojekt till en bostadsrättsförening redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till den slutliga bostadsrättsköparen.

RÖRELSEKOSTNADER SAMT FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter samt räntekostnader på lån. I finansiella kostnader ingår även kostnader för räntederivat. Eventuella förändringar på grund av marknadsvärdering ingår inte i finansiella intäkter eller kostnader utan särredovisas i poster beroende på om förändringen är realiserad eller orealiserad. Ränteintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden.

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

Redovisning av lånekostnader

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

Ersättning till anställda

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

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit förs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade på balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Redovisning och borttagande

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

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

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

Klassificering och värdering

Klassificeringen av skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.
Instrumenten klassificeras till:

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

Finansiella tillgångar

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

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

Finansiella skulder

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

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 24.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F31497CA6CBDDD7EB43E0C

NOT 1 FORTS.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier.

Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

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

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

Indelning av finansiella instrument i värderingsnivåer
Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser och tillhör värderingsnivå 1 enligt IFRS 13. I de fall noterade marknadspriser saknas beräknas verkligt värde genom diskonterade kassaflöden. Dessa värderingar tillhör värderingsnivå 2. Övriga värderingar, för vilka någon variabel baseras på egna bedömningar, tillhör värderingsnivå 3. För övrig information se not 23. Indata för värderingsnivåer vid värdering till verkligt värde:

Nivå 1: Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Corem har tillgång till vid värderingstidpunkten.
Nivå 2: Andra indata än de noterade priser som ingår i Nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar eller skulder.
Nivå 3: Indata på Nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar eller skulder.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR
Goodwill
Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning, vid rörelseförvärv, utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter redovisas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 11. Corem värderar samtliga fastigheter/tomträtter varje kvartal. För 2021 har cirka 99,9 procent av det samlade fastighetsbeståndet externvärderats. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Fastigheter under uppförande redovisas till verkligt värde vid färdigställande minskat med återstående investeringskostnad och en riskjustering. Byggrätter redovisas vid planbesked. Byggrätter värderas genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är huruvida åtgärden innebär en förbättring jämfört med standarden före åtgärdens genomförande. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

Övriga anläggningstillgångar
Immateriella och övriga materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till förvärvet av tillgången.

Finansiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till verkligt värde, förutom övriga finansiella anläggningstillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

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

Avskrivningsprinciper immateriella tillgångar:
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder är 5 år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Leasing
Leasegivare
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificerades som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter klassificeras som operationella leasingavtal.

Leasetagare
Leasetagare ska redovisa tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Corem är leasetagare för främst tomträtter samt i mindre omfattning för arrenden, lokaler, fordon och kontorsutrustning. När ett leasingavtal har tecknats redovisas åtagandet att betala leasingavgifterna som en leasingskuld efter diskontering och rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivningar på tillgångarna och ränta på leasingskulden redovisas i resultaträkningen. Leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta, dels som amortering av leasingskulden. Förändringar i leasingavtalet kan medföra en omvärdering av skulden och en justering av tillgångens redovisade värde. Leasebetalningar för avtal klassificerade som korttidslease och/eller leasing av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6DE2DC4C7F81497CA6E8DDD78B42E0C

NOT 1 FORTS.

OMSÄTTNINGSFASTIGHETER
Exploateringsfastigheter
Koncernens exploateringsfastigheter är helt hänförliga till verksamheten i bostadsutveckling, vilken bedrivs i dotterbolaget Tobin Properties AB. Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för framtida produktion av bostadsrätter. Fastigheterna är ej avsedda för långsiktigt innehav. Exploateringsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager, vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet (uppskattat försäljningspris efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande). Produktionskostnader för exploateringsfastigheter innehåller direkta kostnader samt skälig andel av indirekta kostnader.

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

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSER
En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

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

KASSAFLÖDESANALYS
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att rörelseresultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investeringsverksamhetens kassaflöden. Kassaflödesanalysen ska utvisa företagets in- och utbetalningar under perioden där betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet.

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

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

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

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

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

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer
Koncernbidrag redovisas i resultatet enligt dess ekonomiska innebörd, dvs som en finansiell intäkt vid erhållande av koncernbidrag eller som andelar i dotterföretag vid lämnade koncernbidrag. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

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

NOT 2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter uthyrning av lokaler	2 795	894	–	–
Övriga intäkter	10	–	–	–
Koncerninterna tjänster	–	–	98	89
Summa intäkter	2 805	894	98	89

Av intäkterna är 1 799 mkr hänförligt till förvärvet av Klövern, avseende perioden 15 juni till 31 december 2021, se not 34 Rörelseförvärv.

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
62E2DC4C7F81437CA6E8DDD78B42E6C

NOT 3 SEGMENT

IFRS 8 kräver att upplysningar lämnas utifrån ledningens perspektiv, det vill säga högsta verkställande beslutsfattaren (HVB), med syftet att säkerställa att rapporteringen stämmer överens med hur den presenteras internt. Corem har identifierat VD som HVB, den funktion som fördelar resurser och utvärderar resultatet. Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet (exklusive Klövern) är indelad i geografiska regioner: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst och Region Småland. Loch med förvärvet av Klövern utökades beståndet väsentligt under det andra kvartalet 2021. För transparens och tydlighet avseende jämförelsetal särredovisas Klövern enligt den regionindelning som använts inom Klövern.

Därutöver visas aggregerade siffror där fastighetsportföljen även delas upp i förvaltningsbestånd respektive förädlingsbestånd. Intäkter och kostnader avseende Klövern avser perioden 15 juni–31 december 2021. Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.
Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftsöverskottet är centralt styrnings- och rapporteringsbegrepp. Det sker ingen löpande försäljning mellan segment och därför framgår i tabellen nedan ingen försäljning mellan segmenten. Eventuella övriga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor. För ytterligare information se Not 11.

Resultaträkningsposter och investeringar per geografiskt område

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Stockholm	569	515	–167	–147	402	368	71	71	196	301
Syd	126	126	–32	–29	94	97	75	77	73	60
Väst	223	187	–45	–37	178	150	80	80	88	339
Småland	88	66	–16	–13	72	53	82	80	24	41
Corem	1 006	894	–260	–226	746	668	74	75	381	741
Region Stockholm	927	–	–390	–	537	–	58	–	433	–
Region Öst	396	–	–132	–	264	–	67	–	200	–
Region Väst	339	–	–127	–	212	–	63	–	213	–
Utland – Köpenhamn	137	–	–3	–	134	–	98	–	45	–
Utland – New York	0	–	1	–	1	–		–	499	–
Klövern	1 799	–	–651	–	1 148	–	64	–	1 390	–
TOTALT	2 805	894	–911	–226	1 894	668	68	75	1 771	741
Förvaltningsbestånd	2 620	–	–823	–	1 797	–	69	–	1 075	–
Förädlingsbestånd	185	–	–88	–	97	–	53	–	696	–
TOTALT	2 805	894	–911	–226	1 894	668	68	75	1 771	741

Nyckeltal per geografiskt område

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec
Stockholm	95	94	9 051	7 903	616	564	95	94	475	458
Syd	24	25	1 857	1 650	129	134	94	95	174	193
Väst	26	26	3 637	3 271	230	196	89	91	250	237
Småland	23	22	1 399	1 178	92	76	95	92	103	98
Corem	168	167	15 944	14 002	1 066	970	94	93	1 002	986
Region Stockholm	127	–	34 821	–	2106	–	85	–	1 127	–
Region Öst	112	–	10 417	–	814	–	90	–	698	–
Region Väst	95	–	9048	–	720	–	88	–	528	–
Utland – Köpenhamn	8	–	6 830	–	251	–	97	–	124	–
Utland – New York	5	–	6 024	–	0	–	0	–	0	–
Klövern	350	–	67 140	–	3 891	–	88	–	2 476	–
TOTALT	518	167	83 084	14 002	4 957	970	89	93	3 479	986
Förvaltningsbestånd	448	–	68 854	–	4 657	–	90	–	3 194	–
Förädlingsbestånd	70	–	14 230	–	300	–	73	–	284	–
TOTALT	518	167	83 084	14 002	4 957	970	89	93	3 479	986

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81437CA66EBDDD7EB43E0C

NOT 3 FORTS.

Fördelning av fastigheter, vakanser och uthyrningsgrad per geografiskt område

	Antal fastigheter, st		Uthyrningsbar area, tkvm		Vakans, kvm		Kontrakterad hyra, mkr	
Nyckeltal per geografiskt område	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec
Stockholm	95	94	475	458	36 954	38 382	584	581
Syd	24	25	174	193	14 139	14 224	122	126
Väst	26	26	250	237	31 709	24 005	204	179
Småland	23	22	103	98	8 892	10 534	87	70
Corem	168	167	1 002	986	91 694	87 145	997	906
Region Stockholm	127	–	1 127	–	275 965	–	1 798	–
Region Öst	112	–	698	–	126 996	–	731	–
Region Väst	98	–	528	–	98 122	–	631	–
Utland – Köpenhamn	8	–	124	–	5 433	–	245	–
Utland – New York	5	–	0	–	0	–	–	–
Klövern	350	–	2 476	–	506 515	–	3 406	–
Totalt	518	167	3 479	986	598 209	87 145	4 403	906

NOT 4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medeltalet anställda

	2021	Andel män, %	2020	Andel män, %
Moderbolaget – Sverige	59	65	58	64
Totalt moderbolaget	59	65	58	64
Dotterföretag – Sverige	168	52	–	–
Dotterföretag – Danmark	2	25	–	–
Totalt dotterföretag	170	52	–	–
Koncernen totalt	229	54	58	64

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021		2020	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	47,2	21,6	41,2	18,8
varav pensionskostnad[1]		5,5	–	5,1
Dotterföretag	105,2	51,2	–	18,8
varav pensionskostnad[1]		14,2	–	5,1
Utlandet	1,6	0,0	–	18,8
varav pensionskostnad[1]		0,0	–	5,1
Koncernen totalt	154,1	72,8	41,2	18,8
varav pensionskostnad[1]		19,7	–	5,1

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 0,87 mkr (0,78) VD. Några utestående pensionsförpliktelser finns ej.

Könsfördelningen bland ledande befattningshavare

	2021	varav kvinnor	2020	varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	2	6	2
VD och ledande befattningshavare	6	3	5	3

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

	2021		2020	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	5,4	41,8	4,7	36,5
varav tantiem o.d[1]	0,8	1,2	0,4	0,6
Dotterföretag	–	105,2	–	–
varav tantiem o.d[1]	–	0,6	–	–
Utlandet	–	1,6	–	–
varav tantiem o.d[1]	–	–	–	–
Koncernen totalt	5,3	148,6	4,7	36,5
varav tantiem o.d[1]	0,8	1,7	0,4	0,6

1) Av de totala kostnaderna för tantiem om 2,5 mkr (1,0) avser 0,8 mkr (0,4) bolagets VD, Eva Landén.

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

Styrelse
Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Vid årsstämman den 29 april 2021 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 320 000 kr till styrelsens ordförande och 160 000 kr vardera till de övriga ledamöterna.

Verkställande direktör
Ersättning och förmåner till VD beslutas av bolagets styrelse efter principer fastställda av stämman. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast och rörlig lön. Maximal årlig bonus kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt sex ordinarie månadslöner. VD har rätt till tjänstebil och sjukvårdsförsäkring samt del i Corems vinstandelsstiftelse. VD har rätt till pensionsförmåner i enlighet med ITP-planen. Pensionsåldern för VD är 65 år. VD har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om nio månader och ett avgångsvederlag om 15 månader.

Andra ledande befattningshavare
Ersättning och förmåner till andra ledande befattningshavare beslutas, efter principer fastställda av stämman, av bolagets styrelse. För andra ledande befattningshavare gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner. Maximal årlig bonus kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre eller sex månaders grundlöner. Bonusen är inte pensionsgrundande. För andra ledande befattningshavare avsätts, under anställningstiden hos bolaget, pensionsförmåner i enlighet med ITP-planen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81437CA6E8DDD78B43D0C

NOT 4 FORTS.

Pensionsåldern för andra ledande befattningshavare är 65 år respektive 67 år. Samtliga fem andra ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil och rätt till sjukvårdsförsäkring samt del i Corems vinstandelsstiftelse. För 3 av dessa ledande befattningshavare gäller även en ömsesidig uppsägningstid om sex månader, och för 2 av dessa gäller från bolagets sida tolv månader och från den anställdes sida sex månader. Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden, övriga styrelseledamöter, VD, andra ledande befattningshavare eller andra anställda erhåller förmåner efter det att uppdraget avslutats. Ersättning i form av aktierelaterade ersättningsprogram, optioner eller andra finansiella instrument finns ej. Ersättningar och förmåner följer de principer som beslutadea av årsstämman 2021.

Vinstandelsstiftelse
Corem har i enlighet med beslut på årsstämman i maj 2011 inrättat en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda som har minst halvtidsanställning och som är närvarande till mer än 25 procent av tjänstgöringstiden under året. Avsättning kan göras med maximalt ett prisbasbelopp per anställd och får ej överstiga 1 procent av föreslagen utdelning till stamaktieägarna. För 2021 utgick en avsättning om 4 100 tkr (839).

Styrelse och ledande befattningshavares förmåner

Tkr	2021				2020			
	Löner, arvoden och förmåner	Pensions kostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa	Löner, arvoden och förmåner	Pensions kostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrik Essehorn	320	–	100	420	317	–	99	416
Rutger Arnhult	45	–	14	59	177	–	56	233
Jan Sundling	–	–	–	–	56	–	6	62
Carina Axelsson	–	–	–	–	56	–	18	74
Christina Tillman	180	–	57	237	177	–	56	233
Fredrik Rapp	180	–	57	237	177	–	56	233
Magnus Uggla	180	–	18	198	120	–	12	132
Katarina Klingspor	180	–	57	237	120	–	38	158
VD Eva Landén	4 340	874	1 576	6 790	3 494	785	1 288	5 567
Andra ledande befattningshavare (5 (4)), varav rörlig ersättning utgör 1,7 mkr (0,6)	8 903	1 772	3 227	13 902	6 519	1 244	2 350	10 113
	14 328	2 646	5 106	22 080	11 213	2 029	3 979	17 221

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	4,3	1,6	1,4	1,6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,9	0,5	0,8	0,5
Skatterådgivning	0,2	0,1	0,1	0,1
Övrig konsultation	0,1	–	–	–
Summa	5,5	2,2	2,3	2,2

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

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

NOT 6 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Koncernen	2021	2020
Fastighetskostnader[1)]		
Driftskostnader	478	118
Reparationer och underhåll	121	23
Fastighetsskatt	128	28
Personalkostnader	152	34
Övriga fastighetskostnader	32	23
Summa fastighetskostnader	911	226
Central administration[2)]	116	39
Förvärvskostnader[3)]	21	–

1) Fastighetskostnaderna avser i sin helhet fastigheter som genererat intäkter.
2) De centrala administrationskostnaderna består framförallt av kostnader som uppstått i moderbolaget för bolagsadministration samt kostnader som sammanhänger med bolagets nuvarande notering på Nasdaq Stockholm. Därutöver ingår kostnader för administration av gemensam art såsom revision, upprättande av årsredovisning, koncernledning, IT med mera.
3) Förvärvskostnader är i sin helhet hänförliga till förvärv av Klövern AB (publ).

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2D34C7F81457CAC62BDDD78B42E0C

NOT 7 FINANSNETTO

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	2	0	11	0
Valutakursdifferenser, finansiella poster	14	–	–	–
Ränteintäkter, dotterföretag	–	–	69	60
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**16**	**0**	**80**	**60**
Räntekostnader lån[1)]	–657	–278	–117	–88
Valutakursdifferenser, finansiella poster	–3	–	–3	–
Räntekostnader, dotterföretag	–	–	0	0
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**–660**	**–278**	**–120**	**–88**
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	0	0	0	0
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar från koncernföretag	–	–	–	–
Utdelningar från innehav i börsnoterade aktier	106	84	106	83
Utdelningar från dotterföretag	–	–	810	980
Koncernbidrag	–	–	–	–
Summa	**106**	**84**	**916**	**1 063**
Räntekostnader leasingskuld	–41	–15	–	–
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	**–579**	**–209**	**876**	**1 035**

1) Inklusive periodiserade upplåningskostnader om 48 mkr (14) samt aktiverade räntekostnader om 101 mkr (11). Av de 579 mkr (209) avser 76 mkr (64) betald ränta som härrör från derivat värderade till verkligt värde i resultatet. För derivat värderade till verkligt värde, se not 8.

Förväntade kreditförluster finansiella tillgångar

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

Förväntade kreditförluster hyres/kundfordringar, se not 17.

NOT 8 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, DERIVAT

	2021	2020
Derivatinstrument		
Värdeförändringar på räntederivat	256	–31
Summa	**256**	**–31**

I syfte att uppnå en önskad struktur avseende ränteförfall använder Corem räntederivat från tid till annan. Det teoretiska över- eller undervärde som kan uppstå då den avtalade räntan avviker från marknadsräntan redovisas över resultatet för de finansiella instrument vars värdeförändringar redovisas över resultatet.

NOT 9 SKATT

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld redovisas på skattepliktig temporär skillnad mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde. Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till cirka 37,3 mdkr (4,5) och den temporära skillnaden uppgår till cirka 46,8 mdkr (9,5). Med reducering av förvärvade temporära skillnader uppgår skattepliktig temporär skillnad till cirka 7,2 mdkr (5,4).

Corem redovisar uppskjuten skattefordran på ackumulerade skattemässiga underskott som uppgår till 1 924 mkr (1 178). Dessa förluster är inte tidsbegränsade och kan nyttjas genom att kvittas mot framtida skattemässiga vinster. Uppskjuten skattefordran, som redovisas på totala skattemässiga underskott, uppgår till 396 mkr (243) i koncernens balansräkning och till 6 mkr (10) i moderbolagets balansräkning.

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

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

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F8145F7CA6CBDDD78B42CDC

NOT 9 FORTS.

Redovisad i resultatet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	–40	–7	–	–2
Summa aktuell skatt	**–40**	**–7**	**–**	**–2**
Uppskjuten skatt				
Under året utnyttjat/ aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	–	–	–9	–11
Värdeförändringar finansiella placeringar och derivat	–117	48	–	–
Löpande förvaltningsresultat	–59	–41		–
Värdeförändringar och temporära skillnader fastigheter	–741	–154	–	–
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	–230	– 71	–	–
Omvärdering underskottsavdrag mm	0	11	–	–
Summa uppskjuten skatt	**–1 147**	**–207**	**–9**	**–11**
Totalt redovisad skatt	**–1 187**	**– 214**	**–9**	**–13**

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen	2021	2020
Resultat före skatt	5 682	106
Skatt enligt gällande skattesats	–1 170	–23
Ej avdragsgilla kostnader	–101	–42
Tidigare ej aktiverade underskott	–	11
Värdeförändringar fastigheter	–35	1
Resultat från finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	124	–168
Övriga justeringar	–5	7
Redovisad effektiv skatt	**–1 187**	**–214**

Moderbolaget	2021	2020
Resultat före skatt	870	804
Skatt enligt gällande skattesats	–179	–172
Ej skattepliktiga utdelningar	176	217
Ej avdragsgilla nedskrivningar	–	–43
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	–6	–15
Redovisad effektiv skatt	**–9**	**–13**

Redovisad i balansräkningen uppskjutna skattefordringar /skatteskulder

Koncernen	2021	2020
Derivat	18	94
Underskottsavdrag	396	243
Skattefordringar	**414**	**337**
Skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde avseende fastigheter	–8 443	–1 104
Långfristiga aktieinnehav	–95	–29
Periodiseringsfonder etc.	–3	–4
Skatteskulder	**–8 541**	**–1 137**
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen	**–8 127**	**–800**

Moderbolaget	2021	2020
Underskottsavdrag	6	10
Skattefordringar	6	10

NOT 10 GOODWILL

Goodwill	2021-12-31
Ingående balans	–
Förvärv	3 080
Försäljning/nedskrivning	–21
Utgående balans	3 059

Corem redovisar goodwill om 3 059 mkr (–), i sin helhet hänförligt till förvärvet av Klövern.

Goodwill består dels av uppskjuten skatt, 2 096 mkr, och dels av förväntade synergier från samgåendet. Ett nytt större bolag möjliggör synergier om 200 mkr på årsbasis fördelat på 70 mkr i operativa och administrativa synergier samt 130 mkr i finansiella synergier. Denna goodwill uppgår till 984 mkr.

Nedskrivning av goodwill uppstår främst vid en nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktion avyttras eller att förväntade synergieffekter inte uppnås. Under 2021 har nedskrivning av goodwill skett om 21 mkr till följd av nedgång i fastighetsvärde på ett fåtal fastigheter som ingick i det bestånd som förvärvades genom Klövern.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA6E8DDD7EB4E6DC

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

Koncernen	2021	2020
Totalt per den 1 januari	14 002	12 114
Rörelseförvärv, Klövern	61 557	–
Förvärv	292	478
Ny-, till- och ombyggnation	1 771	741
Avyttringar	–296	–60
Omklassificering av omsättningsfastigheter	1 930	–
Värdeförändringar, orealiserade	3 421	742
Valutaomräkning	407	–13
Totalt per den 31 december	**83 084**	**14 002**

Under 2021 har 347 förvaltningsfastigheter förvärvats, varav 342 genom rörelseförvärvet av Klövern, samt fyra fastigheter avyttrats. Förvärven har väsentligt breddat Corems fastighetsportfölj avseende lokaltyper samt innebär även en närvaro i ytterligare städer. Rörelseförvärvet av Klövern gjordes till ett underliggande värde för förvaltningsfastigheter om 61 557 mkr och övriga fem förvärv med ett underliggande fastighetsvärde om 292 mkr. Avyttringarna har gjorts i syfte att renodla beståndet geografiskt och avseende fastighetstyp. Under 2021 har totalt 1 771 mkr investerats i ny-, till- och ombyggnationer. Det har inte skett några förvärv med tillträden 2022.

Per den 31 december 2021 uppgick det samlade marknadsvärdet på Corems förvaltningsfastigheter till 83 084 mkr (14 002). Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna inklusive de fastigheter som förvärvats under året uppgick till 3 432 mkr, varav realiserad värdeförändring 11 mkr. Värdeförändringarna förklaras främst av nyuthyrningar, omförhandlingar och sänkta avkastningskrav samt att 9 omsättningsfastigheter omklassificerats till förvaltningsfastigheter. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet i årsskiftesvärderingarna var cirka 5,1 procent (5,5).

Väsentliga åtaganden

Corem har följande väsentliga åtaganden gällande förvärv och avyttring av förvaltningsfastigheter: Bolaget har genom fyra avtal avyttrat fastigheter i Norrköping, Västerås och Borås där frånträde har skett under det första kvartalet 2022. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 69 125 kvm. Fastigheten Nickeln 2 i Hallstahammar avyttrades och där har frånträde skett i februari 2022. Avtal om försäljning av del av fastigheten Gripen 1 i Nyköping har tecknats och där förväntas frånträde ske i tredje kvartalet 2022.

Corem har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt. Det rör sig om projekt med varierande storlek. Vid årsskiftet fanns totalt 10 projekt med en investering överstigande 50 mkr vardera. Projekten avser om- och nybyggnation samt hyresgästanpassning, där den återstående investeringen beräknas vara 1 128 mkr.

Värderingsmetod

Corems fastighetsbestånd värderas varje kvartal. Bolaget har intern värderingskompetens i form av auktoriserad värderare med lång erfarenhet. Extern värdering görs årligen av samtliga fastigheter, med normalt 20 till 30 procent per kvartal. Under 2021 har fastigheter motsvarande 99,9 procent av det samlade värdet externvärderats.

Externa värderingar har under 2021 utförts av CBRE, Cushman & Wakefield, Newmark Knight Frank, Newsec och Savills. Corem har till värderarna lämnat information om gällande och nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och underhållsplaner. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingsprocessen.

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

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

Förändringar under perioden i indata som inte är observerbara på marknaden och som tillämpas vid värdebedömningarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda och planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Detaljplanelagda och bedömda byggrätter värderas löpande utifrån ortsprismetoden med hänsyn till geografiskt läge och lokalslag. Det samlade värdet av byggrätter utgör cirka 6 procent av det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet vid årsskiftet.

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

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

Kalkylränta

Från analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden samt restvärde vid kalkylperiodens slut har diskonterats med bedömd kalkylränta. Den bedömda kalkylräntan ska motsvara ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 5,15 till 10,50 procent per 31 december 2021.

Restvärde och direktavkastning

Restvärdet framräknas såsom fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgick till 5,1 procent per 31 december 2021.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 dec 2021	31 dec 2020
Inflationsantagande, %	2,00	2,00
Kalkylperiod, år	Normalt 10	10–20
Direktavkastning, %	3,15–8,50	4,40–7,45
Kalkylränta, %	5,15–10,50	4,95–9,49
Långsiktig vakans, %	Normalt 5–10	

Direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	Direktavkastningskrav, %
Kontor	3,15–7,25
Logistik	4,50–8,50
Handel	5,00–7,50
Utbildning/vård/övrigt	4,00–7,00

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F8149ZCA6C8DDD78B43E0C

NOT 11 FORTS.

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

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr	Resultateffekt fastighetsvärderingar, %
Direktavkastningskrav	0,5 procenterheter	–6 969/+8 482	–8,4/+10,2
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/–3 407	+/–4,1
Driftkostnader	25 kr/kvm	–/+1 703	–/+2,1
Vakansgrad	1,0 procenterheter	–/+971	–/+1,2

Förvaltningsfastigheter – påverkan på årets resultat

Koncernen, mkr	2021	2020
Intäkter	2 805	894
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	–911	–226
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som ej genererat hyresintäkter under perioden	0	0
Värdeförändringar fastigheter	3 432	759

Taxeringsvärden[1)]

Koncernen, mkr	2021	2020
Taxeringsvärden byggnader	17 177	3 365
Taxeringsvärden mark	8 074	1 475
Summa taxeringsvärde	**25 251**	**4 841**

1) Avser enbart de svenska fastigheterna.

Skattemässigt restvärde
Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per den 31 december 2021 till 37 323 mkr (4 485).

Nyckeltal per geografiskt område

Corem	Verkligt värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Direktavkastningskrav, snitt %
Stockholm	9 051	95	615	95	475	6,00–9,00	4,00–7,00	5,0
Syd	1 857	24	129	94	174	6,90–8,45	4,90–6,45	5,5
Väst	3 637	26	230	89	250	6,50–8,65	4,50–6,65	5,2
Småland	1 399	23	92	95	103	6,60–9,25	4,60–7,25	5,3
Totalt	**15 944**	**168**	**1 066**	**94**	**1 002**			**5,1**
Klövern								
Region Stockholm	34 821	127	2 106	85	1 127	5,35–9,25	3,35–7,25	5,0
Region Öst	10 417	112	814	90	698	6,50–10,50	4,50–8,50	5,9
Region Väst	9 048	98	720	88	528	5,40–10,25	3,40–8,25	5,8
Utland	12 854	13	251	97	124	5,15–8,25	3,15–6,25	4,1
Totalt	**67 140**	**350**	**3 891**	**88**	**2 476**			**5,1**
Värav								
Förvaltning	68 854	448	4 657	90	3 194	5,15-10,50	3,15-8,50	5,1
Förädling	14 230	70	300	73	284	5,35-10,25	3,35-8,25	5,0
Totalt	**83 084**	**518**	**4 957**	**89**	**3 479**	**5,15-10,50**	**3,15-8,50**	**5,1**

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43E0C

NOT 12 ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Koncernen	2021	2020
Vid årets början	–	–
Förvärv	469	–
Resultatandel	3	–
Värde vid årets utgång	472	–

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

Företag, orgn och säte	Ägarandel,%	Redovisat värde 2021
Servistore AB, 556621-9688, Linköping	50,0	26
Gladan Holding II AB, 559064-9918, Stockholm	25,0	0
Fagerö Holding AB, 559042-7521, Stockholm	33,0	7
Portgås Fastighets AB, 559073-2000, Stockholm	30,0	1
Fyrsidan Holding AB, 556990-6711, Stockholm	49,9	439
Kista Square Garden Förvaltning AB, 559030-7897, Stockholm	49,8	0
		472

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag (100 procent)

2021	Servistore AB	Gladan Holding II AB	Fagerö Holding AB	Portgås Fastighets AB	Fyrsidan Holding AB	Kista Square Garden Förvaltning AB	Summa
Nettoomsättning	26	–	3	47	10	–	86
Resultat (överensstämmer med totalresultat) (100%)	3	0	–14	2	–25	–	–34
Summa totalresultat	**3**	**0**	**–14**	**2**	**–25**	**–**	**–34**
Omsättningstillgångar	13	1	21	3	5	0	44
Anläggningstillgångar	13	–	–	–	753	–	766
Kortfristiga skulder	–8	0	–11	–1	–413	–	–433
Långfristiga skulder	–6	–	–	0	–12	–	–18
Nettotillgångar	**12**	**0**	**10**	**2**	**334**	**–**	**358**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43E0C

NOT 13 FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE / RESULTATANDELAR OCH INNEHAV REDOVISADE ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Corem äger aktier i två noterade bolag, Castellum och Everysport Media Group. I Castellum har Corem en plats i valberedningen och kan därmed påverka utvecklingen av bolaget. Under året har innehavet i Klövern AB genom ett offentligt uppköpserbjudande övergått till att vara ett direkt innehav i form av ett dotterbolag till Corem.

KLÖVERN

Corem lämnade i mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier i Klövern AB i syfte att bolagen ska gå samman. Den initiala acceptperioden löpte mellan 14 maj och 11 juni. Utfallet av den initiala acceptperioden visade att Corem kontrollerade 89,1 procent av kapitalet i Klövern och 90,8 procent av rösterna i Klövern, och Corem meddelade den 15 juni 2021 erbjudandet ovillkorat. Som följd övergick Corems tidigare indirekta, långsiktiga investering i Klövern till att vara ett direkt innehav i form av ett dotterbolag till Corem.

Klövern konsolideras från 15 juni. Se not 34 för information.

Sedan tidigare ägde Corem 15,2 procent av kapitalet i Klövern. Under andra kvartalet/i samband med förvärvsdagen omvärderades Corems innehav till att motsvara värde i enlighet med erbjudandet, innebärande en positiv resultateffekt om 581 mkr, vilken redovisas i Rapport över totalresultat vid värdeförändringar finansiella placeringar.

CASTELLUM

I fastighetsbolaget Castellum äger Corem aktier sedan 2019. Castellum är ett av Nordens största fastighetsbolag, noterat på Nasdaq Large Cap. Fastighetsvärdet i Castellum uppgick till 153 mdkr per 31 december 2021 och hyresvärdet var 8,7 mdkr.

Corems aktieinnehav i Castellum uppgick per 31 december 2021 till 8 980 000 aktier. Det motsvarar 2,6 procent av rösterna och 2,6 procent av kapitalet i bolaget, baserat på totalt antal aktier.

Genomsnittligt anskaffningsvärde på aktierna uppgår till 192,03 kronor per aktie och börskursen per den sista december 2021 uppgick till 243,80 kr per aktie.

Per 31 december 2021 uppgick verkligt värde för innehavet i Castellum till 2 165 mkr. Värdeförändringarna uppgick för året till 317 mkr (86) och inkluderas i Rapport över totalresultat under posten Värdeförändringar finansiella placeringar.

EVERYSPORT MEDIA GROUP

Corem äger 639 425 aktier i Everysport Media Group som är noterat på Spotlight Stock Market. Den 31 december 2021 uppgick marknadsvärdet till 28 mkr.

ÖVRIGA VÄRDEPAPPER

Corem äger även onoterade aktier till ett värde om 70 mkr.

MODERBOLAGET

I moderbolaget redovisas innehavet i Castellum som Övriga finansiella anläggningstillgångar och redovisas där till anskaffningsvärde.

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	9	10	6	6
Förvärvat via rörelseförvärv	140	0	0	0
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	0	–1	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**149**	**9**	**6**	**6**
Avskrivningar				
Ingående balans	–8	–8	–5	–5
Årets avskrivningar	–10	–1	–1	0
Förvärvat via rörelseförvärv	–63	–	–	–
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	0	1	0	0
Utgående avskrivningar	**–81**	**–8**	**–6**	**–5**
Bokfört värde	**68**	**1**	**0**	**1**

NOT 15 ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Posten inkluderar huvudsakligen revers om 57 mkr hänförlig till tidigare fastighetsförsäljning.

NOT 16 OMSÄTTNINGSFASTIGHETER

Nio omsättningsfastigheter förvärvades genom rörelseförvärvet av Klövern. Nio omsättningsfastigheter har per den 31 december 2021 omklassificerats till förvaltningsfastigheter.

Koncernen	2021	2020
Vid årets början	–	–
Förvärv	1 746	–
Årets investeringar	247	–
Omklassificering	–1 930	–
Värde vid årets utgång	**63**	–

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66EBDDD7EB43E0C

NOT 17 KUNDFORDRINGAR

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

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

Åldersfördelade kundfordringar

Dagar	2021	2020
0–29	47	6
30–89	5	0
90–	39	5
Förväntade kreditförluster	–25	–3
Summa	**66**	**8**

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

NOT 18 ÖVRIGA FORDRINGAR

Posten Övriga fordringar om 697 mkr (48) inkluderar bland annat momsfordringar och ännu ej reglerade köpeskillingar.

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Periodiserade fastighetskostnader	73	–	–	–
Periodiserade projektkostnader	89	–	–	–
Periodiserade hyresrabatter	177	9	–	–
Förutbetalda tomträttsavgälder	12	4	–	–
Pågående fastighetsförvärv	102	–	–	–
Upplupna intäkter	68	10	–	–
Fordran hyresgäster	70	–	–	–
Övriga poster	16	6	4	4
Summa	**557**	**29**	**4**	**4**

NOT 20 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Samtliga övriga kortfristiga placeringar avyttrades under 2020 och innehavet uppgår per 2021-12-31 till 0 mkr.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Realiserad värdeförändring	–	–166	–	–27
Orealiserad värdeförändring	–	–122	–	–
Summa	**0**	**–288**	**0**	**–27**

NOT 21 EGET KAPITAL

Aktier

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

Återköp av egna aktier

Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget. Återköp av aktier ger ökad möjlighet att anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan, bland annat möjlighet att kunna överlåta aktier, exempelvis som likvid i samband med eventuella fastighetsinvesteringar. Under 2021 har inga aktier återköpts.

Utdelning

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2021 aktieägarna på årsstämman den 27 april 2022 att besluta om utdelning med 0,40 kr (0,66) per stamaktie av serie A och stamaktie serie B samt 20,00 kr (20,00) per stamaktie av serie D och preferensaktie. Utdelningen avseende stamaktier av serie A och B föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,10 kronor medan utdelningen avseende stamaktie av serie D och preferensaktie föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kronor. Avstämningsdagar för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med förväntad utbetalning tre bankdagar därefter.

Till årsstämmans förfogande står 21 441 975 678 kr. Styrelsens förslag innebär att vinstmedlen disponeras så att 248 305 900 kr utdelas till preferensaktieägare, motsvarande 20,00 kr per preferensaktie, 150 076 180 kr utdelas till stamaktieägare av serie D, samt 433 286 941 kr, motsvarande 0,40 kr per stamaktie av serie A och B, och 20 610 306 657 kr balanseras i ny räkning.

Förändring av eget kapital

Specifikation över förändring av Eget kapital återfinns i Rapport över förändringar i Eget kapital för koncernen på sid 114 respektive Förändringar i Eget kapital i moderbolaget på sid 118.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B4350C

NOT 21 FORTS.

		Antal						
Antal aktier	År	Stamaktier A	Stamaktier B	Stamaktier D	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	Kvot-värde, kr	Aktie-kapital, kr
Vid årets början	2007	435 144 653	–	–	–	435 144 653	0,03	13 054 340
Nedsättning av aktiekapital	2007	–	–	–	–	435 144 653	0,0015	652 717
Apport-, kvittnings- och nyemissioner	2007	1 294 442 103	–	–	–	1 729 586 756	0,15	194 819 032
Sammanläggningar	2007	–1 703 610 885	–	–	–	25 975 871	7,5	194 819 032
Apportemission	2008	1 630 435	–	–	–	27 606 306	7,5	207 047 295
Apport- och nyemission	2009	3 492 614	–	–	–	31 098 920	7,5	233 241 900
Fond-, apport- och nyemissioner	2010	6 849 373	–	–	3 193 208	41 141 501	7,5	308 561 258
Aktiesplit 2:1	2011	37 948 293	–	–	3 193 208	82 283 002	3,75	308 561 258
Apport- och nyemission	2013	–	–	–	224 903	82 507 905	3,75	309 404 644
Apport- och nyemission	2016	–	–	–	588 681	83 096 586	3,75	311 612 197
Minskning aktiekapital och indragning av aktier	2017	–7 580 431	–	–	–	75 516 155	3,75	283 185 581
Fondemission, återställning aktiekapital	2017	–	–	–	–	75 516 155	4,15	313 392 043
Riktad nyemission	2017	5	–	–	–	75 516 160	4,15	313 392 064
Minskning aktiekapital	2017	–	–	–	–	75 516 160	1,00	75 516 160
Fondemission, B-aktie	2017	–	683 161 600	–	–	758 677 760	1,00	758 677 760
Omvänd split 1:2	2018	–34 158 080	–341 580 800	–	–3 600 000	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A – B, 2018	2018	–519 078	519 078	–	–	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A – B, 2019	2019	–635 959	635 959	–	–	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A – B, 2020	2020	–492 819	492 819	–	–	379 338 880	2,00	758 677 760
Apport- och nyemissioner	2021	62 193 109	679 390 188	5 618 698	10 535 930	1 137 076 805	2,00	2 274 153 610
Kvittnings- och nyemission	2021	–	–	1 927 111	–1 720 635	1 137 283 281	2,00	2 274 566 562
Omvandling A – B, 2021	2021	–860 724	860 724	–	–	1 137 283 281	2,00	2 274 566 562
Vid årets slut	2021	93 842 609	1 023 479 568	7 545 809	12 415 295	1 137 283 281	2,00	2 274 566 562

		Antal				
Återköp och avyttringar av egna aktier	År	Stamaktier A	Stamaktier B	Stamaktier D	Preferensaktier	Totalt antal
Återköp av egna aktier, efter split 2:1	2009	308 400	–	–	–	308 400
Fondemission, därav utgörande egna aktier, efter split 2:1	2010	–	–	–	30 840	339 240
Återköp av egna aktier[1]	2011	918 633	–	–	16 313	1 274 186
Återköp av egna aktier[1]	2012	235 438	–	–	9 300	1 518 924
Avyttring av egna aktier[2]	2012	–99 083	–	–	–56 453	1 363 388
Återköp av egna aktier[1]	2013	87 400	–	–	–	1 450 788
Avyttring av egna aktier[2]	2013	–1 387 388	–	–	–	63 400
Återköp av egna aktier[1]	2014	2 421 525	–	–	–	2 484 925
Återköp av egna aktier[1]	2015	20 200	–	–	–	2 505 125
Återköp av egna aktier[1]	2016	5 075 306	–	–	–	7 580 431
Indragning av återköpta aktier	2017	–7 580 431	–	–	–	0
Återköp av egna aktier[1]	2017	1 702 650	17 026 500	–	–	18 729 150
Omvänd split 1:2	2018	–851 325	–8 513 250	–	–	9 364 575
Återköp av egna aktier[1]	2018	2 062 500	42 300	–	–	11 469 375
Återköp av egna aktier[1]	2020	–	21 075 000	–	–	32 544 375
Antal återköpta egna aktier vid årets slut	2021	2 913 825	29 630 550	–	–	32 544 375
Totalt antal utestående aktier vid årets slut	2021	90 928 784	993 849 018	7 545 809	12 415 295	1 104 738 906

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F814F7CA662BDDD78B43E0C

NOT 22 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie A/B 5,52 kr (–0,82) har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare 4 408 mkr (–108) med avdrag för utdelning till ägare av stamaktier av serie D och preferensaktier samt ränta hänförlig till hybridobligationer och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier A/B uppgående till 740 815 337 under 2021 respektive 364 429 054 under 2020. Utdelning per stamaktie av serie D samt preferensaktie uppgår till 20,00 kr per aktie och år. Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

NOT 23 FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

	Koncernen 31 december 2021				Koncernen 31 december 2020			
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
Finansiella tillgångar								
Kundfordringar och andra fordringar	–	1 078	1 078	1 078	–	75	75	75
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde, nivå 1 och nivå 3	2 263	–	2 263	2 263	4 347	–	4 347	4 347
Derivatinstrument, nivå 2	251	–	251	251	–	–	–	–
Likvida medel	–	571	571	571	–	15	15	15
Summa	**2 514**	**1 649**	**4 163**	**4 163**	**4 347**	**90**	**4 437**	**4 437**
Finansiella skulder								
Derivatinstrument, nivå 2	337	–	337	337	455	–	455	455
Upplåning	–	46 738	46 738	46 738	–	9 620	9 620	9 620
Leverantörsskulder	–	425	425	425	–	60	60	60
Övriga skulder	–	385	385	385	–	53	53	53
Upplupna kostnader	–	717	717	717	–	84	84	84
Summa	**337**	**48 265**	**48 602**	**48 602**	**455**	**9 817**	**10 272**	**10 272**

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna. Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Corem använder i förekommande fall den aktuella köpkursen. Dessa instrument återfinns i nivå 1. De investeringar som återfunnits i nivå 1 har framförallt utgjorts av aktier noterade på nordiska börser och som är klassificerade som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde samt i Kortfristiga placeringar. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av olika värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde-värderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. För Corems del utgörs detta av Corems innehav av derivat. I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. För Corems del utgörs detta av aktieinnehav i onoterade bolag. Corem har inte omfört några finansiella instrument mellan de olika nivåerna under perioden. Avtal finns som möjliggör nettning av förpliktelser gentemot samma motpart avseende derivat. Inga derivatinstrument har nettoredovisats. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom för likvida medel där motparten har kreditrisk AA–.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81497CA6CBDDD7EB4

NOT 24 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY

Finanspolicy

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

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

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

Corems riskexponering ska vara begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners. Ytterligare information finns i avsnittet Finansiering på sidorna 78–82 samt i avsnittet Risker och möjligheter på sidorna 88–92.

Målen i finanspolicyn är att:

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

Finansiella mål	Mål	Utfall
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	≥10	21,7
Räntetäckningsgrad	≥2,0	2,7
Kapitalbindning, år	≥1,5	3,8
Räntebindning, år	≥1,5	2,6
Räntesäkrade skulder, %	≥50	72
Externfinansiering i lokal valuta, %	100	*

* Tillfälligt undantag är godkänt av styrelse.

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

Finansierings- och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till ofördelaktiga villkor. Genom att ha tillgång till många kreditgivare och kreditkällor begränsas finansierings- och refinansieringsrisken. Refinansieringsrisken begränsas vidare genom att ha låneförfallen spridda över flera år och vid olika tillfällen under året. Genom tillgång till outnyttjade kreditramar begränsas risken ytterligare. Koncernens totala kreditram om 51 457 mkr (10 187), inklusive outnyttjade krediter om 4 719 mkr (567), löper med kredittider om 1 månader till 48 år. Koncernens genomsnittliga kapitalbindning uppgick till 3,8 år (1,9).

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja koncernens betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap och större affärer. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande 24 månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras på koncernnivå. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Corems likvida medel uppgick per den 31 december 2021 till 571 mkr (15).

Ränterisk

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

Hanteringen av koncernens ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Corem använder sig av finansiella instrument i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Corem innehar derivat i form av ränteswappar och räntetak. Vid årsskiftet hade Corem 11 (7) swapavtal om 6 890 mkr (2 390) och 17 (7) räntetak om 23 539 mkr (2 503). Förfallen på derivaten är mellan 2022 och 2031.

Per den 31 december 2021 var 72 procent (53) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Bolagets genomsnittliga räntebindning uppgick till 2,6 år (2,7), med beaktande av derivat. Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2021 var 2,4 procent (2,7). En ökning av marknadsräntor med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,8 procentenheter, vilket motsvarar cirka 373 mkr i årliga räntekostnader.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 46 738 mkr (9 620). Räntebärande nettoskuld, där avdrag göra för räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel uppgick till 43 818 mkr (5 258). Värdet på derivatportföljen uppgick till –86 mkr (–455). Värdeförändringar derivat i årets resultat uppgick till 256 mkr (–31). Ränteswapparna har värderats av Swedbank, Nordea och Danske Bank genom att framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde. Ytterligare information om swapavtal finns i avsnittet Finansiering på sidorna 78–82. Räntetaken har värderats av Swedbank, Nordea och Danske Bank utifrån rådande räntekurva och volatilitet för respektive löptid.

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

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

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

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

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

Ränte- och kapitalbindning per 31 december 2021

	Räntebindning			Kapitalbindning	
Förfall, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörligt	36 837	2,2	79	–	–
2022	114	2,4	0	15 665	30
2023	121	3,0	0	12 316	24
2024	792	2,0	2	5 567	11
2025	490	3,9	1	9 068	18
2026	–	–	–	1 570	3
>2026	8 384	3,1	18	7 271	14
Totalt	46 738	2,4	100	51 457	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81497CA6CBDDD7EB42E2C

NOT 24 FORTS.

Framtida likviditetsflöden

Framtida likviditetsflöden hänförliga till krediter och derivat framgår av tabellen nedan. Vid beräkningen av likviditetsflöden för krediter samt för det rörliga benet i derivaten har Stiborräntan per senaste räntesättningsdagen använts. Med ovanstående antaganden uppgick totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 49 749 mkr (10 550) över återstående löptider.

Likviditetsflöden per 31 december 2021

	Krediter					
År	IB	Amortering	UB	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2022	46 738	–14 568	32 170	–792	–95	–15 455
2023	32 170	–10 699	21 471	–535	–94	–11 328
2024	21 471	–4 952	16 519	–301	–94	–5 347
2025	16 519	–8 981	7 538	–134	–86	–9 201
>2025	7 538	–7 538	–	–484	–396	–8 418
Totalt		–46 738		–2 246	–765	–49 749

Likviditetsflöden per 31 december 2020

	Krediter					
År	IB	Amortering	UB	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2021	9 620	–4 036	5 584	–162	–61	–4 259
2022	5 584	–2 398	3 186	–119	–61	–2 578
2023	3 186	–1 681	1 505	–51	–60	–1 792
2024	1 505	–884	733	–21	–60	–965
>2024	733	–621	–	–29	–306	–956
Totalt		–9 620		–382	–548	–10 550

Valutarisk

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

Kreditrisk

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

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

NOT 25 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Skuld till ägare av stamaktier serie D och preferensaktier	200	36	200	36
Skuld till tidigare fastighetsägare	70	–	–	–
Personalens källskatt och sociala avgifter	12	–	2	2
Övriga skulder	22	10	3	1
Summa	304	46	205	39

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Förutbetalda hyror	743	130	–	–
Upplupna driftskostnader	509	25	–	–
Upplupna räntekostnader	117	21	15	11
Upplupna personalkostnader	47	–	14	–
Övriga poster	44	38	9	17
Summa	1 460	214	38	28

NOT 27 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR / LEASINGSKULDER

Corem redovisar Nyttjanderättstillgångar samt Leasingskulder i balansräkningen, främst hänförliga till tomträtter. Tomträtter betraktas i standarden som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därför inte att skrivas av utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En leasingskuld redovisas motsvarande värdet på Nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Nyttjanderättstillgångar	Tomträttsavtal	Arrende	Fordon	Hyresavtal	Total
2021					
Ingående värde	211	4	0	3	218
Årets aktiveringar	9	0	0	0	9
Förvärvat via rörelseförvärv	541	222	10	–	773
Utgående värde	761	226	10	3	1 000
2020					
Ingående värde	202	4	0	3	209
Årets aktiveringar	9	0	0	0	9
Utgående värde	211	4	0	3	218

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66EBDDD7EB43D0C

NOT 27 FORTS.

Leasingskulder	2021	2020
Redovisat värde per 1 januari	218	209
Nytecknade avtal	9	9
Förvärvade avtal via rörelseförvärv	773	–
Omräkningsdifferens	–	–
Omklassificering till innehav för försäljning	–	–
Årets avskrivningar	–9	–9
Årets nedskrivningar	–	–
Årets valutakursdifferens	9	9
Redovisat värde per 31 december	1 000	218

Förfallostruktur leasingskulder	2021	2020
Avtalade tomträttsavgälder år 1	227	1
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och 5	382	76
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	391	141
Summa	1 000	218

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal.

Efterföljande tabell visar framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt:

Löptider för Corems hyresavtal per den 31 december 2021

	2021	2020
Förfaller inom ett år	924	116
Förfaller mellan ett och fem år	5 972	417
Förfaller senare än fem år	9 939	373

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	38 946	7 315	–	–
Pantsatta aktier i noterade företag	2 165	4 347	1 705	2 343
Företagsinteckningar	14	4	–	–
Summa ställda säkerheter	41 125	11 666	1 705	2 343
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	–	–	13 798	6 473
Övriga eventualförpliktelser	198	–	–	–
Summa eventualförpliktelser	198	–	13 798	6 473

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

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

Moderbolaget har ingått avtal om proprieborgen till förmån för dotterföretag.

NOT 29 NÄRSTÅENDE

NÄRSTÅENDE RELATIONER

Koncernen

Koncernen står under inflytande från Rutger Arnhult genom bolag som innehar 33,38 procent (46,44) av kapitalet och 36,03 procent (52,17) av de utestående rösterna i moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Näst största aktieägare per 31 december 2021 är Gårdarike AB med 13,87 procent av kapitalet och 26,68 procent av de utestående rösterna, vilket innebär visst enskilt väsentligt inflytande på Corem.

Moderbolaget

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterföretagen, se not 30.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen

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

Transaktioner med Wästbygg uppgick under perioden till 26 mkr (170). Wästbygg kontrolleras av huvudägaren Rutger Arnhult. Coremkoncernen har även ett hyresavtal om uthyrning till Wästbygg med ett årligt kontraktsvärde om 2 mkr.

Corem har ett avtal om förhyrning av M2-Gruppen som kontrolleras av Rutger Arnhult med ett årligt kontraktsvärde om 1 mkr. Därutöver har Coremkoncernen under perioden köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43E0C

Moderbolaget
Långfristiga fordringar på dotterföretag, netto, uppgår per 31 december 2021 till 3 906 mkr (3 106) och kortfristiga fordringar till 0 mkr (0).

TRANSAKTIONER MED NYCKELPERSONER I LEDANDE STÄLLNING
Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 1,30 procent (50,33) av kapitalet och 1,35 procent (51,59) av rösterna i företaget, beräknat på totalt antal aktier.

För ytterligare information se sidorna 107-108. Beträffande styrelsen, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 4.

NOT 30 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Andelar i koncernföretag

	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	432	333
Förvärv	21 656	–
Aktieägartillskott	100	301
Nedskrivningar	–	–202
Summa	22 188	432

Corem AB, Meroc Kapitalförvaltning AB samt från 2021 Klövern AB och Corem Projekt 1 AB är direktägda av Corem Property Group AB, se nedan. Övriga koncernbolag ägs av Corem AB och Klövern AB direkt eller indirekt av dess dotterföretag. Dessa i koncernen ingående bolag redovisas ej i moderbolagets årsredovisning eftersom inget enskilt dotterbolag är av väsentlig storlek. Övriga bolag framgår dock av respektive dotterföretags årsredovisningar. Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andelar. Totalt finns i koncernen 431 aktie-, kommandit- och handelsbolag (143).

Moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Andel i %	Bokfört värde 31 dec 2021
Corem AB	556731-4231	Stockholm	100	532
Meroc Kapitalförvaltning AB	556855-7598	Stockholm	100	0
Klövern AB	556482-5833	Stockholm	98,6	21 656
Goldcup 29582 AB/unät Corem Projekt 1 AB	559352-7590	Stockholm	100	0
Summa				22 188

Nettoförsäljningsvärdet på dotterföretagsaktierna har bedömts enligt nedanstående beskrivning:

Substansvärde på dotterföretagsaktierna efter beaktande av verkligt värde på tillgångar och skulder med avdrag för bedömda försäljningskostnader för aktieinnehavet. Vid substansvärdebedömningen har också beaktats värde av skattemässiga underskottsavdrag i koncernen vilka på rimliga och konsekventa grunder har kunnat allokeras till dotterföretagsaktierna. Vid beräkningen av det verkliga värdet på fastigheterna i dotterföretagen har bedömda marknadsmässiga avkastningskrav tillämpats i enlighet med metoder och antaganden beskrivna under not 11.

NOT 31 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

	2021	2020
Ingående balans	3 106	2 468
Tillkommande/avgående fordringar	800	638
Reversfordringar	–	–
Summa	3 906	3 106

NOT 32 KASSAFLÖDESANALYS

Räntor

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Erhållen ränta	1	0	80	60
Erlagd ränta	–638	–262	–104	–75
Summa	–637	–262	–24	–15

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Moderbolaget	2021	2020
Av- och nedskrivning på materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	202
Justering för resultat kortfristiga placeringar	–	27
Justering för erlagda räntor	13	13
Summa	17	242

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81497CA6E8DDD72B42E2C

NOT 33 AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Koncernen	2020-12-31	Kassaflöde	Förvärv	Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	5 510	–378	26 755	109	20	32 016
Kortfristiga räntebärande skulder	4 086	1 226	9 234	–	2	14 548
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	9 596	848	35 989	109	22	46 564

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Moderbolag	2020-12-31	Kassaflöde	Förvärv	Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	2 093	851	–	–	7	2 951
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	992	–63	–	–	2	931
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 085	788	–	–	9	3 882

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Koncernen	2019-12-31	Kassaflöde	Förvärv	Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	5 264	239		–4	11	5 510
Kortfristiga räntebärande skulder	2 091	1 993		–	2	4 086
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	7 355	2 232	–	–4	13	9 596

			Ej kassaflödespåverkande förändringar			
Moderbolag	2019-12-31	Kassaflöde	Förvärv	Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	849	1 240	–	–	4	2 093
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	824	166	–	–	2	992
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 673	1 406	–	–	6	3 085

Koncernens samt moderbolagets räntederivat är ej kassaflödespåverkande.

NOT 34 RÖRELSEFÖRVÄRV

Corem lämnade i mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier i Klövern AB i syfte att bolagen ska gå samman. Den initiala acceptperioden löpte mellan 14 maj och 11 juni. Utfallet av den initiala acceptperioden visade att Corem kontrollerade 89,1 procent av det utestående kapitalet i Klövern och 90,8 procent av de utestående rösterna i Klövern, och Corem meddelade den 15 juni 2021 erbjudandet ovillkorat. Som följd övergick Corems tidigare indirekta, långsiktiga investering i Klövern till att vara ett direkt innehav i form av ett dotterbolag till Corem.

Klövern konsolideras från 15 juni 2021. Före budet ägde Corem 15,2 procent av kapitalet i Klövern. Under andra kvartalet/i samband med förvärvsdagen omvärderades Corems innehav till att motsvara värde i enlighet med erbjudandet, innebärande en positiv resultateffekt om 581 mkr, vilken redovisas i Resultaträkningens rad Värdeförändringar finansiella placeringar.

Tillträde till övriga aktier gjordes till ett anskaffningsvärde om 18 442 mkr, bestående av apportemission av 59 678 701 stamaktier av serie A, 596 298 939 stamaktier av serie B, 5 105 391 stamaktier av serie D och 9 685 827 preferensaktier. Värdering av dessa aktier har skett till marknadsvärde på transaktionsdagen uppgående till 18,13 kr per stamaktie av serie A, 18,61 kr per stamaktie av serie B, 288,39 kr per stamaktie av serie D och 323,00 kr per preferensaktie. För stamaktie av serie A och B motsvarar marknadsvärdet noterad stängningskurs på Nasdaq justerad i enlighet med utbytesrelationen 9,86, medan den för stamaktie av serie D motsvarar noterad stängningskurs för preferensaktien, justerad i enlighet med utbytesrelationen 1,12.

Förvärvet beräknas medföra synergier om cirka 200 mkr årligen, varav cirka 170 mkr avser operationella och finansiella synergier som bedöms

Resultaträkning Klövern

	2021 jan – dec	2021 15 jun – 31 dec
Intäkter	3 274	1 799
Fastighetskostnader	–1 154	–651
Central administration	–160	–72
Finansnetto	–715	–386
Förvaltningsresultat	**1 245**	**690**
Resultat bostadsutveckling	–74	–36
Resultatandelar i intresseföretag	11	3
Värdeförändringar fastigheter	3 685	2 591
Värdeförändringar derivat	301	109
Värdeförändringar finansiella placeringar	29	29
Nedskrivning goodwill	–2	–
Skatt	–1 224	–959
Periodens resultat	**3 970**	**2 426**
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	444	290
Totalresultat för perioden	**4 414**	**2 716**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE3DC4C7F81437CA662BDDD78B4...

NOT 34 FORTS.

Balansräkning Klövern

	2021 31 dec	2021 15 juni
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	67 140	61 557
Övriga anläggningstillgångar	1 956	1 824
Omsättningstillgångar	1 759	3 152
Summa tillgångar	**70 855**	**66 533**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	26 479	23 799
Uppskjuten skatteskuld	4 903	3 978
Räntebärande skulder	36 597	35 989
Ej räntebärande skulder	2 876	2 767
Summa eget kapital och skulder	**70 855**	**66 533**

FÖRVÄRVSANALYS

Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten, mkr	
Förvaltningsfastigheter	61 557
Omsättningsfastigheter	1 746
Övriga tillgångar	3 958
Räntebärande skulder	–35 989
Hybridobligation	–1 300
Uppskjuten skatteskuld	–6 176
Övriga skulder	–2 169
Innehav utan bestämmande inflytande	–96
Förvärvade nettotillgångar	**21 531**
Goodwill	2 934
Total köpeskilling	**24 465**
Köpeskilling	
Emitterade aktier till verkligt värde	18 442
Värde, Corems egna innehav	3 276
Innehav utan bestämmande inflytande	2 747
Totalt budvärde /köpeskilling	**24 465**

Förvärvets påverkan av koncernens kassaflöde	
Kontant köpeskilling	–
Likvida medel i förvärvade bolag	870
Nettokassainflöde	**870**

Förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Detta innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Samtliga förvärvade poster har ett redovisat värde motsvarande verkligt värde, förutom omsättningsfastigheter och uppskjuten skatteskuld som har omvärderats i samband med förvärvet.

I samband med förvärvet uppstod en goodwill om 2 934 mkr i form av skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och nettotillgångarna.

Goodwill utgörs av två delar. Till största delen utgörs den av skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkyleras vid förvärv av fastigheter som måste redovisas vid rörelseförvärv. För denna redovisningsmässiga goodwill om 1 950 mkr finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt. Därutöver utgörs den av synergieffekter. Denna del utgörs av 984 mkr.

Transaktionskostnader hänförliga till förvärvet uppgick till 21 mkr och är redovisade i posten Förvärvskostnader i Resultaträkningen.

Transaktionskostnader som är relaterade till emission av nya aktier uppgick till 23 mkr och har redovisats mot eget kapital, efter beaktande av skatt.

Från förvärvsdagen till och med 31 december 2021 bidrog Klövern med 1 799 mkr till koncernens intäkter och 2 426 mkr till koncernens resultat efter skatt.

Innehav utan bestämmande inflytande har per förvärvstidpunkten värderats till verkligt värde motsvarande börskurs enligt samma principer som förvärvade aktier.

NOT 35 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- I januari 2022 emitterade Corem icke-säkerställda gröna obligationer om 2 350 mkr med en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 275 baspunkter. Samtidigt återköptes icke-säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 1 898 mkr med rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 400 baspunkter.
- Den 25 februari 2022 tillkännagav Corem och ÄLM Equity att ett avtal ingåtts om att bilda ett gemensamt bolag vars syfte är att utveckla yteffektiva och klimatsmarta hyresbostäder för egen förvaltning. Bolaget kommer att utgöras av Corems nuvarande dotterbolag Tobin Properties, vilket kommer namnändras för att framåt bedriva verksamheten under namnet Klövern.
- Den 3 mars 2022 kommunicerades att Corem kommer att påbörja ett återköpsprogram av egna aktier. Förvärv får ske vid ett eller flera tillfällen fram till nästkommande årsstämma.
- Den 28 mars 2022 lämnade Corem ett erbjudande till samtliga preferensaktieägare i Corem om att byta ut sina preferensaktier mot nyemitterade stamaktier av serie D. Utbyteserbjudandet innebär att Corem erbjuder 1,12 stamaktier av serie D för varje preferensaktie som lösen in.

NOT 36 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

kr	
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	20 580 977 143
Årets resultat	860 998 535
Summa	**21 441 975 678**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
0,40 kr per stamaktie A och B, totalt	433 286 941
20,00 kr per stamaktie D, totalt	150 076 180
20,00 kr per preferensaktie, totalt	248 305 900
I ny räkning balanseras	20 610 306 657
Summa	**21 441 975 678**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81497CA6E8DDD7EB43E0C

Vinstdisposition och vinstutdelning

UTDELNING

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

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning avseende räkenskapsåret 2021 om 0,40 kronor (0,65) per stamaktie av serie A och B, samt 20,00 kronor per stamaktie serie D och preferensaktie. Utdelningen avseende stamaktier av serie A och B föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 0,10 kronor medan utdelningen avseende stamaktie av serie D och preferensaktie föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kronor. Avstämningsdagar för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med förväntad utbetalning tre bankdagar därefter. Den föreslagna utdelningen på stamaktier av serie A och B motsvarar 56 procent (64) av förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier.

DIREKTAVKASTNING

Corems föreslagna utdelning om 0,40 kronor (0,65) per stamaktie av serie A och B, samt 20,00 kronor per stamaktie av serie D och preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 1,2 procent (3,5) för stamaktie serie A, 1,2 procent (3,5) för stamaktie serie B, 6,3 procent (–) för stamaktie serie D samt 6,2 procent (6,3) för preferensaktien baserat på aktiekurser per den 31 december 2021.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står 21 441 975 678 kr enligt nedanstående förteckning:

Kronor	
Balanserat resultat	20 580 977 143
Årets resultat	860 998 535
Summa till årsstämmans disposition	21 441 975 678

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
0,40 kr per stamaktie A och B, totalt	433 286 941
20,00 kr per stamaktie D, totalt	150 076 180
20,00 kr per preferensaktie, totalt	248 305 900
I ny räkning balanseras	20 610 306 657
Summa	**21 441 975 678**

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per den 25 mars 2022 det vill säga 90 816 972 stamaktier av serie A, 992 400 380 stamaktier av serie B, 7 503 809 stamaktier av serie D samt 12 415 295 preferensaktier.
Det totala antalet utestående aktier kan komma att förändras beroende på återköp av egna aktier, frivillig omvandling av stamaktier av serie A eller apportemissioner. Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Med hänvisning till vad som angetts finner styrelsen att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3§ andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Föreslagen utdelning på stamaktier av serie A och B utgör 1,8 procent (8,1), utdelning på stamaktier av serie D utgör 0,6 procent (–) och utdelning på preferensaktier utgör 1,0 procent (2,6) av moderbolagets eget kapital och 1,3 procent (3,1), 0,5 procent (–) respektive 0,7 procent (1,0) av koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per den 31 december 2021.

Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.
Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43D0C

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen innehåller också koncernens och moderbolagets hållbarhetsrapportering enligt ÅRL 6 kap 11§, se sidorna 10-15, 63-75, 93 samt 147-169. För hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiative, GRI, se GRI-index sidorna 156–157.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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

Patrik Essehorn
Ordförande

Eva Landén
Verkställande direktör

Katarina Klingspor
Ledamot

Fredrik Rapp
Ledamot

Christina Tillman
Ledamot

Magnus Uggla
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8D0D78B43E0C

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Corem Property Group AB (publ) för räkenskapsåret 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 97–108. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 17–85 och 77–142 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredo-visningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrnings-rapporten på sidorna 97–108. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i Koncernens balansräkning, uppgick den 31 december 2021 till 83 084 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till 3 432 Mkr.

Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Cirka tre fjärdedelar av fastighetsbeståndet värderas internt och cirka en fjärdedel värderas externt, vilket innebär att hela fastighetsbeståndet värderas externt årligen. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

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

Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans med redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår av årsredovisningen i avsnitt Förvaltningsberättelse under rubriken Fastighetsvärdering på sidan 60-62, i not 1 på sidan 118 samt i not 11 på sidorna 128–129.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering.

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

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

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

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2D34C7F814F7CA662BDDD72B42D0C

Redovisning av rörelseförvärv och goodwill

Beskrivning av området

Under räkenskapsåret förvärvades Klövern AB (publ) och förvärvet har redovisningsmässigt klassificerats som ett rörelseförvärv. Redovisat värde på de förvärvade nettotillgångarna uppgick till 21 531 Mkr. Goodwill om 2 934 Mkr redovisades i samband med förvärvet, hänförligt till skillnaden mellan anskaffningsvärde för de förvärvade aktierna och verkligt värde för de förvärvade nettotillgångarna.

Redovisat värde på goodwill prövas för nedskrivning årligen eller när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att redovisat värde för tillgången skulle kunna understiga återvinningsvärdet. Bedömning av återvinningsvärdet, definierat som det högsta av verkligt värde minskat med försäljningskostnader och nyttjandevärdet, involverar uppskattningar av företagsledningen vad gäller att identifiera och värdera kassagenererande enheter. Under 2021 har goodwill allokerat till fastigheter skrivits ned med -21 Mkr.

Med anledning av de komplexa redovisningsmässiga bedömningarna av villkoren i transaktionen huruvida förvärvet ska klassificeras som tillgångs- eller rörelseförvärv samt osäkerheten i antaganden och bedömningar som görs i samband med värderingen av goodwill anser vi att redovisning av rörelseförvärv och goodwill är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av förvärvet, tillsammans med redovisningsprinciper för rörelseförvärv och goodwill, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår av årsredovisningen i avsnitt Förvaltningsberättelse under rubriken Transaktioner på sidan 38–39, i not 1 på sidan 118–119 och sidan 121 samt i not 10 på sidan 127.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för bedömning av klassificering och redovisning av förvärv som tillgångs- eller rörelseförvärv. Vi har granskat redovisningen av genomfört rörelseförvärv av Klövern AB med avseende på tidpunkt för redovisning, beräkning av köpeskilling, identifiering och värdering av förvärvade nettotillgångar samt erläggande av likvid via åtföljande eget kapitaltransaktioner.

Vi har även granskat bolagets process för att upprätta och genomföra nedskrivningsprövning av redovisad goodwill. Vi har utvärderat använd värderingsmetod för nedskrivningsprövning och process för att identifiera kassagenererande enheter. Vi har granskat rimligheten i de gjorda antagandena i upprättad nedskrivningsprövning per 31 december 2021.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–16, 66–76, 147–169 och 171–204. Även ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2021 utgör annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att ut-

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
61E2DC4C7F81437CA6E2BDDD78B4XXXX

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredo-visningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisions-bevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Corem Property Group AB (publ) för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F814377CA66E8DDD78B4EC0C

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden Corem Property Group AB (publ) för räkenskapsåret 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet. Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten [checksumma: 1f4b72fe4f53c085277cb17476122168ae10d2bb226080e219573502afa45472] upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra gransk-ningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 97-108 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Corem Property Group ABs revisor av bolagsstämman den 29 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan år 2012.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA6E8DDD78B43D0C

Hållbarhetsrapport

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43E0C

Hållbarhetsrapport

INNEHÅLL

Information om hållbarhetsredovisningen
Ledning och styrning av hållbarhetsarbetet
Intressentdialog och väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
Ekonomiskt ansvar
Not 1 Ekonomisk utveckling
Not 2 Kundnöjdhet
Not 3 Affärsetik och antikorruption
Miljöansvar
Not 4 Energiförbrukning
Not 5 Klimatbokslut
Not 6 Miljöcertifierade byggnader och gröna tillgångar
Socialt ansvar
Not 7 Hälsa och säkerhet
Not 8 Arbetsvillkor och sammansättning av bolaget
Revisionsrapport hållbarhetsredovisning

INFORMATION OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Hållbarhetsredovisningen avser Coremkoncernen som helhet och inkluderar samtliga dotterbolag i Corem Property Group-koncernen. Fastighetsverksamheten bedrivs i Sverige, Danmark och USA. Per årets utgång består fastighetsbeståndet av 518 förvaltningsfastigheter med 3 479 tkvm uthyrningsbar area och med ett värde om 83 084 mkr. Corem har fokus på långsiktigt hållbart ägande, förvaltning, förädling och stadsutveckling samt lokalt baserad förvaltning i egen regi. Den information som ligger till grund för redovisningen har samlats in genom redovisningssystem, energiledningssystem, kund- och medarbetarenkäter samt interna rapporteringsprocesser. Avgränsningar avseende rapporteringen anges vid respektive indikator.

HÅLLBARHETSREDOVISNINGENS INNEHÅLL

Corems samlade hållbarhetsarbete, mål och utfall beskrivs i hållbarhetsredovisningen för 2021 som består av följande avsnitt:

- Affärsmodell, mål och strategi, sidorna 10–15
- Hållbarhet, sidorna 63–75
- Hållbarhetsrisker, sidan 93
- Hållbarhetsrapport, sidorna 147–169

Hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen

Corems hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2021 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Sidorna 10–15, 63–75, 93 samt 147–169 utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen. Datum för senaste hållbarhetsrapport var 19 mars 2021. Denna omfattade januari–december 2020 och inkluderades i Corems Årsredovisning 2020. Nästa redovisning av hållbarhetsarbetet kommer att publiceras våren 2023. Information om hållbarhetsarbetet kan även hittas på www.corem.se. Hållbarhetsredovisningen i enlighet med GRI har översiktligt granskats av EY.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER COREMS UPPFYLLANDE AV REDOVISNINGSKRAVEN ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN.

Område	Upplysning	Sida
Övergripande	Affärsmodell, strategi och mål	10–15
	Styrning	149–152
Miljö och klimat	Styrning	160–166
	Risker och riskhantering	93, 154–155
	Mål och resultat relaterat till området	160–166
Medarbetare och sociala förhållanden	Styrning	167–168
	Risker och riskhantering	93, 167–168
	Mål och resultat relaterat till området	167–169
Respekt för mänskliga rättigheter	Styrning	168
	Risker och riskhantering	93, 168
	Mål och resultat relaterat till området	167–169
Motverkande av korruption	Styrning	158–159
	Risker och riskhantering	93, 159
	Mål och resultat relaterat till området	158–159

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81457CA6CBDDD72B42CDC

GRI
Årets redovisning av hållbarhetsarbetet görs enligt GRI Standards, nivå Core. Alla GRI-indikatorer avser GRI standards 2016 utom GRI 403-9 som refererar till år 2018. Komplett GRI-index med valda indikatorer för väsentliga frågor samt de tilläggsindikatorer som Corem valt för att presentera hållbarhetsarbetet redovisas i GRI-index, sida 156–157.

Rapportering enligt TCFD
Corems klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter rapporteras i enlighet med rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) och redovisas på sidorna 150–151. År 2021 är första gången Corem rapporterar enligt TCFD:s rekommendationer och arbetet med risker, möjligheter och finansiella konsekvenser kommer att successivt förbättras i kommande rapporteringar.

Försiktihetsprincipen
Corem tillämpar försiktighetsprincipen i verksamheten. Hållbarhetsrisker finns integrerade som ett riskslag bland övriga verksamhets- och affärsrisker och utgör som sådant en del i det årliga arbetet med riskanalys och affärsplanering, se sidan 93. Klimatrelaterade risker redovisas separat enligt TCFD:s rekommendationer.

Taxonomi
Corem omfattas inte av årsredovisningslagens nuvarande krav på redovisning enligt EU:s taxonomi. I och med att förändrade krav på hållbarhetsredovisning successivt införs är Corems bedömning att hela verksamheten i framtiden kommer att omfattas av de förändrade lagstadgade kraven på rapportering enligt taxonomin. För 2021 och framåt kommer Corem att rapportera gröna tillgångar i linje med taxonomin på webbplatsen, www.corem.se. Rapportering i finansiella rapporter kommer att ske när svensk anpassning av regelverket är klar. I riot 6 lämnas upplysningar om hur stor andel av Corems fastigheter som baserat på yta och värde bedöms möta kriterierna för en grön tillgång enligt taxonomin, utifrån det som är känt om taxonomin vid denna tidpunkt, samt Corems gröna ramverk för grön finansiering.

Väsentliga förändringar i hållbarhetsredovisningen
Under året har Corem förvärvat Klövern AB, vilket redovisas som dotterbolag och del av Coremkoncernen sedan 15 juni 2021. Hållbarhetsrapporten omfattar den samlade verksamheten för 2021. För bästa jämförbarhet redovisas statistik separat för Corem och Klövern i de fall det bedöms öka förståelsen för utvecklingen av indikatorerna. Information om avgränsningar och specifik redovisningsmetodik som används för redovisning av hållbarhetsdata återfinns i anslutning till respektive GRI indikator och nyckeltal.

LEDNING OCH STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET
Corems hållbarhetsmål är integrerade med övriga affärs- och verksamhetsmål vilket innebär att de utgör del i det årliga arbetet med affärsplanering, riskanalys och strategi. Corems styrelse fastställer övergripande policyer, strategier och långsiktiga mål medan ledningsgruppen beslutar om och ansvarar för de årliga, operativa målen liksom för att de genomförs och följs upp. Det strategiska och operativa arbetet leds av hållbarhetschefen tillsammans med hållbarhetsteamet som koordinerar arbetet med övriga kompetens- och verksamhetsområden och rapporterar till ledning och styrelse. Frågor relaterade till arbetsmiljö, hälsa och säkerhet behandlas utöver i det operativa arbetet, i skyddskommittén och skyddsombudsforum.

Policyer och styrdokument
Till grund för arbetet med hållbarhet ligger tillämpliga lagar, regelverk samt interna policyer, riktlinjer, rutiner och mål. Under året har en ny hållbarhetspolicy och uppförandekod antagits. Hållbarhetspolicyn och uppförandekoden beskriver Corems ställningstaganden och värderingar utifrån ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvarstagande, och det sammanfattas av Corems nio övergripande principer. Utgångspunkten är FN:s Global Compact 10 principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption, samt Corems värderingar. Ytterligare policyer och riktlinjer finns som styr verksamheten och relaterar till hållbarhetsfrågor, bland dessa kan nämnas uppförandekod för leverantörer, riktlinjer för arbetsmiljö och kränkande särbehandling, informationspolicy samt policy avseende samverkan med närstående bolag. För mer information avseende bolagets policyer, se Bolagsstyrningsrapport på sidorna 97–106. Risker inom det större hållbarhetsområdet hanteras på samma sätt som övriga affärs- och verksamhetsrisker, se riskavsnitt sidan 93. Övriga risker och riskhantering beskrivs i hållbarhetsnoterna sida 158–169. Specifika klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter rapporteras i linje med TCFD:s rekommendationer på sida 154–155.

UTDRAG UR HÅLLBARHETSPOLICY OCH UPPFÖRANDEKOD

Hållbar utveckling är grundläggande och vägledande för all verksamhet inom Corem. Corems hållbarhetspolicy och uppförandekod är grunden för vårt hållbarhetsarbete och beskriver hur vi ska agera för att leva upp till våra ställningstaganden och värderingar såväl internt som externt. Den sammanfattar vårt förhållningssätt till våra kunder, medarbetare, ägare, leverantörer och övriga intressenter i samhället där vi verkar.

De viktigaste åtagandena inom hållbarhetsområdet sammanfattar vi i nio övergripande principer. Dessa åtaganden finns utan rangordning inom följande områden:

- Vårt ansvar
- Vårt uppdrag
- Affärsetik
- Mänskliga rättigheter
- Likabehandling
- Mångfald
- Samhällsengagemang och respekt för intressenternas intresse
- Säker arbetsmiljö
- Miljö

Uppförandekoden gäller alla på Corem, från styrelse och ledning till enskilda medarbetare. Hela koden och mer information finns på vår webbplats: www.corem.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC94C7F81497CA662BDDD78B43E0C

Val av fokusområden och hållbarhetsmål

De senaste årens snabba utveckling på hållbarhetsområdet med ett ännu större fokus på klimatfrågan, socialt ansvarstagande och efterfrågan på transparens i rapportering i kombination med förvärvet av Klövern har lett till en genomgripande översyn av hållbarhetsarbetet under 2021. Styrelsen har fattat beslut om nya långsiktiga hållbarhetsmål som speglar Corems verksamhet framåt, liksom de förändringar i omvärlden som intressentdialogen och väsentlighetsanalysen visar på. Corems hållbarhetsarbete bedrivs inom fyra övergripande fokusområden:

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

Dessa fokusområden är valda för att spegla de hållbarhetsområden som är mest väsentliga för Corem. I hållbarhetsavsnittet som inleds på sidan 65 och kommande sidor i hållbarhetsrapporten presenteras de fyra fokusområdena, tillsammans med långsiktiga mål, delmål och utfall avseende 2021.

Corem tillämpar de tio principerna som utgör FN:s Global Compact i sin verksamhet. Tillsammans utgör de, tillsammans med FN:s globala mål för hållbar utveckling och intressenternas förväntningar, den utgångspunkt som använts för hållbarhetsarbetet och de mål som satts. Bland de 17 övergripande målområdena inom FN:s globala mål har Corem identifierat sju mål som mest relevanta för den egna verksamheten. Dessa mål bedöms vara de som bolaget har störst möjlighet att bidra till. I samband med hållbarhetsnoterna beskrivs närmare hur Corem arbetar för att bidra till de globala målen.

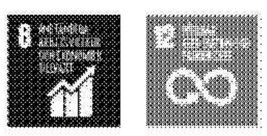
Medlemskap

Under året har Corem varit medlem i Sweden Green Building Council, Energinätverk Sverige, BeLok, Energi & Miljötekniska föreningen samt EGN nätverk, Miljö, Hållbarhet Stockholm.

FOKUSOMRÅDEN, LÅNGSIKTIGA MÅL OCH AGENDA 2030

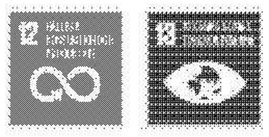
God affärspartner och långsiktig värdeutveckling

- Corem ska ha nöjda kunder och långa hyresgästsamarbeten.
- Corem ska ha god lönsamhet och hög uthyrningsgrad.
- Andelen grön och hållbarhetsrelaterad finansiering och gröna intäkter ska långsiktigt utgöra så stor andel som möjligt.
- Corem ska ha digitala tjänster och arbetssätt som stödjer affären.
- Corems leverantörer ska arbeta i enlighet med Corems uppförandekod.



Minskad klimatpåverkan

- År 2035 ska Corems verksamhet vara klimatneutral i hela värdekedjan.
- År 2030 ska all energi som används i Corems verksamhet vara fossilfri.
- År 2030 ska den genomsnittliga energianvändningen vara högst 65 kWh/kvm.
- Corem ska miljöcertifiera byggnader och erbjuda hållbara tjänster till kunderna.



Attraktiv arbetsgivare

- Corem ska erbjuda en arbetsplats där alla behandlas lika och som präglas av god trivsel och mångfald.
- Corem ska ha en sund och säker arbetsmiljö med fokus på friska medarbetare och ett hållbart arbetsliv.
- Corem är ett värderingsstyrt bolag med affärsdrivna och engagerade medarbetare.

Hållbar och levande stad

- Corem ska utveckla hållbara fastigheter och levande områden.
- Corem ska verka för att bevara och utveckla ekosystemtjänster i samband med fastighetsutveckling.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43E0C

INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Corems hållbarhetsarbete grundar sig på en väsentlighetsanalys tillsammans med en nära relation till de viktigaste intressentgrupperna. Det innebär att hållbarhetsarbetet utgår från de hållbarhetsfrågor som är väsentliga för bolagets affärsstrategi med hänsyn tagen till intressenternas förväntan men också där bolaget har störst möjlighet att bidra till hållbar utveckling. Corem för löpande dialog med de viktigaste intressentgrupperna. Ett engagemang som kompletteras med en väsentlighetsanalys som uppdateras årligen. Dialogen med intressenter ska säkerställa att hållbarhetsarbetet har rätt fokus. När vi ser att väsentliga aspekter förändras, påverkar det både fokusområden och hållbarhetsmål för kommande år.

Corems intressenter

Ett stort antal olika intressentgrupper påverkar och påverkas av Corems verksamhet. De viktigaste intressenterna är kunder, leverantörer, ägare, kreditgivare, medarbetare och övriga samhällsaktörer såsom kommuner. Den djupare intressentdialog som genomfördes år 2020 har under 2021 uppdaterats via dialoger med ett urval av intressenter från de olika grupperna. Utöver det har en bredare uppsättning hållbarhetsfrågor inkluderats i den årliga kundundersökningen och kunddialogen fördjupats i de fall hyresgästerna har efterfrågat det.

Förväntningar och krav på minskad klimatpåverkan är det område som är högst prioriterat hos flertalet av våra intressenter. Vilket utsläppsområde som är viktigast för intressenterna varierar. För våra kunder är energieffektivitet och förnybar energi fortsatt i fokus och för finansiärerna kompletteras dessa områden med vikten av att det finns en långsiktig plan för att minska alla utsläpp mot målet netto-noll utsläpp. Vidare växer frågor kopplat till antikorruption, arbetsvillkor och arbetsmiljö i prioritet, framförallt i förhållande till våra leverantörer och underleverantörer.

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsarbetet inriktas på de områden där Corem har störst möjlighet att bidra till samhällets målsättningar inom hållbar utveckling – samtidigt som verksamheten bedrivs på ett långsiktigt konkurrenskraftigt sätt. Corem bevakar utvecklingen i omvärlden löpande för att vara uppdaterad på förändrade krav och förväntningar. Valda fokusområden och mål analyseras löpande för att säkerställa att arbetet fokuserar på det som är mest väsentligt. Den väsentlighetsanalys som genomförts under året tog avstamp i resultatet av årets intressentdialog i kombination med omvärldsbevakning vad gäller marknadsutveckling och regleringar, verksamhetens möjlighet att påverka samt Corems mål och strategier. Avrapportering av Corems hållbarhetsarbete finns i noterna på sida 158–160.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66EBDDD78B43DDC

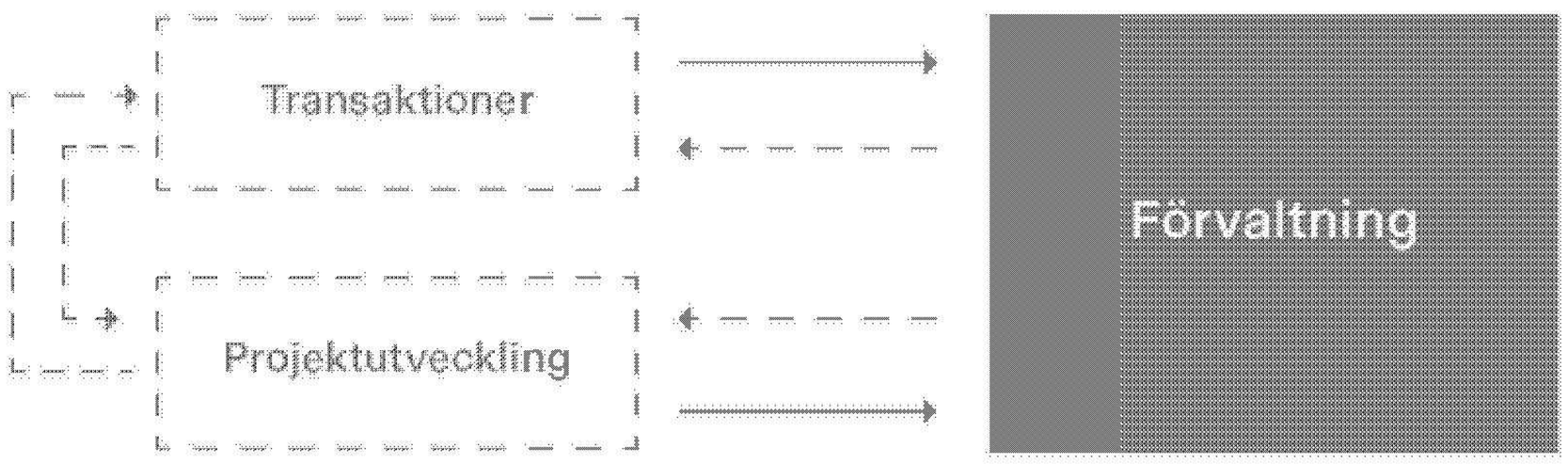
Vår affärsmodell och värdekedja

Hela Corems kärnaffär präglas av långsiktighet. Alla delar av verksamheten verkar för att skapa värden inte bara för idag utan över lång tid. Verksamheten ska vara långsiktigt hållbar ur socialt, miljömässigt och ekonomiskt perspektiv.

Affärsmodellen bygger på en kontinuerlig process där långsiktig och kundnära förvaltning utgör basen. Kontinuerlig förädling av beståndet tillsammans med fastighets- och stadsutveckling samt strategiska fastighetstransaktioner bidrar med ytterligare potential för såväl tillväxt som värdeutveckling.

Genom nära kundsamverkan, god insikt i marknadsutvecklingen och en omfattande erfarenhet av fastigheter kan Corem tillhandahålla lokaler med de egenskaper som hyresgästen behöver för att driva sin verksamhet. Corem sköter förvaltning och drift av fastigheterna med egen personal. Ägarperspektivet är långsiktigt och investeringar görs löpande för att förädla och anpassa byggnaderna.

Koncernen köper in en stor mängd varor och tjänster från entreprenörer och leverantörer vilka kompletterar Corems verksamhet och därmed bidrar till Corems möjligheter att leverera eftertraktade och värdeskapande kunderbjudanden. Samlat ger detta en värdekedja som innebär att Corem har en aktiv roll i värdeskapandet hos såväl kunder som leverantörer.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66EBDDD78B43E0C

Fastigheten Stapelbädden 4, Malmö, miljöcertifierad enligt BREEAM In-Use nivå Very Good 2021.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F814377CA66E8DDD78B4E6C

Klimatrapport enligt TCFD

Fastigheter blir påverkade av ett förändrat klimat. Framtida investeringar måste beakta möjliga konsekvenser av klimatförändringar. Ett förändrat klimat ställer nya krav på verksamheten och ett proaktivt arbetssätt för att minimera oförutsedda kostnader och investeringar som kan bli följd av ett förändrat klimat.

För första gången rapporterar Corem klimatrelaterade risker och möjligheter enligt rekommendationerna i Task Force on Climate-related Financial Disclosures' (TCFD:s) ramverk för att beskriva hur vi strategiskt arbetar med klimatrisker i verksamheten. Syftet med rapporteringen är att vi som bolag ska förstå våra risker och möjligheter kopplat till ett förändrat klimat samt att ge information till våra intressenter hur vi hanterar de risker och möjligheter som identifierats i verksamheten. Rapporteringen ska även ge en beskrivning av bolagets styrning och strategi kring klimatfrågan. Ambitionen är att följa rekommendationerna i största möjliga utsträckning och förbättra rapporteringen löpande. TCFD:s rekommendationer utgår från de fyra områdena styrning, strategi, riskhantering samt nyckeltal och mål. Nedan finns vår redovisning av hur arbetet inom dessa fyra områden bedrivs. I de fall det finns relevanta upplysningar i andra delar av årsredovisningen anges detta med sidhänvisning.

Styrning

Styrelsen tillsammans med ledningen gör årligen en översyn av den övergripande bolagsstrategin. Styrelsen fastställer strategin med tillhörande affärsplan och långsiktiga mål. Hållbarhet är en integrerad del av strategin med långsiktiga hållbarhetsmål som sedan bryts ned i delmål som integreras i verksamhetsplaner och budget. En gång om året ser styrelsen också över bolagets väsentliga risker i vilket klimatrelaterade risker integreras, se sida 89-93. Styrelsen följer upp affärsmål och risker årligen, eller löpande vid behov, som sedan påverkar revision av policyer, styrande dokument och affärsplan. Ledningen fattar beslut om delmål och övergripande aktiviteter som tillsammans verkar för att nå de långsiktiga målen. Detta innefattar hur Corem arbetar med klimatpåverkande risker och möjligheter i det operativa arbetet i verksamheten.

Strategi

Hela Corems kärnaffär präglas av långsiktighet. Hållbarhet är ett av de områden som bedöms ha stor påverkan på lång sikt och därmed avgörande för affärsstrategin. Hållbarhetsarbetet inriktas på de områden där Corem har störst möjlighet att bidra till samhällets målsättningar inom hållbar utveckling – samtidigt som verksamheten bedrivs på ett långsiktigt konkurrenskraftigt sätt. Corem bevakar utvecklingen i omvärlden löpande för att vara uppdaterad på förändrade krav och förväntningar. Corems hållbarhetsstrategi utgår från väsentlighetsanalysen i kombination med omvärldsbevakning samt Corems långsiktiga mål och strategier. Hållbarhetsstrategin syftar till att nå det långsiktiga målet om att verksamheten ska vara klimatneutral i hela värdekedjan till 2035. Läs mer om framtida fokusområden och långsiktiga mål på sida 65. Avrapportering av hållbarhetsmålen finns i noterna sida 158–169.

Klimatfrågan är brådskande och för att försäkra oss om att de mål vi beslutat tillsammans med relaterade aktiviteter är i linje med Parisöverenskommelsens mål om högst 1,5 graders global temperaturökning ska vi ansöka om att Science Based Targets initiative (SBTi) ska utvärdera våra klimatmål. SBTi är ett samarbete mellan Världsnaturfonden, FN:s Global Compact, Carbon Disclosure Project och World Resources Institute. Syftet är att säkra att de klimatmål som sätts av företag har en vetenskaplig grund.

Risker och möjligheter

Enligt TCFD:s ramverk delas de klimatrelaterade finansiella riskerna in i två kategorier: fysiska risker och omställningsrisker. Med fysiska risker menas risker kopplade till akuta naturkatastrofer t.ex. översvämningar eller från kroniska klimatförändringar såsom vattennivåhöjningar eller temperaturökningar. Omställningsriskerna omfattar regulatoriska och teknologiska risker samt marknadsrisker. En av TCFD:s rekommendationer är att använda scenarioanalyser för att bedöma riskerna av, och möjligheterna med, övergången till en ekonomi med låga utsläpp eller business-as-usual med fortsatt höga utsläpp. För mer information om Corems klimatrelaterade risker, möjligheter och hantering, se nedan och tabellen på sidan 151. Vår generella bedömning är att vi ser fler möjligheter än risker genom de mål och strategier bolaget har och det arbete som bedrivits under lång tid kopplat till t. ex. minskad energianvändning.

Scenarioanalys

Klimatscenarier hjälper oss att förstå vilken påverkan ett förändrat klimat har på vår verksamhet i framtiden. Om vi går mot ett scenario där samhället bestämmer sig för att kraftigt styra mot minskade koldioxidutsläpp för att minska den förväntande temperaturhöjningen, så är förändrade styrmedel och regelverk de största klimatrelaterade finansiella riskerna för verksamheten. Om vi istället går mot ett scenario med fortsatt höga utsläpp och en hög temperaturhöjning så väntas fysiska risker vara de klimatrisker med störst påverkan på bolag.

Corem har tittat på två scenarier med tidshorisonten 2050: RCP 2.6 år 2050 och RCP 8.5 år 2050. Det är två väldigt olika, eventuellt extrema, scenarier där det ena innefattar stora omställningsrisker och det andra stora fysiska risker. IPCC:s Representative Concentration Pathways (RCP) är accepterade och de vanligast använda scenarierna för syftet. RCP 2.6 (<2 °C) representerar ett scenario i linje med Parisavtalet och RCP 8.5 (>4 °C) representerar ett scenario i linje med business-as-usual/ extremscenario.

Fysiska risker och riskhantering

I genomförd scenarioanalys har vi undersökt hur utsatta delar av Corems nuvarande fastighetsbestånd uppskattas vara vid en global uppvärmning motsvarande RCP 8.5. Det är ett extremt scenario som leder till förhöjda risker i vissa delar av fastighetsbeståndet. I scenarier med något lägre temperaturökning är riskerna generellt små för Corems bestånd. De fysiska riskerna som identifierats är framför allt översvämningar till följd av ökad nederbörd och förhöjda nivåer i hav och vattendrag, samt ett klimat med extremtemperaturer. Även vid varmare och fuktigare klimat, eller under långvariga kalla perioder, måste fastigheterna fortfarande kunna leverera ett bra inneklimat.

De kluster av fastigheter som har risker för översvämningar kopplat till förhöjda vattennivåer ligger vid större vattendrag såsom vissa fastigheter i Göteborg, Köpenhamn, Malmö och Västerås. För dessa fastigheter kommer en mer noggrann analys genomföras tillsammans med en plan för klimatanpassning. Översvämningsrisk kopplat till skyfall är främst i område med en stor andel hårdgjorda ytor. Riskerna kopplade till översvämningar hanteras delvis i samarbete med kommunerna som har ansvar för dagvattenhantering och strategi för översvämningshantering i de värst utsatta områdena.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81497CA6CBDDD78B4...

Risker för extrema temperaturvariationer som påverkar inneklimat och energianvändning hanteras genom Corems arbete med tekniska strategier för fastighetsbeståndet och övergripande strategi för energiförsörjning.

Omställningsrisker och riskhantering

Corems hantering av omställningsrisker är en del av vår affärsstrategi och de långsiktiga målen pekar ut riktningen för att minska riskerna. Corem har länge arbetat för att minska riskerna kopplat till t. ex. minskad energianvändning och koldioxidutsläpp i förvaltningsverksamheten. Under 2022 kommer färdplaner mot minskade utsläpp i byggverksamheten att utarbetas och på så sätt minska riskerna. För mer information om identifierade omställningsrisker, se tabellen nedan.

Mål och mätetal

Corems antagna mål för minskad klimatpåverkan syftar alla även till att minska omställningsriskerna i ett förändrat klimat. En beskrivning av de långsiktiga mål som beslutades under 2021 finns på sidan 65. En sammanställning över Corems mål och utfall samt mer information om hur vi mäter, styr och följer upp miljödata, se hållbarhetsnoterna sidorna 158–169. Ett arbete för att analysera den finansiella påverkan av samtliga risker kommer att påbörjas under 2022.

TCFD-TABELL ÖVER KLIMATRISKER OCH MÖJLIGHETER OCH PÅVERKAN

Risk/möjlighet	Identifierad risk	Påverkan
OMSTÄLLNINGSRISK		
Regulatoriska	Ökade krav på klimatrapportering Reglering av befintliga produkter och tjänster Ökade skattekostnader och avgifter	Kostnader
Tekniska	Ersättning av befintliga produkter och tjänster med lägre utsläpp samt Kostnader kopplat till omställning och/eller övergång till ny klimatanpassad teknik Misslyckade investeringar i ny teknik	Kostnader
Marknad	Kunderis beteende förändras och därmed kundpreferenser Osäkra signaler från marknaden Ökade kostnader när efterfrågan överstiger utbud: • Råmaterial • Energi Minskad och/eller begränsad tillgång på kapital	Kostnader Skulder
FYSISKA RISKER		
Akut fysisk risk	Skador på fastigheter av naturkatastrofer	Tillgång
Systematisk risk till följd av ett förändrat klimat	Ökat energibehov. Svårare att hålla bra inneklimat. Högre krav på teknisk utrustning och energioptimering.	Kostnader
MÖJLIGHETER		
Ökad egen produktion av förnybar energi	Intäkter från egen producerad energi Minskad inköpt energi	Intäkter Kostnader
Energieffektivisering	Minskad inköpt energi	Intäkter Kostnader
Högre intäkter från hållbara/certifierade fastigheter		Intäkter
Högre värdering av miljöcertifierade fastigheter		Tillgång
Förmånlig finansiering för gröna tillgångar		Kostnader Tillgång Skulder

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43E0C

GRI-Index

ALLMÄNNA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar
GENERELLA GRI-INDIKATORER			
102-1	Organisationens namn		Corem Property Group AB (publ)
102-2	Varumärken, produkter och tjänster	3, 10–11	Förvaltning och förädling av kommersiella fastigheter
102-3	Huvudkontorets lokalisering		Riddargatan 13 C, Stockholm
102-4	Länder där organisationen är verksam	2, 148	Sverige, Danmark och USA
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	97–98	
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	18–36	
102-7	Organisationens storlek och omfattning	168–169	Hållbarhetsnot 8
102-8	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön.	168–169	Hållbarhetsnot 8
102-9	Beskrivning av bolagets leverantörskedja.	152, 159	
102-10	Väsentliga förändringar under rapporteringsperioden	149	Förvärv av Klövern AB
102-11	Beskrivning av hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	149	
102-12	Externa riktlinjer som efterlevs	149	
102-13	Medlemskap i organisationer	150	
102-14	Uttalande från vd	6–7	
102-16	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, etiska riktlinjer	74, 105, 149	Policyer i bolaget
102-18	Redogörelse för organisationens styrning och styrelse	97–106, 148–149	
102-24	Tillsättning av styrelse	97–106	
102-25	Hantering av intressekonflikter	101, 104–106	
102-40	Intressentgrupper	151	
102-41	Andel anställda med kollektivavtal	168–169	
102-42	Identifiering och urval av intressenter	151	
102-43	Intressentdialog	151	
102-44	Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter	151	
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	148	
102-46	Process för väsentlighetsanalys	151	
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	151	
102-48	Förklaring av effekten av förändringar	158–169	Hållbarhetsnoterna. Förvärvet av Klövern AB har fått stora effekter i hela bolaget.
102-49	Väsentliga förändringar sedan föregående rapport	149	
102-50	Redovisningsperiod	148	januari–december 2021
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	148	19 mars 2021
102-52	Redovisningscykel	148	Årligen
102-53	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll		Det tryckta dokumentets omslag
102-54	Tillämpningsnivå enligt GRI	149	
102-55	GRI-index	156–157	
102-56	Externt bestyrkande	174	
103-1-103-3	Hållbarhetsstyrning och uppföljning	149, 158–169	Hållbarhetsnoterna

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43D0C

Väsentlig aspekt	Indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar
EKONOMI				
Ekonomiskt resultat	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	158	Hållbarhetsnot 1
Antikorruption	205-3	Antal fall av korruption och vidtagna åtgärder	74, 159	Hållbarhetsnot 3
Rapportering av oegentligheter		Rapportering av oegentligheter	159	Visselblåsarfunktion
Kundnöjdhet		Kundnöjdhet	158–159	Hållbarhetsnot 2
MILJÖ				
Energi	302-1	Energianvändning inom verksamheten	160–161	Hållbarhetsnot 4
	CRE1	Energiintensitet i byggnader		
Utsläpp	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	162–163	Hållbarhetsnot 5
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser		
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser		
	CRE3	Växthusgasutsläppsintensitet i byggnader		
Produktmärkning	CRE8	Antal miljöcertifierade byggnader	160	Hållbarhetsnot 6
SOCIALA INDIKATORER				
Hälsa och säkerhet	403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	75, 167–168	Hållbarhetsnot 7
	403-2	Identifiering av skador, risker och händelseutredning		
	403-3	Hälsovård		
	403-4	Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor		
	403-5	Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet		
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa		
	403-9	Olyckor och tillbud		
Mångfald	405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och medarbetare	168–169	Hållbarhetsnot 8

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8D0D78B43E0C

God affärspartner och långsiktig värdeutveckling

Hela Corems kärnaffär präglas av långsiktighet. Alla delar av verksamheten verkar för att skapa värden inte bara för idag utan över lång tid. Fastigheterna ska användas i många år och kunna anpassas och fungera för att möta behov som skiftar över tid. Därför kombinerar Corem en ekonomiskt hållbar affärsverksamhet med hög affärsetik, socialt ansvarstagande och miljöhänsyn. För att vi ska klara vårt uppdrag om en hög avkastning och långsiktiga intäkter är goda kundrelationer en förutsättning. I det operativa arbetet ligger därför ett stort fokus på kundnöjdhet. I verksamheten ska sunda affärsmetoder alltid användas och Corem ska vara en god affärspartner till samtliga samarbetspartners. Transparens och tydlighet i rapportering och kommunikation samt ett aktivt arbete inom antikorruption är viktiga affärsetiska grunder. Förutom ett aktivt arbete inom organisationen har vi under året infört uppföljning av våra största leverantörer och de vars verksamhet kan innefatta risker kopplat till korruption, mänskliga rättigheter och miljö. Läs mer om arbetet inom God affärspartner och långsiktig värdeutveckling på sidan 74 samt hållbarhetsnoterna nedan.

Långsiktiga mål	Delmål	Mål 2022	Utfall 2021
Corem ska ha nöjda kunder och långa hyresgästsamarbeten.	Nöjd-kund-index NKI ska långsiktigt uppgå till minst 75.	75	71
Corem ska ha god lönsamhet och hög uthyrningsgrad.	Avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till minst 10%.	10%	21,7%
Andelen grön och hållbarhetsrelaterad finansiering och gröna intäkter ska långsiktigt utgöra så stor andel som möjligt.	Andelen grön- och hållbarhetsrelaterad skuldfinansiering.	25%	23%
Corems leverantörer ska arbeta i enlighet med Corems uppförandekod för leverantörer.	Corems riskklassade leverantörer ska signera uppförandekoden.	100%	74%

HÅLLBARHETSNOT 1
EKONOMISK UTVECKLING

201-1 SKAPAT OCH LEVERERAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Sunda finanser och lönsamhet är förutsättningar för att bedriva och utveckla verksamheten över tid. Corem verkar inom en kapitalintensiv bransch, där en väldiversifierad kapitalstruktur och riskavvägd ränte- och kapitalbindning säkerställer fortsatt finansiellt sund och framgångsrik utveckling.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar det ekonomiska värde som skapas inom Corem. Mer information om Corems finansiella mål och utfall finns på sida 12–15.

Styrning och mål

Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som årligen beslutas av styrelsen. Målsättningen är att Corem ska uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent. Övriga finansiella mål omfattar räntetäckningsgrad och belåningsgrad för att säkerställa att intjäningsförmågan täcker räntekostnaderna med god marginal och att säkerställa en god kapitalstruktur.

Ansvar och uppföljning

Det är Corems vd och ledning som har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen. Den ekonomiska utvecklingen följs upp samt rapporteras externt varje kvartal genom delårsrapporter.

SKAPAT EKONOMISKT VÄRDE

mkr	2021	2020	2019
Intäkter	2 805	894	961
Resultatandel från intressebolag	3	0	148
Värdeförändringar fastigheter	3 432	759	1 695
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	1 126	–1 073	1 072
	7 366	**580**	**3 876**

DISTRIBUERAT EKONOMISKT VÄRDE

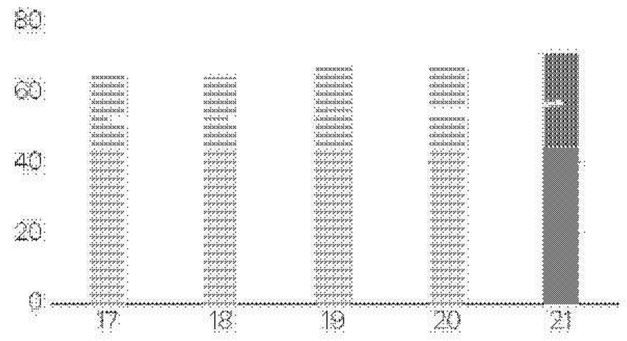
mkr	2021	2020	2019
Drift, leverantörer	800	205	234
Löner, medarbetare	227	60	65
Utdelning, ägare	618	278	236
Skatt, samhället	1 187	214	201
Kreditgivare	579	209	262
Behållet ekonomiskt värde	4 495	–108	3 114

HÅLLBARHETSNOT 2
KUNDNÖJDHET

Corem ska vara kundernas naturliga förstahandsval och uppfattas som en god affärspartner. Det kräver både effektiv förvaltning, ett attraktivt utbud av lokaler och nöjda kunder. Kundnöjdhet mäts via en kundenkät. Under 2021 genomfördes kundundersökningen i samarbete med Evimetrix. Mätningen omfattar hela Corem, dvs inklusive dotterbolaget Klövern, och visar ett resultat om 71 (68) på en skala mellan 1–100. Corems starkaste områden som helhet är Service och bemötande, Kundvård samt hantering av Service/felanmälan, medan områden med förbättringspotential syns främst inom information kring planerade arbeten samt kunddialogen. Undersökningen innefattade frågor om hur kunderna upplever Corems arbete med hållbarhet och miljöfrågor. Utfallet var mycket positivt där kunderna ser Corem som en hyresvärd med fokus på hållbarhet, resultat 70 på en skala mellan 1–100. Den långsiktiga målsättningen är att Corem ska nå ett NKI om 75.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F814F7CA66EBDDD72B42E0C

KUNDNÖJDHET, NKI



HÅLLBARHETSNOT 3
AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION

205-3 ANTAL FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER
102-9 BESKRIVNING AV BOLAGETS LEVERANTÖRSKEDJA

Corems verksamhet ska präglas av ärlighet, trovärdighet och långsiktighet. Corem som företag erbjuder inga förmåner eller kompensationer som strider mot lagar eller som är oförenliga med god affärssed. Corem ska använda sunda principer för hur bolagets verksamhet bedrivs och aktivt arbeta för antikorruption. Vi har också ett ansvar att verka för antikorruption i en bransch där vi vet att korruption förekommer. Därför är ett arbetssätt som motverkar all form av korruption och andra oegentligheter nödvändigt.

Corem köper in en stor mängd varor och tjänster från entreprenörer och leverantörer vilka kompletterar Corems verksamhet och därmed bidrar till Corems möjligheter att leverera värdeskapande kunderbjudanden. Alla inköp ska kännetecknas av affärsmässighet och våra medarbetare ska iaktta god affärssed och agera etiskt i sitt arbete och i relationer med kunder och leverantörer. Eftersom en stor del av vår indirekta påverkan vad gäller arbetsmiljö, antikorruption, arbetsvillkor och miljö uppstår i leverantörsledet är det av stor vikt att leverantörerna följs upp ur ett hållbarhetsperspektiv.

Avgränsning
Rapporteringen av utfallet för korruption och vidtagna åtgärder omfattar enbart Corems egna verksamhet. Arbetet för att förhindra korruption och andra oegentligheter omfattar dock både den egna verksamheten samt leverantörers verksamhet, vilket beskrivs i nedan text. Corems affärsmodell och värdekedja beskrivs också på sidan 10–11 samt 152.

Ansvar och uppföljning
Arbetet med att motverka korruption och mutor leds av Corems compliance officer. Det systematiska arbetet sker genom ett tätt samarbete mellan compliance-funktion, hållbarhet och HR. Det systematiska arbetet syftar till att säkerställa att alla anställda har god kunskap om Corems krav och förväntningar gällande hur vi agerar i affärssammanhang samt att samma krav ställs på våra affärspartners. Det är närmaste chefs ansvar att säkerställa att medarbetare utför obligatorisk utbildning i affärsetik och uppförandekod, vilket följs upp av HR-funktionen.

Det är hållbarhetsfunktionen som följer upp Corems leverantörer med avseende på deras systematiska arbete med antikorruption, arbetsvillkor, arbetsmiljö och miljö. Detta görs genom ett webbaserat verktyg för självskattning, analys och uppföljning av en hållbar leverantörskedja. Eventuella misstankar om korruption eller andra oegentligheter rapporteras årligen till styrelsen. Alla som är berörda av bolagets verksamhet såsom anställda, leverantörer och kunder kan rapportera om missförhållanden anonymt genom att vända sig till Corems externa funktion för visselblåsning: www.corem.slalarm.se

Styrning
Verksamheten styrs av policyer och riktlinjer. Alla medarbetare inom Corem förväntas följa och ha god kunskap om innehåll och betydelse av våra policyer och uppförandekod. Utbildning, god kännedom om och tillgång till policyer, uppförandekod och affärsetiska riktlinjer motverkar tillsammans oegentligheter och korruption inom bolaget. Alla medarbetare, ledning och styrelse utbildas i affärsetik och Corems uppförandekod.

Policyer, uppförandekod och affärsetiska riktlinjer finns också tillgängligt på Corems intranät.

Kravställning på leverantörer sker genom Corems uppförandekod för leverantörer som leverantörer ska signera och följa. Under 2021 har arbetet påbörjats med att följa upp leverantörerna med avseende på att de har signerat uppförandekoden samt deras systematiska arbete för antikorruption, arbetsvillkor, arbetsmiljö och miljö.

Mål
Det övergripande målet är nolltolerans mot alla former av oegentligheter och korruption. För att säkerställa att vi arbetar mot det övergripande målet har Corem interna krav som omfattar utbildning i affärsetik och medarbetaransvar för uppförandekod. I leverantörsledet är det långsiktiga målet att alla leverantörer ska arbeta i enlighet med Corems uppförandekod för leverantörer.

Redovisningsprincip
Compliance officer-funktionen inom bolaget sammanställer de anmälningar som eventuellt kommit in till chefer, compliance officer-funktionen eller den externa visselblåsarfunktionen. HR sammanställer utfall för intern utbildning i affärsetik. Hållbarhet i leverantörskedjan har under 2021 följts upp genom skrivbordsrevision.

Utfall
Under 2021 har inga misstankar eller fall av korruption eller oegentligheter rapporterats till compliance officer. Under 2021 har nyanställda genomgått utbildning i affärsetik och uppförandekod. Under 2022 kommer en ny utbildning tas fram och affärsetiska riktlinjer uppdateras baserat på Corems nya hållbarhetspolicy och uppförandekod som beslutades av styrelsen hösten 2021. Den uppdaterade utbildningen ska genomföras av alla medarbetare, ledning och styrelse med återkommande intervall. För 2021 har ett självskattningsformulär skickats ut till de 171 st leverantörer som klassats med hög risk och/eller står för den största andelen av inköpsvolymen. Av dessa har 90 st svarat och granskats avseende signering av uppförandekod samt policyer/ledningssystem för arbetsmiljö, antikorruption, arbetsvillkor och miljö. Av dessa leverantörer har 74 procent signerat Corems uppförandekod för leverantörer. Vidare har 87 procent en antikorruptionspolicy eller uppförandekod inom bolaget och 74 procent utbildar sina anställda i affärsetik och antikorruption. Utfallet visar på vikten av att utveckla arbetet med en hållbar leverantörskedja framåt genom uppföljning, revision och dialog för förändring.

	2021	2020	2019
Rapport om misstänkt korruption	0	0	0

Andel av leverantörer som arbetar i enlighet med Corems uppförandekod (största och/eller riskklassade leverantörer)	2021
Leverantörer som har signerat uppförandekoden, %	74
Leverantörer med antikorruptionspolicy eller uppförandekod, %	87

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Sunda finanser och lönsamhet är förutsättningar för att utveckla verksamheten och ge våra anställda bra och trygga villkor. Genom att arbeta för en hållbar ekonomisk tillväxt bidrar vi till mål nummer 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81497CA662BDDD72B42DDC

Minskad klimatpåverkan

Corem arbetar kontinuerligt för att minska den negativa miljö- och klimatpåverkan som vår verksamhet ger upphov till och att bidra till en hållbar utveckling. För Corem är klimatomställningen en strategiskt avgörande fråga. Corems långsiktiga mål är att vara klimatneutralt i hela värdekedjan. Vi arbetar för att följa Parisöverenskommelsens mål om högst 1,5 graders global temperaturökning. Vi gör det genom att sätta upp mål för klimatneutralitet i hela vår verksamhet, att kontinuerligt minska energianvändningen, att använda förnybar energi och öka resurseffektiviteten, erbjuda hållbara produkter och tjänster, samt att arbeta med ständiga förbättringar i förvaltningen av våra fastigheter och rapportera vår påverkan.

Bygg-och fastighetsbranschen står för en femtedel av Sveriges totala klimatpåverkan. Klimatpåverkan beror till största del på utsläpp från energianvändning och material och avfall kopplat till byggverksamhet. Både Sverige och EU har satt mål för när klimatutsläppen ska vara noll. Det är även sannolikt att både regler och lagstiftning kopplat till vår verksamhet kommer att skärpas, vilket väsentligt kan komma att påverka vår ekonomi och vår affärsmodell. När vi sätter våra mål utgår vi från att klimatförändringarna kommer att ha en fortsatt och troligen ökande påverkan på vår verksamhet vad gäller byggnader, förvaltning och byggnationer, samt marknadens efterfrågan. Genom att arbeta med en klimatneutral färdplan framtidssäkrar vi Corems affär. Läs mer om arbetet inom fokusområde Minskad klimatpåverkan på sidan 68-71 samt i hållbarhetsnoterna nedan.

Långsiktiga mål	Delmål	Mål 2022	Utfall 2021
År 2035 ska Corems verksamhet vara klimatneutral i hela värdekedjan.	Klimatbokslut innehållande alla kategorier i scope 3	100%	95%*
År 2030 ska all energi som används i Corems verksamhet vara fossilfri.	Andel förnybar eller klimatkompenserad fastighetsenergi	100%	92%
År 2030 ska den genomsnittliga energianvändningen vara högst 65 kWh/kvm.	Energiprestanda, kWh per kvm	80,0	78,4/86,2**
År 2025 ska hälften av fastighetsvärdet utgöras av gröna tillgångar.	Andel gröna tillgångar av fastighetsvärdet	30%	26%

**Uppskattning baserad på befintlig data, se tabell sid 159.*
***Energiprestanda 2021, för Corems respektive Kloverns bestånd sarredovisat.*

HÅLLBARHETSNOT 4
ENERGIFÖRBRUKNING

302-1 ENERGIANVÄNDNING INOM VERKSAMHETEN, CRE1 ENERGIINTENSITET I BYGGNADER

För Corem är energifrågan central. Fastighetssektorn står för drygt 30 procent av Sveriges totala energianvändning och en stor del av ett fastighetsbolags klimatpåverkan härstammar från den energi som används i byggnaderna. Det innebär att vårt omställningsarbete omfattar både att effektivisera energianvändningen och att uteslutande använda förnybar eller klimatkompenserad energi (avseende fjärrvärme i de fall energileverantören inte kan erbjuda ett förnybart alternativ). Att arbeta med kontinuerlig energieffektivisering minskar också driftskostnaderna. Vidare är låg energianvändning en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med högt betyg och att de ska kunna utgöra en grön tillgång. Låg energianvändning är också en viktig fråga för våra hyresgäster. I Corems senaste kundundersökning var effektiv energianvändning den miljörelaterade fråga som rankades som mest prioriterad av våra kunder.

Avgränsning
Energianvändningen i en byggnad består av fastighetsenergi, den energi som relaterar till en byggnads behov, och hyresgästernas elanvändning för den egna verksamheten. Fastighetsenergin kan vi som fastighetsägare påverka genom val av teknik, styrning av energianvändningen och genom byggnadens klimatskal. Hyresgästerna påverkar också den totala energianvändningen beroende på den verksamhet de bedriver och vilka önskemål de har om inneklimatet.

Rapporteringen omfattar fastighetsenergin i hela beståndet förutom projektfastigheter och de fåtal byggnader där hyresgästen själv råder över fastighetsenergin. Fastighetsenergi är den energi som används till uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel. I tillägg rapporteras även mängden förnybar energi eller klimatkompenserad energi som avtalats med Corems energileverantörer och egenproducerad el från solceller som Corem äger, då detta är viktiga mätpunkter för Corem kopplat till vår klimatpåverkan. Hyresgästernas användning av el för den egna verksamheten redovisas separat och ingår inte i beräkningen av Corems energiprestanda eftersom den inte är en del av fastighetsenergin. Information om hyresgästernas elanvändning behövs för att beräkna vår indirekta klimatpåverkan i scope 3.

Rapportering av vattenintensitet är begränsad till Klöverns bestånd utifrån tillgänglighet på mätvärden och fastighetsytor kvm atemp för åren 2019-2021.

Ansvar och uppföljning
Corems affärsenheter ansvarar för den lokala driften av fastigheterna vilket inkluderar energi- och vattenanvändning, energiuppföljning samt att nå uppsatta mål. Det är driftcheferna på respektive affärsenhet som ansvarar för det operativa arbetet. I Corems projektfastigheter är det projektutvecklingsorganisationen genom projektchefer och förvaltare som ansvarar för energianvändning och uppföljning. Till stöd finns en central teknikorganisation med teknisk chef, tekniska specialister och systemansvariga för energi- och driftsystem. Utöver stödet till drift- och projektorganisationen i energifrågor ansvarar teknikorganisationen för strategisk planering av energiförsörjning och teknik i fastighetsbeståndet, underlag för större energiprojekt och projekteringsanvisningar.

Energi- och vattenanvändningen följs upp månadsvis på fastighetsnivå. Mätvärden samlas in och bearbetas i Corems energiuppföljningssystem. Mätning och uppföljning av projektfastigheter sker enligt separata anvisningar från teknikenheten.

Styrning
Corems styrning i energifrågor utgår från hållbarhetspolicyn, beslutade hållbarhetsmål och energistrategin. Energistrategin är en långsiktig plan för att minska energianvändningen genom optimering och effektivisering samt att använda de bästa energislagen ur ett hållbarhetsperspektiv. För nyproduktion av en byggnad är Corems krav att energianvändningen ska motsvara lägst energiklass B. Vidare köper Corem endast el från förnybara källor (sol, vind- och vattenkraft) och ställer krav på energileverantörerna om förnybar eller klimatkompenserad fjärrvärme, fjärrkyla och gas.

Mål
Corem beslutade under året om nya långsiktiga energimål som innebär att all inköpt energi ska vara fossilfri och att den genomsnittliga energianvändningen ska minska till 65 kWh per kvm till 2030 (energiprestanda uttryckt i faktisk energianvändning ej primärenergital). Det långsiktiga energimålet bryts ner i delmål och för 2021 mäts energianvändningen mot delmålet för 2022 om en energiprestanda motsvarande högst 80 kWh per kvm atemp.

Redovisningsprincip
Utfallet för energianvändningen bygger på faktiskt avlästa värden och i enstaka fall på schabloner. Den totala energianvändningen redovisas som faktiskt använd energi, dvs inte normalårskorrigerad, medan energi-

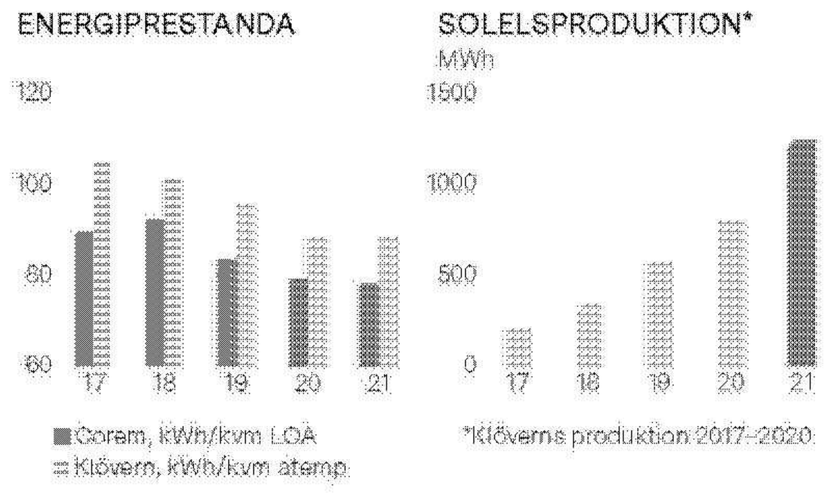
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F814978CA662BDDD78B43E0C

prestanda baseras på normalårskorrigerade värden för jämförbarhet mellan åren. Energiprestandan anges i kWh per kvm atemp för Klövems bestånd och kWh per kvm LOA för Corems bestånd. Då energiprestandan inte beräknats på samma sätt för respektive bestånd redovisas utfallet separat för 2021. Kommande år kommer energiprestandan beräknas på samma sätt för hela beståndet.

För bästa jämförelse mellan åren redovisas energiförbrukningen för Corems bestånd separat. I klimatbokslutet inkluderas hyresgästernas elanvändning. Hyresgästelen baseras på faktiska värden i de fall el säljs vidare till hyresgästen medan övrig hyresgästel beräknas utifrån schabloner. Schablonerna baseras på typ av fastighet och verksamhet, och används i de fall hyresgästen har eget elabonnemang och vi inte har åtkomst till verklig förbrukning. Vattenanvändningen är faktiskt avlästa värden och vattenintensiteten baseras på lokalyta atemp.

Utfall

Utfallet för 2021 visar på en total ökning av energi med 7,5 procent, vilket kan förklaras med att 2021 var ett betydligt kallare år än 2020. Medeltemperaturen under värmesäsongen 2021 var 2–3 °C lägre jämfört med 2020, vilket har ökat värmebehovet med 19 procent. Trots en kallare vinter och en varmare sommar fortsätter Corems fina trend med minskad elanvändning med 10,0 procent och användning av fjärrkyla med 9,0 procent i jämförelse med år 2020. Det är en effekt av energieffektiviseringsarbete, införande av AI-teknik och fortsatt optimeringsarbete. Utvecklingen i energiprestanda är fortsatt positiv med en genomsnittlig energianvändning om 78,4 (79,2) kWh per kvm LOA i Corembeståndet och 88,2 (88,7) kWh per kvm atemp i Klövernbeståndet. Trenden är vidare positiv vad gäller andelen total inköpt förnybar energi som ökade till 92 (90) procent. Andelen egenproducerad el i solcellsanläggningar var 1246 kWh. En ökning med 34 procent från föregående år.



ENERGIFÖRBRUKNING I VERKSAMHETEN, INKÖPT ENERGI

GWh	2021	2020	2019
Värme	198,1	165,7	164,3
varav Corem	*41,6*	*36,2**	*24,2**
varav Klövern	***156,5***	***129,5****	***140,1****
Fastighetsel	82,8	92,0	98,1
varav Corem	*12,7*	*14,5*	*12,7*
varav Klövern	*70,1*	*77,5****	*85,4****
Kyla	19,0	20,9	22,2
varav Corem	*0,0*	*0,0*	*0,0*
varav Klövern	*19,0*	*20,9****	*22,2****
Totalt	299,9	278,6	284,6

**Graddagskorrigerade siffror för Corembeståndet 2019-2020.*
***Utfall för Klövern inkluderas för 2020 och 2019 för tydliggörande av utvecklingen.*

VATTENANVÄNDNING I BYGGNADER*

	2021	2020	2019
Vattenförbrukning, m³	674 313	732 245	1 058 066
Vattenintensitet, m³/kvm atemp	0,25	0,26	0,38

**Rapporterad vattenförbrukning för 2021 omfattar enbart fastigheter inom Klövern. Även jämförelsetal avser Klövern, och har medtagits för att tydliggöra utvecklingen.*

Andel förnybar energi	2021	2020	2019	2018
Andel av total inköpt energi, %	92%	90%	79%	65%

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2D34C7F81457CA662BDDD78B42E0C

HÅLLBARHETSNOT 5
KLIMATBOKSLUT

305-1 – 305-3 DIREKTA, INDIREKTA OCH ÖVRIGA INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER, CRE3 UTSLÄPPSINTENSITET BYGGNADER

För Corem är klimatomställningen en strategiskt avgörande fråga. Utsläppen är omfattande även om de som härrör från energianvändningen har minskat betydligt de senaste åren. I den senaste uppdateringen av Boverkets uppföljning av miljöindikatorerna för bygg- och fastighetssektorn visar utfallet att sektorn står för en betydande del av samhällets totala miljöpåverkan och denna påverkan har dessutom ökat inom flera områden. En förklaring till den ökade miljöpåverkan är en ökad produktion i bygg- och fastighetsbranschen. Sektorn som helhet rör sig i fel riktning vad gäller mängden växthusgaser, framförallt kopplat till import av byggprodukter men även vad gäller den totala energianvändningen samt avfall. I Sverige står fastighetssektorn för strax över 20 procent av utsläppen. Den största delen av dessa utsläpp härrör från byggnationer, nyproduktion och renovering, upp mot 60 procent, vilket också är bygg- och fastighetssektorns största utmaning. För oss inom bygg- och fastighetssektorn handlar klimatutmaningarna om att reducera koldioxidavtrycket från befintliga byggnader, att använda existerande byggnader på ett effektivare sätt och att bygga nytt med minimal klimatpåverkan. Dessutom har vi ett ansvar för att påverka andra indirekta utsläpp såsom våra hyresgästers energianvändning.

Avgränsning
Corem redovisar utsläppen enligt Green House Gas protocol scope 1, 2 och 3. Rapporteringen omfattar samtliga utsläppskategorier inom organisationen samt de utsläppskategorier utom organisationen som är mest väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka. Tidigare år har endast scope 2 redovisats för Corem och för Klöverns verksamhet har scope 1-2 redovisats fram till 2019 och därefter scope 1-3. För mer information om Klöverns historiska utsläpp se www.corem.se/hallbarhet. Klimatpåverkan inom den egna organisationen, scope 1, är liten i förhållande till helheten på grund av att det endast i ett fall förekommer lokal uppvärmning med egen värmepanna samt att antalet servicefordon är begränsat. De indirekta utsläppen på grund av energianvändning, scope 2, påverkar vi genom att arbeta med kontinuerlig energieffektivisering och genom att öka andelen förnybar energi. I de fall Corems energileverantörer inte kan erbjuda förnybar värme köps klimatkompenserad fjärrvärme till delar av beståndet. Den största mängden utsläpp är hänförlig till verksamheten som sker i scope 3. Här återfinns alla byggprojekt som också är källa till de största utsläppen men även utsläpp inom den egna organisationen kopplat till olika typer av resor. I scope 3 nedströms återfinns de utsläpp som uppstår när våra hyresgäster använder Corems lokaler såsom elanvändning och avfall.

Ansvar och uppföljning
Alla verksamheter inom Corem ansvarar för att påverka och minska sina utsläpp. Utsläpp kopplat till energianvändning, scope 2, har vi arbetat för att minska under flera år med ansvaret lokalt på affärsenheterna genom driftorganisationen. Utsläpp kopplat till scope 3 är för första gången kartlagda i sin helhet och verksamheten kommer under 2022 ta fram färdplaner för att minska utsläppen i linje med det långsiktiga målet om klimatneutralitet. Uppföljning av utsläpp görs årligen i samband med hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsfunktionen ansvarar för uppföljning och framtagande av klimatbokslut tillsammans med nyckelpersoner inom verksamheten. Som stöd för framtagandet av klimatbokslutet 2021 har Corem anlitat konsultfirman 2050.

Styrning
Corems styrning relaterat till klimatpåverkan utgår från beslutade hållbarhetsmål och den kommande färdplanen mot klimatneutralitet. Färdplanen kommer att utgöra Corems långsiktiga plan för att minska utsläppen i alla delar av verksamheten. I de fall nya byggnader uppförs kommer livscykelanalys vara ett viktigt verktyg för att förstå och påverka klimatbelastningen framgent. För byggprojekt såsom renoveringar och hyresgästanpassningar har vi under året testat återbruksmetodik och ett verktyg för klimatberäkningar för att öka förståelsen kring faktiska utsläpp och hur vi kan arbeta för att begränsa klimatpåverkan.

Mål
Corem beslutade under året att verksamheten ska vara klimatneutral i hela värdekedjan till 2035. För att nå dit börjar vi med att kartlägga alla utsläpp. Under 2021 har ett klimatbokslut omfattande alla kategorier i scope 3 tagits fram för att ha ett komplett basår mot vilket utsläppen kan målstyras kommande år.

Redovisningsprincip
Corem redovisar utsläppen enligt Green House Gas protocol scope 1–3. Tidigare år har scope 1–2 redovisats medan 2021 är första året scope 3 omfattar alla utsläppskategorier som är väsentliga för verksamheten. Därav görs ingen jämförelse avseende de totala utsläppen mellan åren. Istället redovisas utsläppsintensiteten, CO_2e per kvm uthyrningsbar yta för scope 1–2 för åren 2019–2021 samt scope 1–3 för 2020–2021, där 2020 års siffra är baserad enbart på dotterbolaget Klöverns verksamhet. Utsläppen i scope 1 och 2, samt utsläppen som rör tjänsteresor och hyresgästavfall i scope 3 beräknas på faktiska data och emissionsfaktorer enligt tabellen på sida 164–165. I vissa fall saknas indata för delar av beståndet men dessa bedöms vara små i förhållande till totalen. I de fall indata saknas kommenteras det i klimatbokslutet. Utsläpp i scope 3 som relaterar till investeringsprojekt är baserade på schabloner utifrån projektyta och i enstaka fall investerad krona, medan utsläppsberäkningar som relaterar till löpande underhållsprojekt och övriga inköp baseras på spenddata och schabloner från Upphandlingsmyndigheten. Utsläpp relaterade till hyresgästernas elanvändning är beräknad med emissionsfaktorn för nordisk residualmix förutom i de fall hyresgästerna har tecknat ett grönt hyresavtal eller köper el via Corem och har ett förnybart ursprung. Denna utsläppspost är därmed mycket hög och konservativt beräknad då det är sannolikt att merparten av kunderna köper förnybar el. I takt med att mer information erhålls om kundernas elinköp kommer denna utsläppspost att revideras.

Målsättning för kommande år är att minska användandet av generella schabloner till förmån för företagsspecifika schabloner och faktisk data. För mer information se tabeller på sidan 163–165. De utsläpp som kommer från större ny- och ombyggnadsprojekt omfattar de byggprojekt som har avslutats under året. I de fall det är tillämpbart redovisas utsläpp med både så kallad market based och location based metod. Redovisningen omfattar samtliga klimatpåverkande växthusgaser.

Utfall
Utsläppen i scope 1 och 2 per kvm har minskat med 45 procent sedan 2020 och utgör en allt mindre andel av de totala utsläppen, 5 procent. Minskningen är en direkt följd av fortsatt energieffektiviseringsarbete och ökad andel förnybar energi. I scope 3 utgör den största andelen utsläpp byggrelaterade utsläpp från materialanvändning och avfall, samt hyresgästernas elanvändning. Utsläppen från dessa kategorier kommer att minska successivt i takt med att bättre data erhålls om vilken typ av el hyresgästerna använder och mer noggranna schabloner finns tillgängliga för byggprojekt. Under 2021 har Corem kompenserat för utsläpp i scope 2 genom inköp av klimatkompenserad fjärrvärme avseende de delar av Klövernbeståndet som inte har förnybar fjärrvärme.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43E0C

KLIMATBOKSLUT

ton CO2eq	2021	2020	2019	Kommentar
SCOPE 1	**446**	469	1 005	Emissionsfaktorer se sid 164-165.
Uppvärmning	26			Lokal uppvärmning i en fastighet.
Egna driftbilar	181			
Köldmedier	239			Avser endast dotterbolaget Klövern.
SCOPE 2	**6 707**	7 566	13 045	
Uppvärmning (Market based)	6 705			Emissionsfaktorer se sid 164-165.
Uppvärmning (Location based)	12 337			
Fjärrkyla (Market based)	2			
Fjärrkyla (Location based)	*2*			
El (Market based)	0			
El (Location based)	*7 875*			
SCOPE 3, Uppströms	**80 323**			Emissionsfaktorer se sid 164-165.
Produktion och distribution av bränslen (i scope 1 och 2)	2 499			
Byggprojekt nyproduktion	22 940			2021 avslutades 6 st nyproduktioner.
Byggprojekt renovering	32 518			Schabloner utifrån projektyta.
Energi- och installationsprojekt	4 224			Schabloner utifrån projektyta.
Löpande underhåll	9 409			Schabloner utifrån spenddata.
Tjänsteresor (tåg, taxi, flyg, hotell, tjänstebilar och privata bilar i tjänst)	36			Avser endast dotterbolaget Klövern.
Pendlingsresor	269			Medarbetarenkät.
Övriga inköp	8 428			Avser endast dotterbolaget Klövern. Beräkning baserad på spenddata och branschgemensamma schabloner. Spenddata är uppräknad enligt tidigare inköpstrend. Inkluderar logistik och transporter.
SCOPE 3, Nedströms	**49 586**			Emissionsfaktorer se sid 164-165.
Hyresgästernas elanvändning	49 523			Baserad på nordisk residualmix.
Avfall från hyresgäster	63			Avser endast dotterbolaget Klövern.
Summa totala utsläpp (scope 1, 2 och 3)	137 062			
Energileverantörens klimatkompensation	-3 471	-1 619	-2 070	
Utsläpp efter energileverantörernas klimatkompensation	**133 591**			

Växthusgasutsläppsintensitet	2021	2020	2019
Utsläppsintensitet scope 1 och 2, kg CO2e per uthyrbar kvm	1,1	1,9	3,9
Utsläppsintensitet scope 1,2 och 3, kg CO2e per uthyrbar kvm	38,4	42,7*	-

**Avser endast dotterbolaget Klövern. Fördelbjerad information se www.corem.se/hallbarhet*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43E0C

FÖRKLARING UTSLÄPPSNOTER

Scope	Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
SCOPE 1	Förbrukning av olja i fastigheter	Statistik avseende förbrukning av olja.	Eldningsolja: 268 g CO2e/kWh	"Överenskommelse i värmemarknadskommitén 2020" Energiföretagen 2021
	Driftbilar	Uppgift om inköpt fordonsbränsle.	Bensin: 2 252 g CO2e/l Diesel: 1 750 g CO2e/l Fordonsgas: 4 g CO2e/kg Elhybrid bensin: 38 g CO2e/km Bensinbilar: 160 g CO2e/km Dieselbilar: 110 g CO2e/km Genomsnittsbil Sverige 2020: 130 g CO2e/km HVO: 0 g CO2e/l	Energimyndigheten, 2021. "Drivmedel 2020" Naturvårdsverket, 2021. "Emissionsfaktorer och värmevärden 2021" Trafikverket 2020
	Köldmedia	Utsläpp av köldmedia hämtas från respektive fastighets köldmediarapport.	R134a: 1 300 kg CO2e/kg R407C: 1 525 kg CO2e/kg R410a: 1 725 kg CO2e/kg R417A: 1 950 kg CO2e/kg	IPCC, 2013 (AR5) Naturvårdsverket Naturvårdsverket Naturvårdsverket"
SCOPE 2	Elanvändning avseende samtliga fastigheters drift	Faktisk förbrukning	Ursprungsmärkt Vattenkraft: 0 g CO2e/kWh Nordisk residualmix: 365 g CO2e/kWh Nordisk medelmix: 70 g CO2e/kWh	"Vattenfall EPD 2019" Energimarknadsinspektionen, Svensk Energi "Ursprungmärkning av el, 2020" "Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export." IVL
	Användning av fjärrvärme	Faktisk förbrukning	Fjärrvärme MB/LB, för respektive fjärrvärmenät se klimatbokslut på corem.se	För samtliga: "Överenskommelse i Värmemarknadskommittén 2020" Energiföretagen 2020
	Användning av fjärrkyla	Faktisk förbrukning	Fjärrkyla MB/LB, för respektive fjärrkylanät se klimatbokslut på corem.se	"Överenskommelse i Värmemarknadskommittén 2020" Energiföretagen 2020 Miljönyckeltal och miljövärden respektive fjärrkyleleverantör.
SCOPE 3, uppströms	Byggprojekt	För nybyggnation, ombyggnation, renovering, hyresgästanpassning, energi- och installationsprojekt har två tillvägagångssätt tillämpats för beräkning. - Beräkning baserad på byggd kvadratmeter (BTA). - Beräkning baserad på kostnad (SEK). Det första av de två alternativen anses spegla verkligheten bättre och har därför tillämpats i samtliga fall där yta funnits tillgänglig, med undantag för vissa där beräkning per yta ej anses lämpligt.	Nybyggnation (Referensvärde för utökad systemgräns för byggskedet 2027): 313 kg CO2e/kvm BTA. Större renovering, hyresgästanpassningar, etc. - klimatskal, installationer, interiörer: 134 kg CO2e/kvm BTA. Mellan renovering, hyresgästanpassningar, etc. - installationer, interiörer: 115 kg CO2e/kvm BTA. Mindre renovering, hyresgästanpassningar, etc. - installationer, interiörer: 86 kg CO2e/kvm BTA. Entreprenader & tekniska konsulter: 27,1 ton CO2e/mkr.[9]	Boverket, 2022. Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader. Schablon från Carbon designer i OneClickLCA Schablon från Carbon designer i OneClickLCA Schablon från Carbon designer i OneClickLCA Upphandlingsmyndigheten. Miljöspendanalys, inköp och utbetalningar 2019
	Löpande underhåll	Baseras på Kiövens kostnad för olika aktiviteter och åtgärder inom löpande underhåll. Olika spendfaktorer (ton CO2e/mkr) används för beräkning av klimatpåverkan.	Anläggningsentreprenader, väg- och vattenbyggnad: 26,4 ton CO2e/mkr Anskaffning byggnad, anläggning, moduler: 68,6 ton CO2e/mkr Elektricitet: 56,9 ton CO2e/mkr Entreprenader & tekniska konsulter: 27,1 ton CO2e/mkr Fastighetsdrift: 23,7 ton CO2e/mkr Hantverkstjänster, snickeri, installationer: 26,4 ton CO2e/mkr Vatten och avlopp: 31,3 ton CO2e/mkr	Upphandlingsmyndigheten. Miljöspendanalys, inköp och utbetalningar 2019

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43DDC

Scope	Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
SCOPE 3, uppströms	Produktion och distribution av fordons- och energibränslen i scope 1 och 2	Faktisk förbrukning	Emissionsfaktorer för samtliga utsläppskategorier se klimatbokslut www.corem.se	Energimyndigheten, 2021. "Drivmedel 2020" Naturvårdsverket, 2021. "Emissionsfaktorer och värmevärden 2021" Naturvårdsverket Vattenfall EPD 2019 "Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export" IVL "Överenskommelse i Värmemarknadskommittén 2020" Energiföretagen 2020
	Tjänsteresor (tåg, taxi, flyg, hotell, tjänstebilar och privata bilar i tjänst)	Miljörapport från SJ, körjournaler och reserapporter från BCD Travel	Emissionsfaktorer för samtliga utsläppskategorier se klimatbokslut www.corem.se	SJ Miljörapport NTM 2022 Larsson & Kamb (2019), Travel and climate Methodology Report, Version 2.0, Chalmers University of Technology. Trafikverket 2020
	Pendlingsresor	Medarbetarenkät pendlingsresor	Emissionsfaktorer för samtliga utsläppskategorier se klimatbokslut www.corem.se	Trafikverket 2020 Energimyndigheten 2021 Naturvårdsverket 2021 NTM 2022
	Övriga inköp	Baseras på Klövern's kostnad för olika inköp av varor och tjänster (som ej omfattas av övriga poster). Detta omfattar exempelvis IT-utrustning, kontorsmaterial, städ, konsulttjänster, reparation och underhåll av fordon. Olika spendfaktorer (ton CO2e/mkr) används för beräkning av klimatpåverkan.	Emissionsfaktorer för samtliga utsläppskategorier se klimatbokslut www.corem.se	Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys, inköp och utbetalningar 2019
SCOPE 3, nedströms	Elanvändning avseende hyresgäst	Baseras på delvis uppmätt verksamhetsel och delvis uppskattad verksamhetsel där ytschablon använts då statistik saknats. All verksamhetsel som Klövern och Corem ej står på avtal för eller i de fall hyresgästen ej har tecknat ett grönt avtal har antagits vara svensk residualmix.	Ursprungsmärkt Förnybar mix Sverige: 10 g CO2e/kWh Nordisk residualmix: 394 g CO2e/kWh	Beräkning utifrån emissionsfaktor Vattenkraft, Vindkraft, Biokraft och produktion av dessa enligt AIB ""European Residual Mixes"" Energimarknadsinspektionen. Svensk Energi Ursprungmärkning av el, 2020" + beräkning av scope 3-utsläpp utifrån underlag från IEA och ENSTSOE.
	Avfall avseende hyresgäster	Deponi/Farligt avfall inkluderar vikt för batterier, ljuskällor, farligt avfall, toner och vitvaror. Materialåtervinning inkluderar wellpapp, returförpackningar, glas, förpackningar, plastförpackningar, pappersförpackningar och metall. Biogas inkluderar organiskt avfall. Energiåtervinning inkluderar hushållssopor, brännbart avfall, blandat avfall, restavfall, sekretess och trä.	Deponi/Farligt avfall: 511 000 g CO2e/ton Materialåtervinning: 8 333 g CO2e/ton Biogas: 8 333 g CO2e/ton Energiåtervinning: 11 111 g CO2e/ton.	Deponi/Farligt avfall: Ecoinvent 2.0 Materialåtervinning: Emissionsfaktor för insamling av avfall i VMK (Värmemarknadskommittén) Biogas: Emissionsfaktor för insamling av avfall i VMK (Värmemarknadskommittén) Energiåtervinning: Emissionsfaktor för insamling av avfall.

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43E0C

HÅLLBARHETSNOT 6

MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER OCH GRÖNA TILLGÅNGAR

CRE 8 ANDEL MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER, ANDEL ENERGIEFFEKTIVA BYGGNADER

Miljöcertifiering av byggnader är viktigt ur flera aspekter. Det är ett bevis på att våra byggnader har en låg miljöpåverkan, det ger oss ett ramverk för att arbeta med ständiga förbättringar och det eftertrågas av våra hyresgäster som ställer höga miljökrav. Miljöcertifierade byggnader tillsammans med låg energianvändning är också en förutsättning för vår gröna finansiering.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar Corems fastigheter som baserat på yta och värde bedöms möta kriterierna för en grön tillgång enligt taxonomin, utifrån det som är känt om taxonomin vid denna tidpunkt, samt Corems gröna ramverk för grön finansiering. Det omfattar alla byggnader som har en miljöcertifiering eller preliminär certifiering enligt Corems lägstanivå Miljöbyggnad nivå silver, BREEAM och BREEAM In-Use nivå Very Good samt LEED nivå guld, samt att byggnaderna har en energiprestanda om minst 20 procent lägre än BBR eller motsvarande. En av fastigheterna i USA har tagits med även om den är certifierad enligt LEED nivå silver då den i övrigt uppfyller kraven för grön tillgång. Rapporteringen omfattar vidare energieffektiva byggnader vilket innefattar byggnader med energiklass A och B, byggnader certifierade med Green Building, en certifiering som fokuserar på byggnaders energieffektivitet, samt byggnader i vilka omfattande energiprojekt har genomförts. Kategorin energiprojekt ska ha lett till en energieffektivisering om minst 30 procent för att tas med i utfallet.

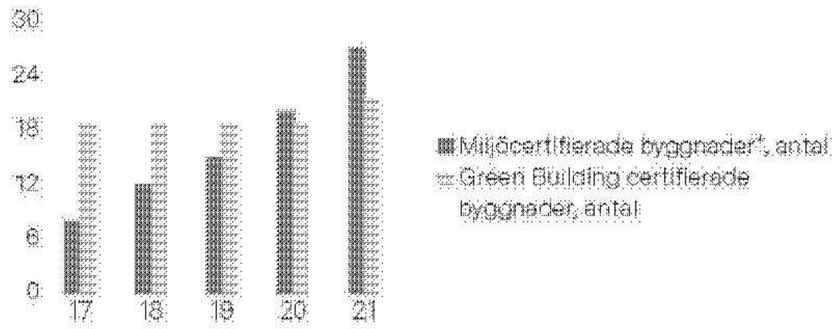
Ansvar och uppföljning

Hållbarhetsfunktionen har ansvaret för att driva arbetet med nya miljöcertifieringar av befintliga byggnader medan förvaltningen ansvarar för att säkerställa uppföljning av certifieringarna och certifiering enligt Green Building. Ansvaret för miljöcertifiering av byggnader vid nyproduktion och ombyggnation ligger i projektutvecklingsorganisationen. Vad gäller ansvaret för att driva arbetet med energieffektiva byggnader följer det samma uppföljning och ansvarsfördelning som det generella energieffektiviseringsarbetet.

Styrning

Corems styrning relaterat till miljöcertifiering och energieffektivitet utgår från beslutade hållbarhetsmål, Corems gröna ramverk för grön finansiering samt kommande taxonomiförordning. Vilka byggnader som ska certifieras beslutas gemensamt av hållbarhetsenheten, teknikenheten, förvaltningsorganisationen och finansavdelningen. Ambition på byggnadsnivå gällande energiklass och energiprojekt beslutas gemensamt av teknikenheten och förvaltningen.

CERTIFIERADE BYGGNADER
Antal



*MB, MBD lägst nivå silver.
BREEAM, BREEAM In-Use lägst nivå Very Good.
LEED lägst nivå Guld.

Mål

Corems ambition är att byggnader motsvarande minst hälften av det totala fastighetsvärdet ska utgöra gröna tillgångar år 2025. För att nå den målsättningen arbetar vi brett med energiprojekt, styrning och optimering av energi samt miljöcertifieringar.

Redovisningsprincip

För antalet miljöcertifierade byggnader redovisas utvecklingen de senaste åren och certifierad andel i förhållande till Corems totala uthyrningsbara yta och fastighetsvärde. Corem räknar Miljöbyggnad, BREEAM och LEED som miljöcertifieringar, medan certifiering enligt Green Building, som enbart omfattar miljöaspekten energi, istället räknas i kategorin energieffektiva byggnader tillsammans med byggnader som har en energideklaration klass A och B, samt byggnader där större investeringar har gjorts och resulterat i en energieffektivisering om minst 30 procent. Då Green Building är ett viktigt verktyg i förvaltningen för att säkerställa energieffektivitet redovisas även utvecklingen av antalet certifierade byggnader enligt Green Building.

Utfall

Vid utgången av 2021 var 27 (19) stycken byggnader miljöcertifierade vilket motsvarar 9 procent av ytan i det totala beståndet och 17 procent av det totala fastighetsvärdet. Totalt utgör energieffektiva och miljöcertifierade byggnader 23 respektive 26 procent av den totala ytan och fastighetsvärdet.

Tillgångsslag	Andel yta av fastighetsbeståndet, %	Andel värde av fastighetsbeståndet, %
Gröna tillgångar	23	26
varav energieffektiva byggnader	14	9
varav miljöcertifierade byggnader	9	17
Övriga byggnader	77	74
	100	100

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom vårt arbete med att minska energianvändningen och använda förnybar energi, samt att redovisa alla våra utsläpp och lägga en långsiktig plan mot nettonoll-utsläpp bidrar vi till mål nummer 7 och 13, Hållbar energi till alla och Bekämpa klimatförändringarna.

Miljöcertifierade byggnader är viktigt ur många aspekter utöver energieffektivitet. Miljöcertifierade byggnader tar hänsyn till hållbara materialval, klimatanpassningsåtgärder, energins ursprung och brukarnas perspektiv. Detta medför att vårt arbete med att miljöcertifiera byggnader bidrar till att uppnå hållbarhetsmål 12 och 13, Hållbara städer och samhälle samt Hållbar produktion och konsumtion utöver målen om Hållbar energi och Bekämpa klimatförändringar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43E0C

Attraktiv arbetsgivare

Medarbetarnas kunskap, ansvarskännande och engagemang är viktiga faktorer för att göra Corems verksamhet långsiktigt framgångsrik. Corem ska vara en attraktiv arbetsgivare, där personal trivs och väljer att stanna och utvecklas. En viktig grund är att vara en sund och säker arbetsplats där alla har lika möjligheter. Arbetet följs upp genom mål och indikatorer inom hälsa och säkerhet, medarbetares trivsel samt indikatorer avseende jämställdhet och mångfald. Det långsiktiga målet om Corem som värderingsstyrt bolag mätt i form av Engagemangsindex mättes inte under 2021 i den förenklade medarbetarundersökningen som genomfördes under hösten, men kommer att mätas och följas upp under 2022. Läs mer om arbetet inom fokusområde Attraktiv arbetsgivare på sidan 75 samt i hållbarhetsnoterna nedan.

Långsiktiga mål	Delmål	Mål 2021	Utfall 2021
Corem ska erbjuda en arbetsplats där alla behandlas lika och som präglas av god trivsel och mångfald.	Nöjd Medarbetar Index, NMI	75	65
Corem ska ha en sund och säker arbetsmiljö med fokus på friska medarbetare och ett hållbart arbetsliv.	Sjukfrånvaron ska långsiktigt uppgå till högst 2,5 %.	2,5%	2,1%
Corem är ett värderingsstyrt bolag med affärsdrivna och engagerade medarbetare.	Engagemangsindex ska långsiktigt uppgå till 86	-	-

HÅLLBARHETSNOT 7
HÄLSA OCH SÄKERHET

403 HÄLSA OCH SÄKERHET, 403-9 OLYCKOR OCH TILLBUD

Avgränsning
Det är arbetsgivarens ansvar att arbetsmiljön är god och att ingen blir sjuk eller skadar sig på grund av sitt arbete. Arbetet med att säkerställa en god arbetsmiljö för Corems medarbetare sker inom den egna organisationen. Vi har också ett ansvar för att påverka arbetsmiljön utanför den egna organisationen då vi upphandlar många bygg- och entreprenadtjänster. I rollen som beställare kan vi påverka arbetsmiljön och minska de risker som finns genom förebyggande arbete och god dialog med entreprenörerna.

Rapporteringen omfattar sjukfrånvaro samt olyckor och tillbud avseende personer med anställning i Corem, entreprenörer som utför arbete i våra fastigheter och olyckor på våra byggarbetsplatser. Uppdelning görs inte per region, personalkategori eller kön på grund av organisationens begränsade storlek.

Ansvar och uppföljning
Arbetsgivaren har huvudansvaret för arbetsmiljön och förhållandena på arbetsplatsen men ansvaret återfinns hos alla medarbetare. Ansvar och fördelning av uppgifter inom arbetsmiljö sker enligt en fastställd delegeringsordning. Fördelning av arbetsuppgifterna syftar till att arbetet ska utföras på den nivå inom organisationen där det blir mest verkningsfullt. Delegerade chefer samordnar och driver det löpande arbetsmiljöarbetet och skapar en god och säker arbetsmiljö genom medverkan och medansvar från alla medarbetare. Skyddsombuden bevakar att arbetsmiljöarbetet genomförs samt agerar som ett viktigt stöd för organisationen i arbetsmiljöarbetet. Alla medarbetare har ett ansvar att följa upprättade rutiner för arbetsmiljö som finns samlade i Corems säkerhetshandbok, HELP24.

Uppföljning av arbetsmiljöarbetet sker ca 4 gånger per år centralt genom skyddskommittén. I skyddskommittén ingår HR-chef, representanter för drift- och projektchefer i förvaltning och projektutveckling, huvudskyddsombud och regionskyddsombud. Därutöver sker uppföljning löpande i olika forum såsom skyddsombudsmöten, driftchefsmöten och byggmöten.

Olyckor och tillbud som inträffar rapporteras enligt särskilda rutiner. Rapporterade händelser utreds av ansvarig chef och sammanställningar med tillhörande analyser av riskområden görs på central nivå. Sammanställning och analys kommuniceras till chefer och skyddsombud genom skyddskommittén och på driftchefsmöten. Vid särskilt allvarliga händelser skickas en sk "Säkerhetsnotis" ut till berörda delar av organisationen.

I byggentreprenader avtalar Corem så att arbetsmiljö- och samordningsansvaret ligger hos entreprenören som även leder arbetet. Vid tillbud eller olycka inom en entreprenad rapporteras det vidare till Corem genom rutiner inom projektverksamheten.

HR-organisationen säkerställer att det finns tillgång till hälsobefrämjande åtgärder och möjlighet till rehabilitering vid sjukdom. Uppföljning av sjukfrånvaro och långtidssjukfrånvaro görs årsvis eller efter behov. Respektive chef ansvarar för att se över medarbetarens arbetssituation. Uppföljning av medarbetare görs genom medarbetarundersökningar, medarbetarsamtal samt fortlöpande uppföljning i vardagen.

Styrning
Corems arbetsmiljöarbete utgår ifrån lagstiftning och myndighetsföreskrifter och är övergripande beskrivet i Corems hållbarhetspolicy och uppförandekod. Policyn tillsammans med riktlinjer och rutiner styr hur vi arbetar i vardagen. Nya eller uppdaterade lagkrav identifieras löpande och denna process säkerställer att rutiner och arbetssätt kontinuerligt uppdateras för att följa kraven. Detta sammantaget anger hur det systematiska arbetsmiljöarbetet bedrivs och hur ansvarsfördelningen ser ut. Stor vikt läggs på förebyggande arbetsmiljöarbete, vilket sker i nära samarbete mellan ledning, skyddskommitté, skyddsombud, medarbetare och med stöd av företagshälsovård. Rutiner, handlingsplaner och riktlinjer beskriva detaljerat i Corems säkerhetshandbok, HELP24. Alla medarbetare ska känna till dessa och har ett eget ansvar att följa uppsatta rutiner.

Rutiner finns för hur entreprenörsarbeten ska hanteras utifrån arbetsmiljöperspektiv. De omfattar krav i avtal, utförande och uppföljning. Specifika rutiner finns för förvaltningsprojekt, projektutveckling samt drift.

Information om och erfarenhetsutbyte från arbetsmiljöarbetet sker kontinuerligt i skyddskommitté och skyddsombudsforum samt på årlig skyddskonferens. Därutöver finns arbetsmiljö med som en stående punkt på olika typer av möten såsom driftmöten, byggmöten och arbetsplatsträffar. Cheferna ansvarar för att informera om arbetsmiljöarbetet i sina respektive organisationer. Medarbetarna kommer till tals genom medarbetarundersökningar, medarbetardialoger, arbetsplatsmöten och via skyddsombuden. På Corems intranät, i HELP24 och HR-portalen, finns alla styrande dokument och övriga arbetsmiljörelaterade beskrivningar samt hälsobefrämjande förmåner samlade till stöd för chefer och medarbetare.

Alla medarbetare på Corem utbildas i arbetsmiljöfrågor men omfattningen skiljer sig åt beroende på roll och arbetsuppgifter. Behovet av utbildning i arbetsmiljö har identifierats för alla roller och befattningar inom Corem. Utbildningarna administreras via Corem Academy och genomförs i samarbete med extern utbildningsleverantör.

Corem arbetar förebyggande med ett antal hälsofrämjande åtgärder. På de flesta av våra enheter finns tjänstecyklar att använda för kortare tjänstebesök i stället för bil. Corem erbjuder också ett antal förmåner i syfte att underlätta för medarbetarna att ta hand om sig själva. Alla anställda har tillgång till friskvårdstimmar, friskvårdsbidrag och erbjuds privat sjukvårdsförsäkring. Därutöver erbjuds alla anställda en hälsoundersökning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81497CA66EBDDD72B43D0C

Mål
Det övergripande målet syftar till att skapa en arbetsplats som är sund och säker med fokus på friska medarbetare och ett hållbart arbetsliv.

Redovisningsprincip
Rapportering av olyckor och tillbud görs skriftligt på särskild blankett ”Tillbudsrapport” som finns tillgänglig i HELP24. Varje kvartal sammanställs inkomna tillbudsrapporter och långsiktiga åtgärder arbetas fram för att minska riskerna. Vid tillbud eller olycka inom en entreprenad rapporteras det vidare till Corem genom rutiner inom projektverksamheten och en sammanställning lämnas till Corem i samband med färdigställandet. Sjukfrånvaro rapporteras via personalsystemen.

Utfall
Total sjukfrånvaro uppgick till 2,1 procent under 2021. Minskningen beror till största del på att bolaget vid årets slut innefattar en betydligt större personalstyrka där den totala sjukfrånvaron är lägre. Ingen uppdelning göra för 2021 på organisatoriska enheter då personalstyrkan i respektive enhet är begränsad.

Under 2021 rapporterades 20 olycksfall och 27 tillbud. Det väsentligt högre antalet inrapporterade tillbud och olyckor i jämförelse med 2020 är en följd av organisationens ökade storlek, tillsammans med ett ökat fokus på incidentrapportering. I ett pågående förbättringsarbete kopplat till förebyggande av olyckor är inrapportering av alla incidenter avgörande. Utfallet för 2021 ska därmed betraktas som positivt ur perspektivet att ett betydligt mer aktivt förebyggande arbete har bedrivits som på sikt ska leda till ett minskat antal olyckor.

Olyckor och tillbud	2021	2020	2019
Tillbud inom Corem, antal	27	0	0
Olyckor inom Corem, antal	20	0	0

Sjukfrånvaro	2021	2020	2019	2018	2017
Sjukfrånvaro total, %	2,1	4,4	5,45	3,8	3,2
varav långtids-sjukvaro %	1,0	2,8	4,45	2,7	3,2

HÅLLBARHETSNOT 8
ARBETSVILLKOR OCH SAMMANSÄTTNING AV BOLAGET

102-8 ANSTÄLLNINGSFORM, ANSTÄLLNINGSVILLKOR OCH KÖN
405-1 SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVRIGA MEDARBETARE UTIFRÅN ÄLDER OCH KÖN

Corem utgår från en grundsyn om alla människors lika värde. Alla som jobbar på Corem ska känna sig inkluderade, respekterade och trygga. Vi har nolltolerans mot all form av diskriminering, särbehandling och trakasserier. Corem uppmuntrar och verkar för mångfald på arbetsplatsen. Vi är övertygade om att en mångfald av erfarenheter, kompetenser och infallsvinklar inom organisationen ger en mer attraktiv och dynamisk arbetsplats och ger bättre grund för beslut inom verksamheten. Vi arbetar aktivt för att ta tillvara och inkludera våra medarbetares olika erfarenheter och kompetenser i utvecklingen av verksamheten. Corem och våra medarbetare ska följa lagar och regler i de länder vi verkar samt arbeta och stå upp för mänskliga rättigheter där vi har möjlighet att påverka. Rätten till fackföreningsfrihet respekteras i alla delar av verksamheten.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning i Corem inklusive dotterbolag och inte de personer som utför arbete under anställningslika villkor.

Ansvar och uppföljning
Arbetet med mångfald och likabehandling leds av bolagets HR-chef men det är respektive chefs ansvar att skapa en sammansättning av grupper som präglas av mångfald samt att arbeta för att inga medarbetare diskrimineras. Alla medarbetare har också ett ansvar vad gäller att bidra till att förebygga, förhindra och agera om man upplever någon form av diskriminering eller särbehandling på arbetsplatsen. Eventuella fall av diskriminering fångas upp via årlig medarbetarundersökning, närmaste chef, HR-organisationen eller Corems externa visselblåsarfunktion.

Styrning
Corems hållberbetspolicy och uppförandekod beskriver vår syn på mänskliga rättigheter, mångfald och lika möjligheter. Policyn slår fast att det är nolltolerans som gäller mot all form av diskriminering, kränkande särbehandling eller andra trakasserier. Utöver det är arbetet mot diskriminering och kränkande särbehandling beskrivet i särskild rutin till stöd för verksamheten. Corems uppförandekod för leverantörer beskriver de krav vi ställer på våra leverantörer utifrån hållbarhetspolicyn. Under 2022 är ett utpekat arbetsområde att utarbeta mål och plan för mångfald inom organisationen.

Mål
De övergripande målen syftar till att skapa en arbetsplats där alla behandlas lika, medarbetare trivs och som präglas av mångfald. Årets mål är Nöjd-Medarbetar-Index, NMI om 75. Corem har också nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling.

Redovisningsprincip
De uppgifter som rör medarbetarna hämtas från Corems och respektive dotterbolags HR-system. Under året kvarstod medarbetarnas anställning i respektive bolag och rapporteringen kring organisatorisk indelning följer denna struktur. Corem registrerar inte medarbetares minoritetsgrupptillhörighet eller etnicitet. Istället inhämtas uppgiften om andel medarbetare med utländsk bakgrund från SCB. Enligt SCB definieras utländsk bakgrund som personer som är utrikes födda alternativt personer som är inrikes födda med två utrikes födda personer. Andel medarbetare som upplever att våra arbetsplatser är fria från diskriminering hämtas från medarbetarundersökningen eller anmälningar som har inkommit till compliance-funktionen via de olika kanalerna för rapportering av oegentligheter såsom närmaste chef, HR-chef eller visselblåsartjänst.

Utfall
Vid årets slut var antalet anställda i Corem inkl dotterbolag 375 (62), varav 368 (58) tillsvidareanställda och resterande visstidsanställda. Antalet anställda med kollektivavtal var 70 (16). Resterande medarbetare är tjänstemän vilka omfattas av anställningsavtal som följer samma nivåer som branschens tecknade kollektivavtal.

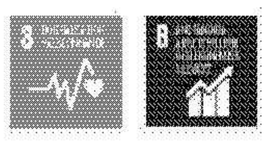
Sammansättningen av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån kön och ålder omfattar Corem inkl dotterbolag vid årets slut. Den organisatoriska indelningen per funktion och region visas för Corem respektive Klövern då ingen organistorisk förändring genomfördes under 2021.

Inom Corem har 13 (19) procent av medarbetarna utländsk bakgrund som enligt SCB definieras som personer som är utrikes födda alternativt personer som är inrikes födda med två utrikes födda föräldrar.

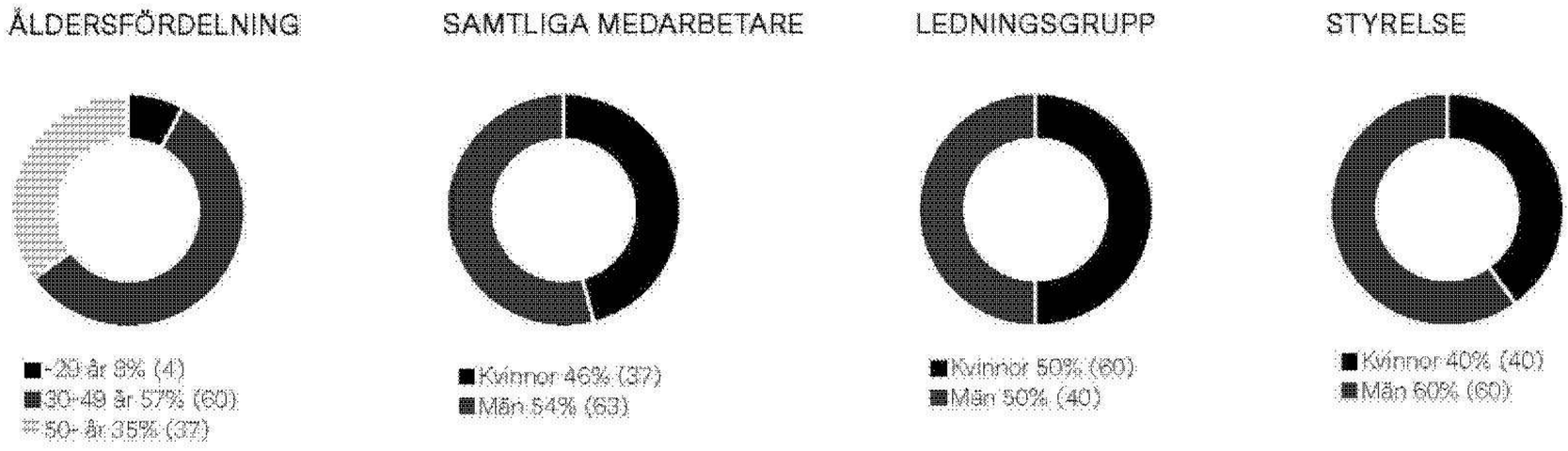
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81497CA6E8DDD7EB43E6C

Den medarbetarundersökning som genomfördes under 2021 var av mindre omfattning än tidigare år, en så kallad pulsmätning. Utfallet av pulsmätningens motsvarande NMI var 65 (83) av 100, en försämring i jämförelse med föregående år. Resultatet förklaras till stor del av den förändringsprocess Corem genomgått under 2021. Resultatet kommer att följas upp under 2022 med aktiviteter kopplat till resultatet och en större medarbetarundersökning. I samband med det kommer NMI som mätetal att ersättas av Engagemangsindex som mått relaterat till medarbetarnas övergripande trivsel och engagemang. I pulsmätningen framkom också att det finns medarbetare som upplever att kränkande särbehandling förekommit. Analys av resultatet pågår liksom handlingsplaner för att arbeta mot det långsiktiga målet om god trivsel och engagemang samt noll-tolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom vårt förbyggande arbete med hälsa och säkerhet för våra medarbetare bidrar vi till mål nummer 3 och 8, God hälsa och välbefinnande samt Anständiga arbetsvillkor.



FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN PER 31 DECEMBER 2021 - COREM INKL DOTTERBOLAG



FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN PER 31 DECEMBER 2021 COREM PROPERTY GROUP AB, PER FUNKTION

	2021	2020
VD, ledning, stödfunktioner, antal	9	9
varav k/m, %	56/44	56/44
Ekonomisk förvaltning, antal	13	13
varav k/m, %	69/31	69/31
Fastighetsförvaltning, antal	36	35
varav k/m, %	14/86	14/86

SAMTLIGA ANSTÄLLDA PER 31 DECEMBER 2021

	2021	2020	2019
Tillsvidareanställda, antal	368	57	57
varav kollektivanställda, antal	70	0*	0*
Visstidsanställda, antal	7	3	7
Andel anställda med utländsk bakgrund, %	13	19	19

** Corem har haft anställningsvillkor i linje med kollektivavtal*

FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN PER 31 DECEMBER 2021 KLÖVERN AB, PER REGION

	2021	2020
VD, ledning, stödfunktioner, ekonomi, antal	95	84
varav k/m, %	66/34	61/39
Stockholm, antal	97	92
varav k/m, %	42/58	37/63
Öst, antal	48	42
varav k/m, %	31/69	38/62
Väst, antal	47	41
varav k/m, %	34/66	32/68
Utland, antal	4	3
varav k/m, %	25/75	0/100
Projektutveckling, antal	27	–
varav k/m, %	48/52	–

NÖJD MEDARBETAR INDEX, NMI

Index	2021	2020	2019
NMI	65*	83	84

** Ej fullständig medarbetarundersökning 2021*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8EE2DC4C7F81497CA662BDDD78B4350C

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Corem Property Group AB:s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhets-rapporten

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

Inledning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Corem Property Group AB att översiktligt granska Corem Property Group AB:s hållbarhetsredovisning för år 2021. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till de områden som hänvisas till i GRI index på sidorna 156-157, varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 64.

Styrelsens och företagsledningens ansvar
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidorna 148-149 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument, och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Corem Property Group AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.
En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg	Charlotte Söderlund
Auktoriserad revisor	Auktoriserad revisor

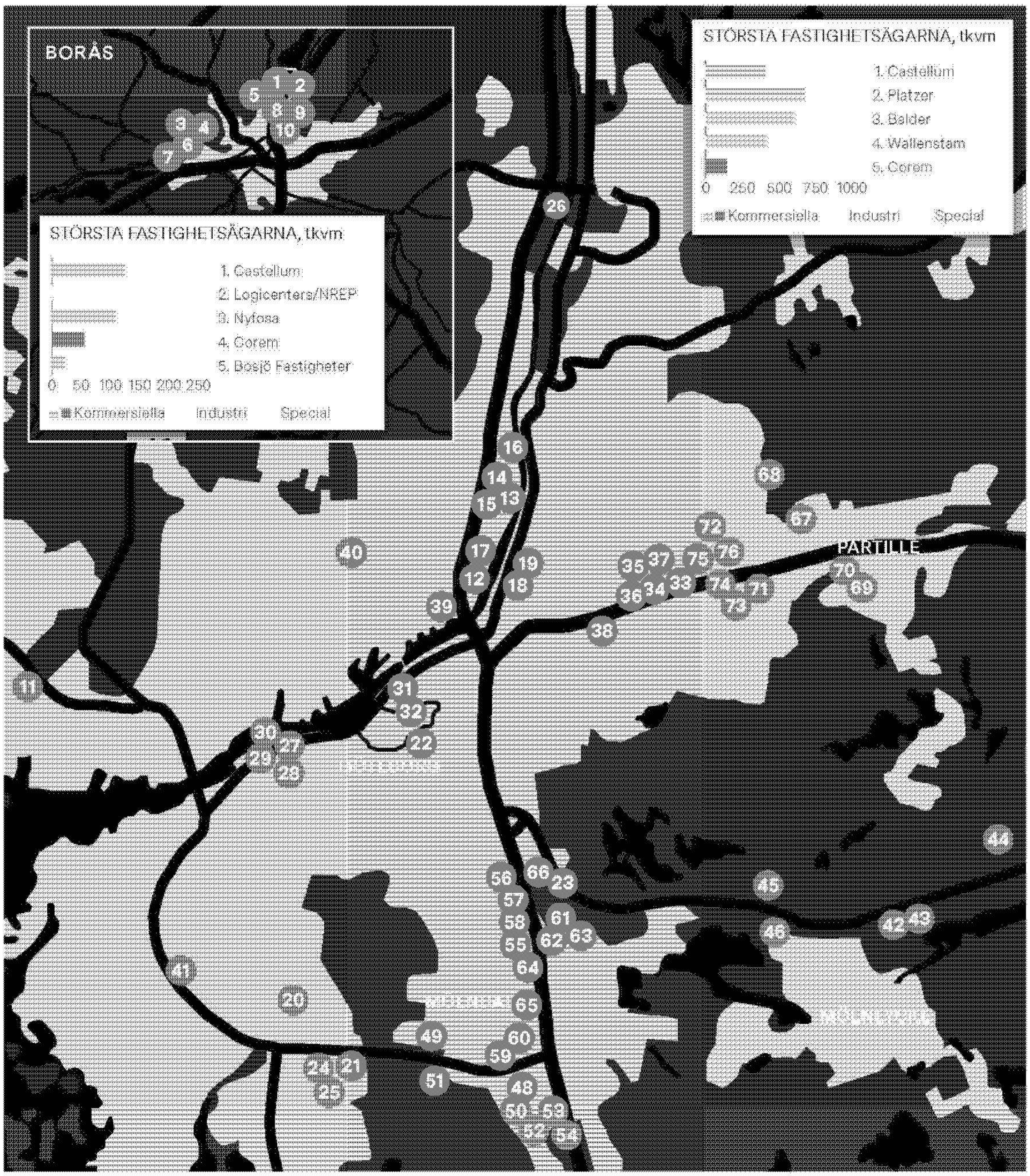
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81437CA66EBDDD7EB43D0C

Fastighetsförteckning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43E0C

Göteborg



this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2D94C7F814570AC6E8D0D78B43E0C

GÖTEBORG

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm: Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek.uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Bromsen 3	Bergslenag. 41, Borås	–	1945/1971	Handel	1 505	5 759	10 586	4 872	22 722	28,9	71	188,8
2	Bromsen 4	Bergslenag. 41, Borås	–	1945/1971	Handel	–	–	–	–	–	–	–	–
3	Fjädern 3	Industrig. 31, Borås	–	1972/1972	Lager/Logistik	–	914	–	–	914	0,4	73	2,7
4	Fjädern 4	Industrig. 29, Borås	–	1950/1950	Lager/Logistik	–	5 569	–	–	5 569	3,2	81	11,2
5	Pantängen 19	Getängsv. 32, Borås	–	2011/2011	Handel	–	–	1 763	–	1 763	1,6	100	9,1
6	Rotorn 1, Borås	Industrig. 10, Borås	–	1975/1975	Lager/Logistik	1 756	8 010	–	–	9 766	5,0	87	23,8
7	Spindeln 13	Bergslenag. 41, Borås	–	1945/1971	Handel	–	–	–	–	–	–	–	–
8	Spindeln 14	Bergslenag. 41, Borås	–	1945/1971	Handel	–	–	–	–	–	–	–	–
11	Termiten 1	Bergslenag. 8, Borås	–	1971/1976	Handel	23	869	13 784	–	14 675	19,8	98	125,0
Summa Borås						10 915	42 817	41 635	5 138	100 504	103	87	584
11	Arendal 5:1	Karrlyckeg. 24, Göteborg	–	1991/1991	Kontor	1 568	776	–	–	2 344	2,5	89	12,4
12	Backa 21:8	Exportg. 19, Göteborg	–	1960/1960	Lager/Logistik	1 114	15 961	–	672	17 747	9,0	94	67,3
13	Backa 22:17	Exportg. 65, Göteborg	–	1972/1982	Lager/Logistik	645	8 158	–	–	8 803	10,5	84	41,8
14	Backa 25:1	Exportg. 30 A–C, Göteborg	–	1981/1986	Kontor	3 667	463	–	–	4 130	3,9	59	35,8
15	Backa 25:6	Exportg. 24A, Göteborg	–	1981/1981	Lager/Logistik	–	3 360	–	–	3 360	3,2	–	16,7
16	Backa 30:4	Importg. 23, Göteborg	–	–/1988	Lager/Logistik	–	10 375	–	–	10 375	9,8	100	48,8
17	Backa 96:2	Exportg. 23, Göteborg	–	2020/–	Handel	–	–	22 419	–	22 419	26,8	87	172,4
18	Gamlestaden 39:13	Lilla Waterloogatan 8,10, Göteborg	–	1963/1963	Kontor	7 675	5 611	445	–	13 831	22,9	98	66,5
19	Gamlestaden 39:14	Lilla Waterloogatan 15, Göteborg	–	1905/1952	Lager/Logistik	–	880	–	–	880	2,1	100	3,0
20	Högsbo 16:16	Amalia Jönssons g. 5–9, Göteborg	–	1960/1994	Lager/Logistik	433	7 346	–	800	8 579	7,1	85	48,2
21	Högsbo 38:3	Södra Långebergsg. 30, Göteborg	–	1977/1977	Lager/Logistik	–	5 246	–	–	5 246	6,2	100	29,5
22	Inom Vallgraven 15:2	Drottningg. 28, Södra Hamng. 27, Göteborg	–	2003/2003	Kontor	4 123	–	–	217	4 340	17,1	100	128,9
23	Kallebäck 17:1	Sollhusg. 11, Göteborg	–	1992/2000	Kontor	20 053	117	–	200	20 370	26,5	99	197,1
24	Kobbegården 155:2	Askims Verkstadsv. 9, Göteborg	–	1977/1980	Lager/Logistik	–	5 943	–	–	5 943	6,0	100	24,8
25	Kobbegården 6:141	Datav. 6, 8, 10, Göteborg	–	1983/1983	Kontor	9 820	2 245	1 447	23	13 635	16,3	88	107,5
26	Kärra 91:1	Orrekulla Industrig. 47, Göteborg	–	2014/2014	Lager/Logistik	–	12 992	–	–	12 992	11,8	100	96,0
27	Majorna 219:7	Fiskhamnsg. 6A–C, Skärgårdsg. 1, Göteborg	T	2002/2002	Kontor	11 679	1 933	1 897	201	15 710	27,9	97	175,0
28	Majorna 220:4	Fiskhamnsg. 2, Göteborg	–	1986/1986	Kontor	5 663	33	–	–	5 696	11,2	83	54,6
29	Majorna 220:5	Skärgårdsg. 4, Göteborg	–	1990/1990	Utbildning/vård/övrigt	579	16	–	3 815	4 410	7,8	100	–
30	Majorna 223:5	Fiskhamnen 11, Göteborg	T	1994/1997	Kontor	1 745	–	–	–	1 745	2,0	100	9,1
31	Nordstaden 18:3	Kronhusg. 7, Torgg. 17, Göteborg	–	1985/1985	Kontor	1 911	6	354	–	2 271	6,1	100	46,6
32	Nordstaden 18:4	Torgg. 19, Göteborg	–	1985/1985	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–
33	Sävenäs 169:1	von Utfallsg. 21, Göteborg	–	1975/1975	Lager/Logistik	–	7 653	–	–	7 653	5,0	100	19,8
34	Sävenäs 170:12	von Utfallsg. 18, 20, Göteborg	–	1990/1990	Lager/Logistik	894	3 155	–	–	4 049	3,8	100	15,5
35	Sävenäs 170:13	von Utfallsg. 16, 16A, Göteborg	–	1979/1979	Kontor	1 624	465	–	–	2 089	2,1	84	10,5
36	Sävenäs 170:14	von utfallsg. 16B–C, Göteborg	–	1991/1991	Kontor	4 700	509	250	–	5 459	5,8	86	28,4
37	Sävenäs 170:17	von Utfallsg. 18, 20, Göteborg	–	1990/1990	Lager/Logistik	–	–	–	–	–	–	–	2,0
38	Sävenäs 67:4	Torpavallsg. 11, 13, Göteborg	–	1962/1991	Kontor	2 336	–	–	–	2 336	2,8	80	10,5
39	Tingstadsvassen 30:2	Ringög. 38, Göteborg	T	1966/1973	Lager/Logistik	600	1 795	343	–	2 738	1,5	44	9,0
40	Tuve 86:2	Hildedalsg. 1, Göteborg	T	2007/2007	Lager/Logistik	–	5 301	–	–	5 301	5,0	100	29,7
41	Tynnered 1:15	Femvägsskalet 4, Göteborg	T	1979/1979	Lager/Logistik	–	2 600	–	–	2 600	2,8	100	16,7
42	Bråta 2:136	Fraktv. 3, m fl, Härryda	–	–/–	Lager/Logistik	–	18 562	1 650	–	20 212	15,4	96	101,8
43	Bråta 2:150	Åkarev. 1–3, Härryda	–	2013/2013	Lager/Logistik	–	17 930	–	–	17 930	18,0	100	91,1
44	Håltsås 1:17	Mediav. 2–4, 8, Härryda	–	2010/2010	Lager/Logistik	–	9 278	–	–	9 278	7,3	76	94,1
45	Härryda Solsten 1:117	Konstruktionsv. 3, Härryda	–	2008/2010	Lager/Logistik	744	6 271	–	–	7 015	6,7	100	28,6
46	Kindbogården 1:107	Metallv. 8, Härryda	–	1983/–	Lager/Logistik	466	2 004	–	–	2 470	2,3	–	13,6
47	Ölslanda 1:255	Gråbov. 13, Lerum (ej på karta)	–	1974/2011	Utbildning/vård/övrigt	–	–	121	4 680	4 801	4,6	100	–
48	Gastuben 3	Argong. 2D, Mölndal	–	1991/1994	Kontor	5 990	–	–	–	5 990	8,6	92	57,6
49	Hårddisken 3	Alfag. 8, Mölndal	–	2012/2012	Kontor	3 274	–	–	–	3 274	5,3	100	32,8

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81497CA6E8DDD78B42E0C

GÖTEBORG FORTS.

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
60	Kryptongasen 8	Kryptong. 2, Neong. 6–10, Mölndal	–	–/–	Lager/Logistik	2 015	8 353	–	–	10 368	11,3	81	72,4
61	Mejramen 1	Lunnagårdsg. 4, Mölndal	–	1999/1999	Kontor	11 642	2 617	741	117	15 117	25,6	68	106,2
62	Neongasen 2	Neong. 7, Mölndal	–	1977/1977	Lager/Logistik	200	2 021	–	–	2 221	2,9	96	14,1
63	Pottegården 2	Taljegårdsg. 1, Mölndal	–	1965/1965	Lager/Logistik	429	1 371	–	–	1 800	1,5	90	11,2
64	Pottegården 4	Kråketorpsg. 20, Mölndal	–	1991/1991	Kontor	3 059	1 871	–	–	4 930	5,5	97	34,0
65	Spinnaren 1	Göteborgsv. 92, Mölndal	–	2011/2011	Lager/Logistik	–	13 437	–	–	13 437	11,6	100	102,0
66	Spinnaren 5	Göteborgsv. 44, Mölndal	–	1973/1973	Lager/Logistik	–	–	–	–	–	0,4	100	1,9
67	Stockrosen 2	Norra Åg. 40, Mölndal	–	1988/1988	Kontor	1 141	4	898	1 000	3 043	3,0	100	11,3
68	Stockrosen 7	Norra Åg. 32, Mölndal	–	1947/1997	Kontor	3 322	1 012	433	–	4 767	6,9	92	36,6
69	Travbanan 2	Åby Arenav. 8, Mölndal	–	2018/2018	Utbildning/vård/övrigt	3 560	–	–	9 646	13 206	33,7	94	163,0
70	Travbanan 3	Åby Arenav. 10, Mölndal	–	2018/2018	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	15 646	15 646	29,0	100	–
71	Tömrosen 2	Flojelbergsg. 12, Mölndal	–	1964/1964	Kontor	3 680	2 341	225	–	6 246	6,8	83	18,8
72	Tömrosen 4	Flojelbergsg. 14C, Mölndal	–	1989/1989	Kontor	2 683	773	–	–	3 456	5,5	100	14,2
73	Tömrosen 5	Flojelbergsg. 14A, Mölndal	–	Mark/–	Övrigt	–	–	–	–	–	0,2	100	1,6
74	Violen 1	Göteborgsv. 40, Mölndal	–	1958/1980	Handel	–	–	718	238	956	0,9	100	8,7
75	Väskan 2	Gamla Kungbackav. 15, Mölndal	–	1961/1671	Kontor	1 184	95	1 005	–	2 284	3,1	100	7,7
76	Ångsvalen 1	Flojelbergsg. 16, Mölndal	–	1960/1960	Lager/Logistik	2 571	2 797	180	–	5 548	5,2	69	22,0
77	Mellby 3:196	Mellbyv. 21, 23, Partille	–	1967/1993	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	2 576	2 576	3,2	100	–
78	Mellby 5:120	Ögärdesv. 19, Partille	–	1990/1990	Kontor	3 859	1 233	–	–	5 092	6,1	96	28,7
79	Partille 4:2	Kung Göstas v. 4, Partille	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	3,4
80	Partille 4:25	Gamla Kronv. 22, Partille	–	1981/2008	Handel	–	–	2 843	–	2 843	5,0	100	21,2
81	Ugglum 1:76	Göteborgsv.88, Tillfällav. 27–29, Partille	–	1988/1988	Handel	1 860	270	1 931	421	4 482	8,3	93	29,6
82	Ugglum 7:117	Industriv. 39, Partille	–	1969/1999	Lager/Logistik	619	2 176	–	325	3 320	3,5	99	14,4
83	Ugglum 8:37	Tillfällav. 23–25 / Göteborgsv. 78–84, Partille	–	1957/1975	Kontor	2 170	114	1 324	278	3 886	4,9	77	31,9
84	Ugglum 8:92	Tillfällav. 17–21 / Göteborgsv. 74–76, Partille	–	1992/1992	Kontor	4 789	337	720	78	5 924	9,2	93	46,0
85	Ugglum 9:242	Industriv. 2, 4, 6, 51, 53, 55, 57, 59, Partille	–	1989/1999	Kontor	10 683	4 497	365	569	16 083	17,6	95	70,4
86	Ugglum 9:243	Industriv. 6, Partille	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	5,0
Summa Göteborg						150 819	202 603	40 309	41 521	435 252	535	92	2 690
TOTALT						161 734	245 420	81 944	46 659	535 756	638	91	3 274

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

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA6E8DDD78B4EE6C

Halmstad

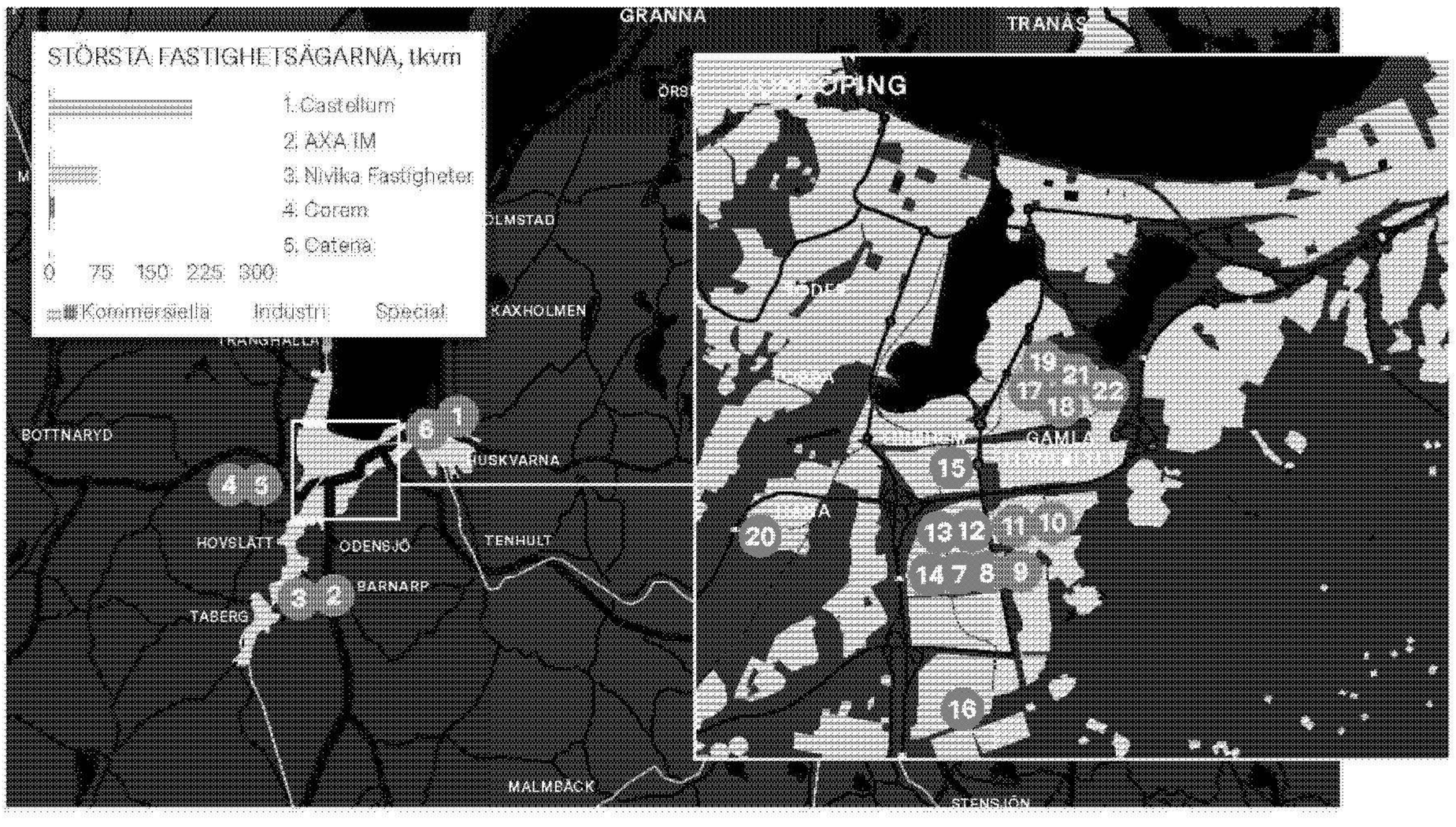
HALMSTAD

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Eketånga 24:37	Kristinebergsv. 18–20, Halmstad	–	1989/1990	Lager/Logistik	611	1 107	–	–	1 718	1,0	100	7,0
2	Eketånga 24:49	Kristinebergsv. 22, Halmstad	–	1989/1989	Lager/Logistik	1 859	3 465	–	–	5 324	2,8	83	19,6
3	Eketånga 5:417	Industriv. 1, Halmstad	–	1962/1962	Lager/Logistik	277	3 275	–	–	3 552	1,8	99	9,9
4	Fotbollen 17	Bolmeng. 11, Halmstad	–	1929/1929	Kontor	480	–	–	–	480	0,7	100	–
5	Fregatten 7	Svetsareg. 8, Halmstad	–	1978/1978	Kontor	1 517	–	–	–	1 517	1,2	100	5,2
6	Halmstad 2:25	Stationsg. 37, Halmstad	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–
7–9	Halmstad 2:28	Stationsg. 37, Halmstad	–	1920/1929	Lager/Logistik	2 715	10 270	1 795	–	14 780	18,0	97	78,8
10	Halmstad 2:49	Strandg. 1, 3, Halmstad	–	1911/1963	Kontor	3 035	–	–	–	3 035	6,6	100	26,0
11	Järnvägen 3	Gamletullsg. 12,14, Halmstad	–	2017/2017	Kontor	4 451	–	–	1 053	5 504	12,9	98	72,4
12	Orkanen 1	Stationsg. 52, Halmstad	–	1930/1930	Lager/Logistik	211	939	–	256	1 406	0,6	59	1,0
13	Orkanen 2	Stationsg. 50, Halmstad	–	1948/1948	Lager/Logistik	–	1 300	–	–	1 300	0,0	–	0,7
14	Ostkupan 3	Stålverksg. 1, Halmstad	–	1950/1950	Kontor	7 023	5 597	–	–	12 620	5,7	80	30,8
15	Slåttern 2	Kundv. 16, Halmstad	–	2006/2008	Handel	–	–	2 981	635	3 616	2,8	71	25,9
TOTALT						22 179	25 953	4 776	1 944	54 852	54	94	278

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81497CA6C8D0D78B4...

Jönköping



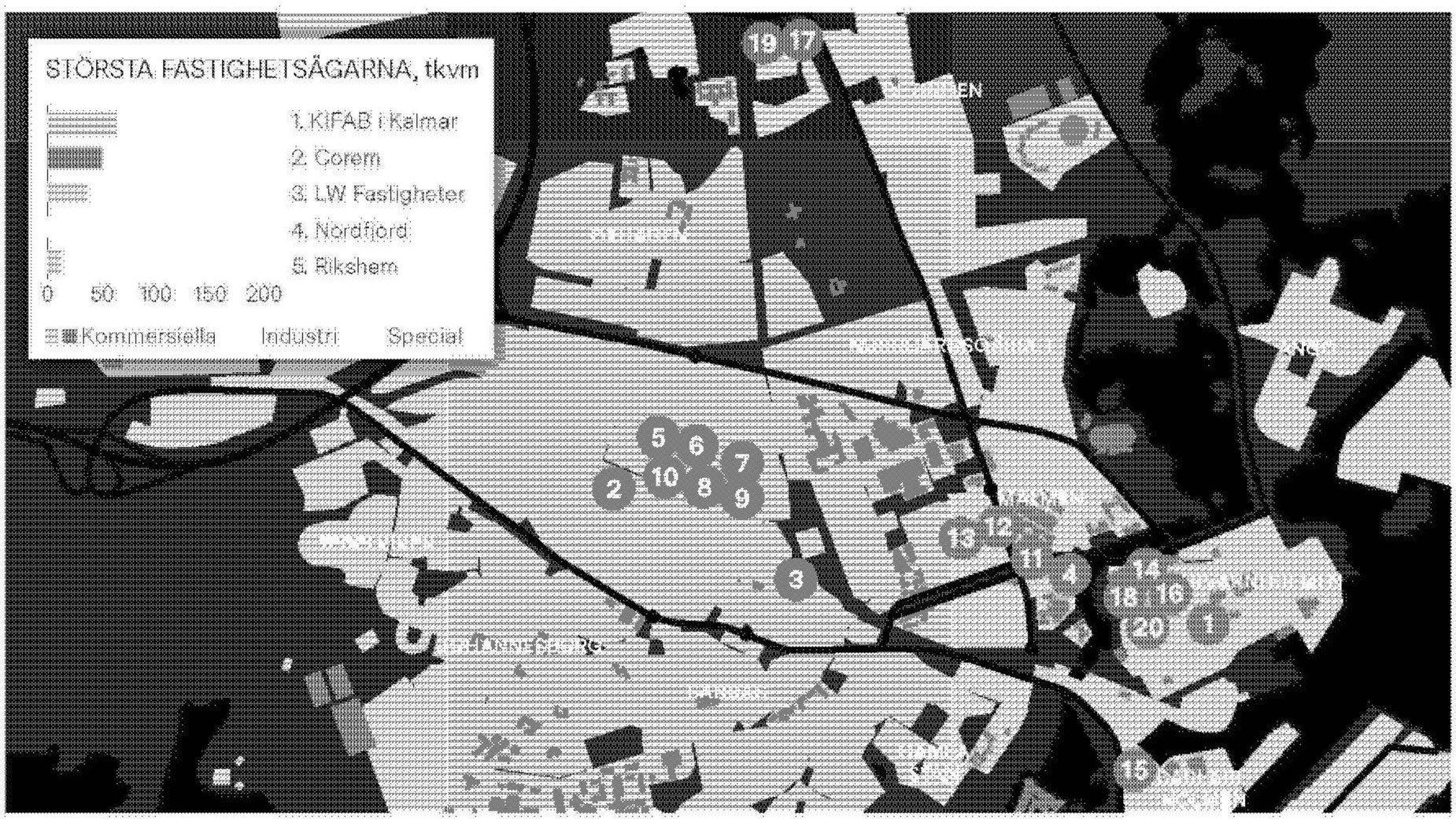
JÖNKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Budkaveln 18	Järnvägsg. 19, Jönköping	–	1943/1950	Lager/Logistik	199	8 167	–	45	8 361	3,9	93	18,4
2	Flahult 21:14	Alfav. 3, Jönköping	–	2001/2001	Lager/Logistik	–	3 650	–	–	3 650	3,4	80	17,4
3	Flahult 21:36	Belav. 4, Belav. 18, Jönköping	–	2000/2001	Lager/Logistik	–	12 878	–	–	12 878	9,4	100	39,9
4	Hedenstorp 1:99	Hedenstorpsv. 14, Jönköping	–	2019/2019	Lager/Logistik	247	3 786	–	–	4 033	4,1	100	28,0
5	Hedenstorp 2:41	Mogatsv. 26, Jönköping	–	2019/2019	Lager/Logistik	–	10 583	–	–	10 583	9,8	100	70,4
6	Ulvö 8	Huskvarnav. 105–107, Jönköping	–	1989/1989	Lager/Logistik	217	5 604	164	–	5 985	5,0	98	28,5
7	Ädelkorallen 1	Bultv. 2, Jönköping	–	1976/1976	Lager/Logistik	–	1 350	–	–	1 350	1,1	100	6,5
8	Ädelkorallen 10	Bultv. 6 a, Jönköping	–	1978/1978	Lager/Logistik	–	435	–	–	435	0,3	100	2,1
9	Ädelkorallen 17	Bultv. 4, Jönköping	–	1986/1986	Kontor	1 117	1 027	–	–	2 144	1,5	58	9,4
10	Ädelmetallen 12	Grossistg. 12, Jönköping	–	1987/1987	Lager/Logistik	258	1 746	–	–	2 004	1,7	98	10,3
11	Ädelmetallen 14	Grossistg. 5, 7, Jönköping	–	1987/1987	Kontor	1 537	1 021	–	–	2 558	2,3	78	10,4
12	Ädelmetallen 4	Kabelv. 14, Jönköping	–	1975/–	Lager/Logistik	–	3 482	–	912	4 394	5,2	100	–
13	Ädelmetallen 5	Kabelv. 2, Jönköping	–	1976/1983	Lager/Logistik	–	5 167	–	–	5 167	4,3	100	21,6
14	Älgskytten 4	Industrig. 14A, Jönköping	–	1983/1987	Lager/Logistik	–	6 608	–	–	6 608	4,2	100	32,6
15	Årepjorten 3	Fridhemsv. 12, Jönköping	–	1985/1985	Kontor	1 302	–	–	–	1 302	1,3	100	7,2
16	Ättehögen 9	Fordonsv. 2, Jönköping	–	2006/–	Lager/Logistik	–	4 410	–	–	4 410	3,4	100	–
17	Öronlappen 7	Bangårdsg. 1, Jönköping	–	1967/1974	Handel	–	289	2 990	–	3 279	3,7	100	27,4
18	Öronlappen 8	Bangårdsg. 3, Jönköping	–	1999/1999	Kontor	1 229	–	192	755	2 176	3,0	85	21,5
19	Öronskyddet 9	Ghejsv. 2, Jönköping	–	1997/1997	Lager/Logistik	583	1 100	–	–	1 683	2,0	100	11,9
20	Öskaret 16	Kindgrensg. 15, Jönköping	–	–/–	Lager/Logistik	640	6 378	–	1 315	8 333	5,9	81	–
21	Överlappen 15	Graniv. 10, Jönköping	–	2003/2003	Lager/Logistik	298	1 656	–	–	1 954	1,9	68	11,8
22	Överlappen 8	Graniv. 8, Jönköping	–	1974/1985	Lager/Logistik	–	1 726	–	–	1 726	1,2	84	8,4
TOTALT						7 597	81 063	3 346	3 027	95 033	79	94	383

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8EE2DC4C7F81497CA6E8DDD78B43E0C

Kalmar



KALMAR

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Apotekaren 20	Storg. 28, 30, V. Sjög. 13, Kalmar	–	1965/1965	Handel	771	101	817	182	1 671	3,5	100	24,2
2	Elefanten 3	Torsåsg. 9, Kalmar	–	1970/1971	Kontor	3 923	2 072	2 500	–	8 495	7,2	96	28,6
3	Fredriksdal 1	Lorensbergsleden 1, 3, Kalmar	–	1975/1975	Utbildning/vård/övrigt	750	913	–	1 835	3 498	2,3	71	–
4	Guldfisken 2	Postg. 2, Kalmar	–	1947/1947	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	3 848	3 848	7,5	100	–
5–9	Gumsen 31	Verkstadsg. 3, Kalmar	–	1950/1960	Lager/Logistik	6 662	9 787	1 026	7 717	25 192	18,2	98	50,9
10	Gumsen 41	Torsåsg. 16, Kalmar	–	1975/1975	Kontor	2 042	–	–	–	2 042	1,2	100	6,4
11	Koljan 24	Norrav. 18, S. Malmg. 7, Kalmar	–	1967/1967	Utbildning/vård/övrigt	1 507	552	477	3 277	5 813	7,4	97	–
12	Korpen 18	Fabriksg. 31, Kalmar	–	1976/1976	Kontor	3 117	694	–	–	3 811	5,0	97	26,0
13	Korpen 20	Fabriksg. 29, Nyg. 30, Kalmar	–	1979/1979	Kontor	3 129	267	–	2 890	6 286	7,2	64	–
14	Lärlingen 5	Kaggensg. 40, 42, 44, Strömg. 7, Kalmar	–	1960/1960	Kontor	2 182	245	318	1 829	4 574	6,1	82	34,0
15	Matrosen 1	Tjärhovsg. 1, 3, 5, 7, Kalmar	T	1995/1995	Utbildning/vård/övrigt	971	–	–	1 288	2 259	3,6	100	11,2
16	Mästaren 28	Kaggensg. 30, Fiskarsg. 20, Kalmar	–	1962/1962	Handel	568	68	712	–	1 348	1,7	59	17,0
17	Rybsen 1	Dagöv. 18, Kalmar	–	2000/2000	Kontor	1 112	–	–	–	1 112	1,3	100	7,1
18	Tenngjutaren 1	Strömg. 2, Larmg. 40, Kalmar	–	1974/1979	Kontor	1 199	92	–	297	1 588	2,4	96	16,1
19	Timotejen 1	Öselv. 1, Kalmar	–	1991/1991	Kontor	902	–	660	–	1 562	1,5	67	5,6
20	Ädermannen 25	Kaggensg. 29, Storg. 21, Kalmar	–	1978/1978	Handel	1 278	509	4 153	2 613	8 548	8,3	21	111,9
–	Fabriken 1	Regementsg. 9, Växjö	–	2000/2000	Övrigt	2 393	–	–	5 128	7 521	13,1	97	9,0
–	Fläkten 11	Kvarnv. 2, Växjö	–	1962/1962	Kontor	8 200	–	–	–	8 200	8,9	100	47,6
–	Fläkten 14	Kvarnv. 26, 28, Växjö	–	1962/1962	Lager/Logistik	–	5 300	–	–	5 300	3,6	100	25,3
TOTALT						40 701	20 599	10 653	30 904	102 857	110	88	420

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43D0C

Köpenhamn

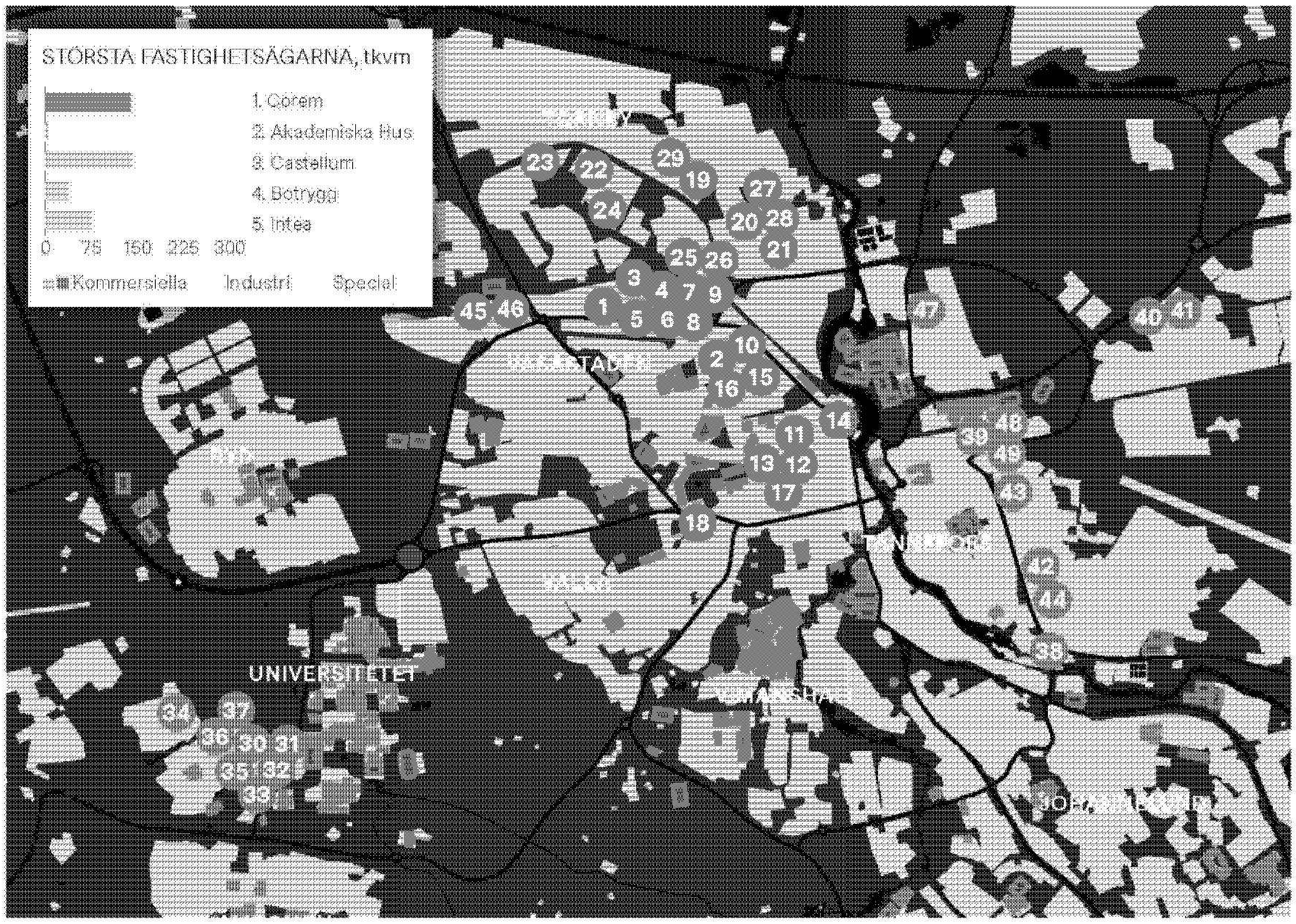
KÖPENHAMN

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	12p Vridsløselille By	Roskildevej 157, Albertslund	–	1982/2000	Kontor	8 630	–	–	–	8 630	11,6	100	–
2	24a Frederiksberg (1, 2)	Gammel Kongevej 60, Frederiksberg	–	1967/2004	Kontor	30 003	1 518	–	–	31 521	76,9	100	–
3	26er, 26fg, 26fi Frederiksberg	Porcelænshaven 16A, 18A och 26, Frederiksberg	–	1922/2005	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	19 300	19 300	35,3	100	–
4	Hundigevej 85	Hundigevej 85, 87, Greve	–	–/–	Lager/Logistik	–	13 412	–	–	13 412	13,4	100	–
5	3269b Vanløse	Indertoften 10, Köpenhamn	–	1964/1964	Kontor	6 675	271	–	–	6 946	10,9	100	–
6	383 Eksercerpladsen	Arne Jacobsens Allé 7, Köpenhamn	–	2012/2012	Kontor	15 156	–	–	506	15 662	27,5	76	–
7	984 Østervold Kvarter	Amerika Plads 38, Köpenhamn	–	2008/2008	Kontor	6 034	–	–	–	6 034	16,0	100	–
8	Kumlehusvej 1A	Kumlehusvej 1a, Roskilde	–	2014/–	Lager/Logistik	–	23 711	–	–	23 711	15,9	100	–
9	1kh Rudegård Ny Holte	Kongevejen 495B, Rudersdal	–	1994/1994	Kontor	5 241	–	–	–	5 241	7,6	100	–
10	1689, Usdebys Vester Kvarter	Kalvebod Brygge 32, Köpenhamn	–	1967/2020	Kontor	30 156	–	–	–	30 156	65,7	100	–
TOTALT						101 994	38 912	0	19 806	160 712	281	98	0

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA662BDDD78B4E6C0

Linköping



LINKÖPING

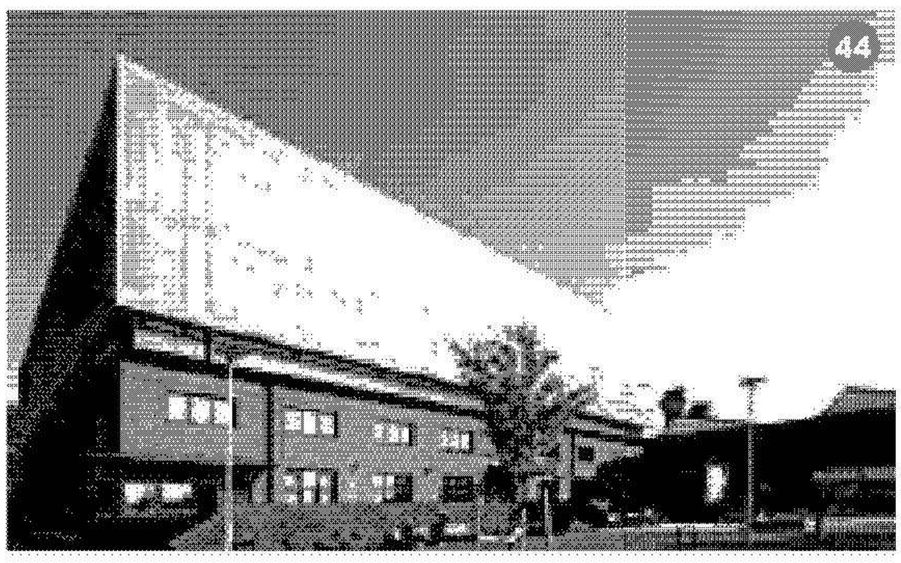
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1	Ackordet 10	Industrig. 15, Linköping	–	1964/1964	Handel	1 207	181	2 984	–	4 372	4,4	92	26,6
2	Amor 1	Platensg. 26, Linköping	–	1929/1990	Kontor	3 292	–	–	–	3 292	7,1	100	46,4
3	Antennen 15	Mellang. 9, Linköping	–	1986/1986	Kontor	7 392	1 682	977	1 450	11 501	6,9	82	33,4
4	Antennen 16	Bangårdsg. 6, Linköping	–	1986/1986	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–
5	Antennen 23	Industrig. 11A–C, Linköping	–	1986/1986	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	17,2
6	Antennen 24	Industrig. 11A–C, Linköping	–	1947/1972	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	2,3
7	Antennen 5	Bangårdsg. 4, Linköping	–	1954/1988	Lager/Logistik	808	1 262	–	–	2 070	1,3	89	10,6
8	Antennen 6	Industrig. 9, Linköping	–	1954/1988	Lager/Logistik	–	–	–	–	–	–	–	–
9	Antennen 9	Alkag. 4–6, Linköping	–	1948/1988	Lager/Logistik	847	2 356	–	2 057	5 260	7,9	99	14,4
10	Bendaren 12	Platensg. 29, Hertig Karlsg. 5A–D, Linköping	–	1929/1959	Kontor	3 996	361	112	–	4 469	7,7	96	44,0
11	Brevduvan 17	Kungsg. 20, S:t Larsg. 18, 20, Linköping	–	1916/1978	Kontor	7 391	391	–	130	7 912	14,5	98	84,8
12	Brevduvan 20	Åg. 31, S:t Larsg. 24, Linköping	–	1990/1990	Kontor	3 441	223	480	67	4 211	7,1	93	56,3
13	Brevduvan 21	Klosterg. 19, Åg. 33–37, Linköping	–	1991/1991	Kontor	8 661	68	348	511	9 588	13,7	97	112,7
14	Bromsaren 4	Stureg. 1, S:t Larsg. 1–3, Linköping	–	1958/1992	Utbildning/vård/övrigt	5 097	201	–	5 177	10 475	18,8	97	–
15	Bävern 13	Hertig Karlsg. 2 A–C, 4 A–B, Linköping	–	1981/1981	Kontor	5 434	403	–	55	5 892	9,0	99	53,8
16	Bävern 2	Platensg. 25, Linköping	–	1940/1940	Utbildning/vård/övrigt	145	8	–	1 017	1 170	1,1	91	–

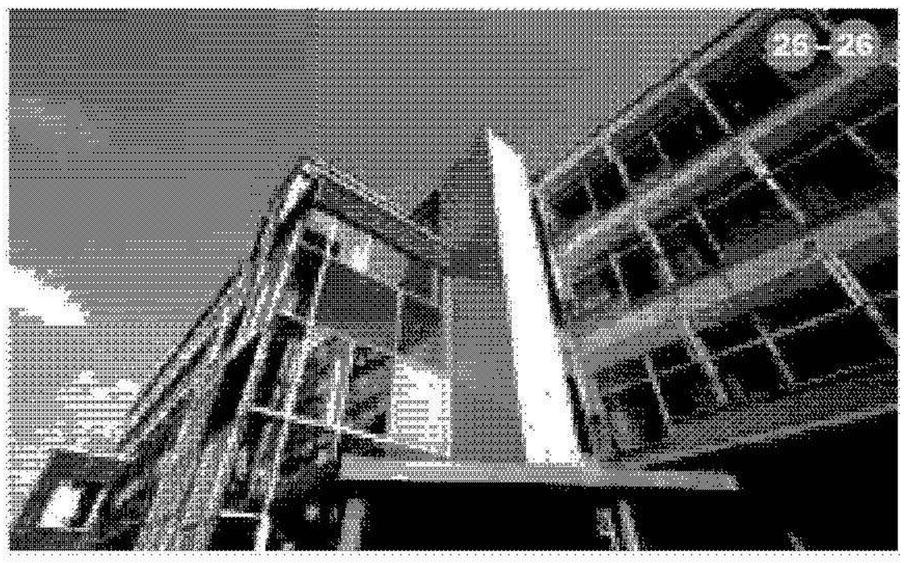
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81437CA662BDDD72B42D0C

LINKÖPING FORTS.

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm: Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
17	Dahlian 18	Sankt Larsg. 30, Storg. 38, Linköping	–	1963/1963	Handel	1 828	276	2 264	298	4 666	9,6	99	64,2
18	Elefanten 17	Barnhemsg. 2, Storg. 80, 82, Linköping	–	1978/1985	Kontor	6 310	–	–	–	6 310	10,2	100	53,6
19	Galgen 3	Gillbergag. 23, 25, Linköping	–	1975/1975	Handel	715	942	1 622	625	3 904	2,6	79	19,3
20	Ganymeden 7	Roxeng. 9, 11, Linköping	–	1963/1973	Lager/Logistik	3 130	9 710	440	2 079	15 359	7,2	82	49,4
21	Garvaren 9	Florag. 10, Norra Oskarsg. 27A–D, Roxeng. 18, Linköping	–	1946/1960	Kontor	3 620	730	–	–	4 350	4,1	93	24,4
22	Glasberget 1	Attorpsg. 7–23, Linköping	–	1989/1992	Kontor	7 072	580	–	1 995	9 647	11,7	98	57,4
23	Glasbiten 1	Attorpsg. 2, Linköping	–	1977/1977	Lager/Logistik	–	4 160	–	–	4 160	3,7	66	20,2
24	Glasbiten 7	Röxtorpsg. 9, Linköping	–	1973/1989	Lager/Logistik	1 085	10 289	–	–	11 374	14,8	100	57,4
25–26	Glasblåsaren 7	Tornby x 1, Linköping	–	1929/1929	Kontor	4 527	856	4 103	496	9 982	11,8	92	79,8
27	Guvernören 13	N Oskarsg. 18, Linköping	–	1968/1971	Lager/Logistik	680	2 021	–	570	3 271	1,5	84	12,6
28	Gymnasten 2	Roxeng. 7, Linköping	–	1977/1977	Kontor	1 802	–	310	–	2 112	2,6	100	12,5
29	Gården 1	Gottorpsg. 1, Linköping	–	1987/1987	Kontor	1 140	332	–	–	1 472	1,9	92	15,0
30	Idégivaren 1	Teknikringen 4, Linköping	–	1989/1989	Kontor	4 130	–	–	–	4 130	5,7	90	34,2
31–33	Idélaran 1	Teknikringen 2, Teknikringen 6, Diskettg. 11, Linköping	–	1986/1999	Kontor	12 128	974	–	3 607	16 709	28,6	81	157,9
34	Idéskaparen 2	Datalinjen 4, Linköping	–	1999/2002	Kontor	23 650	–	–	–	23 650	25,9	100	184,6
35	Idésmeden 1	Teknikringen 3, Linköping	–	1984/1984	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	4 726	4 726	7,3	100	–
36–37	Idétavlingen 4	Wallenbergsg. 1, Datalinjen 2, Linköping	–	1990/2001	Kontor	21 226	105	670	640	22 641	28,7	82	206,3
38	Kvarnen 4	Stationsg. 14, 16, 18, Linköping	–	1935/1955	Handel	1 934	1 017	2 154	–	5 105	4,5	94	23,3
39	Magasinet 1	Hagalundsv. 3A, Linköping	–	1929/1929	Lager/Logistik	–	635	–	–	635	0,2	62	4,6
40	Magneten 2	Finnög. 12, Linköping	T	1980/1980	Lager/Logistik	48	6 181	–	–	6 229	4,1	99	28,1
41	Megafonen 4	Finnög. 10, Linköping	T	1980/1980	Lager/Logistik	–	–	–	–	–	–	–	–
42	Mekanikern 18	Gelbgjutareg., Linköping	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,1	100	1,8
43	Mekanikern 22	G Tannefors v. 17A, Vimarkg. 1, 3, 5, 7, 9, Linköping	–	1947/1998	Lager/Logistik	4 086	11 625	312	4 933	20 956	14,8	86	59,4
44	Morellen 1	Gelbgjutareg. 2, Linköping	–	1929/1949	Lager/Logistik	6 324	9 711	–	2 672	18 707	25,6	100	64,1
45–46	Oboisten 2	Barhällsg. 1, 10, Linköping	–	1952/1952	Lager/Logistik	701	8 365	566	–	9 634	4,1	84	43,5
47	Paletten 1	Gumpekullav. 8, Ottarg. 9, Linköping	–	1980/1980	Kontor	5 343	341	–	8	5 692	5,7	81	33,2
48	Tannefors 1:89	Hagalundsv. 3B, Linköping	–	1986/1986	Lager/Logistik	–	1 071	–	–	1 071	0,1	100	6,9
49	Tannefors 1:90	Hagalundsv. 3B, Linköping	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–
–	Olaus Petri 3:234	Ö Bang. 7, Örebro	–	1979/1979	Kontor	150	–	–	–	150	0,3	100	51,8
TOTALT						159 340	77 057	17 364	33 113	286 874	337	93	1 872

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





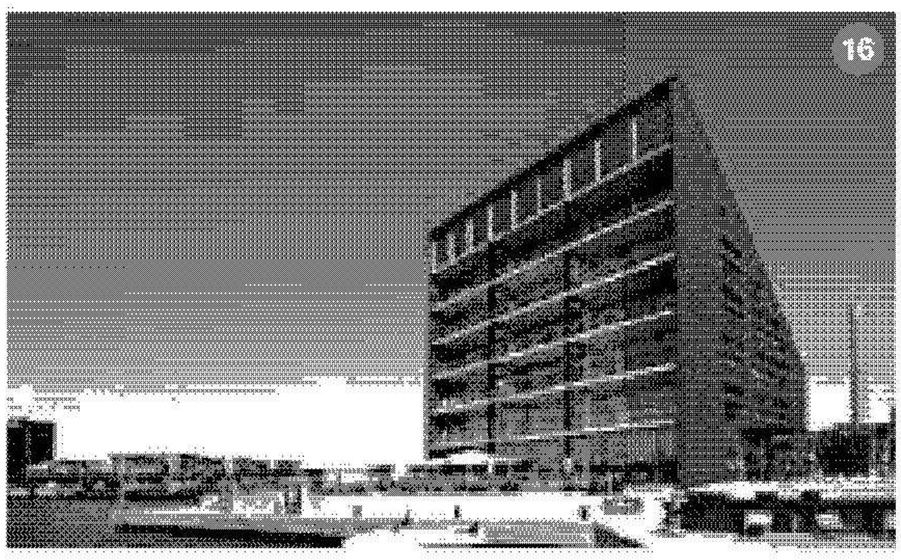
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81437CA662BDDD72B42E0C

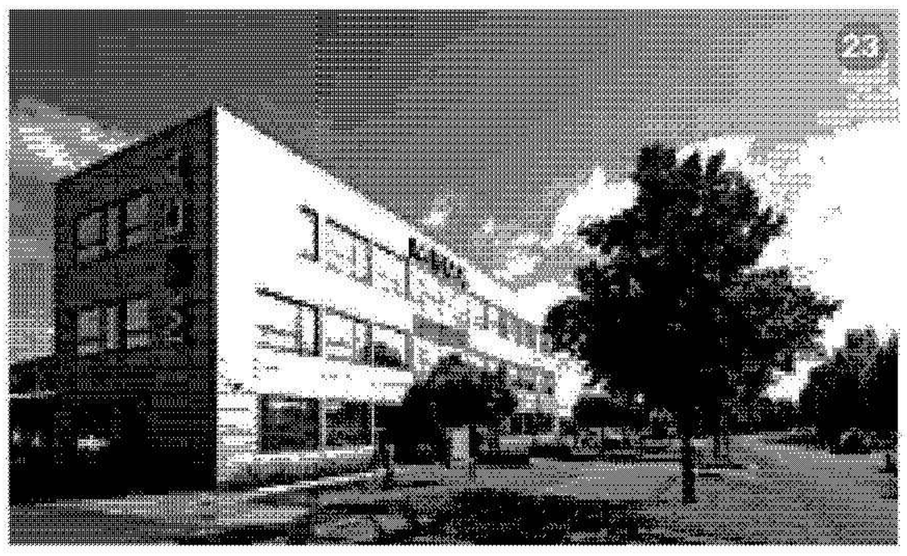
Malmö

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
81E2DC4C7F8145F7CA6E8DDD718B42E0C

MALMÖ

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Sunnanå 12:26	G:a Staffanstorpsv. 59A, 111, Burlöv	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	1,3
2	Harven 2	Traktorv. 14, Lund	–	1998/1998	Kontor	3 200	–	–	–	3 200	4,6	100	18,7
3	Sankt Clemens 8	Kattesund 6A, Lund	–	1976/1976	Utbildning/vård/övrigt	432	238	400	2 622	3 692	10,2	98	89,0
4–5	Traktorn 4	Traktorv. 13, Lund	–	1983/1983	Kontor	6 985	1 366	5 650	–	14 001	16,0	73	109,1
6	Vålten 4	Traktorv. 8, Lund	–	2004/2004	Lager/Logistik	–	3 100	–	–	3 100	8,6	100	20,2
7	Vålten 5	Traktorv. 10, Lund	–	1974/1987	Lager/Logistik	–	3 645	–	–	3 645	3,6	100	13,3
8	Årdret 12	Höstbruksv. 14, Lund	–	1991/1991	Lager/Logistik	–	2 049	–	–	2 049	1,9	26	8,8
9	Betongen 11	Kranig. 4, Malmö	T	1992/1992	Kontor	4 872	37	–	–	4 909	8,4	98	35,8
10	Brandnäven 1	Stenbarsg. 3, Malmö	T	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	3,3
11	Brandnäven 2	Stenbarsg. 1, Malmö	T	1989/1989	Kontor	2 550	272	–	–	2 822	2,9	–	13,4
12	Bredskär 1	Färög. 6, Malmö	T	1976/1976	Lager/Logistik	–	2 127	–	–	2 127	1,3	100	8,6
13	Brämön 4	Bjurög. 15–17 et al., Malmö	–	–/–	Lager/Logistik	2 995	10 607	–	660	14 262	10,4	93	–
14	Båtyxan 1	Järnyxeg. 13, Malmö	T	1989/1989	Lager/Logistik	523	1 912	–	–	2 435	1,5	91	13,4
15	Carolus 32	Österg. 12, Malmö	–	1971/1999	Handel	–	179	14 591	1 321	16 091	33,8	75	243,0
16	Dragör 1	Övägen 8, Malmö	–	2014/2014	Kontor	1 700	46	618	–	2 364	6,5	76	39,7
17	Flygbasen 2	Höjdroderg. 21, Malmö	–	1995/1995	Kontor	1 821	–	–	–	1 821	2,4	–	13,0
18–19	Flygfyren 1	Höjdroderg. 29, Flygfältsv. 1, Malmö	–	1955–2004/1955–2004	Lager/Logistik	360	9 958	1 830	–	12 148	10,0	47	53,1
20	Flygfyren 3	Höjdroderg. 25, Malmö	–	1990/1990	Kontor	3 289	1 291	595	–	5 174	6,0	82	32,9
21	Flygledaren 2	Höjdroderg. 18, Malmö	T	1990–2000/1990–2000	Lager/Logistik	745	852	–	–	1 597	2,1	100	8,0
22	Flygvärdinnan 4	Vattenverksv. 47, Höjdroderg. 30–34, Malmö	T	1940–2001/1976–2001	Kontor	6 288	2 710	–	260	9 258	12,8	86	67,5
23	Fornminnet 6	Stenåldersg. 27, Malmö	–	1999/1999	Lager/Logistik	–	4 710	–	–	4 710	4,0	100	25,0
24	Förbygeln 1	Ridepog. 1, Malmö	–	1975/1981	Lager/Logistik	–	5 146	–	–	5 146	3,0	100	23,4
25	Gånggriften 3	Djurhageg. 14, Malmö	–	2007/2007	Handel	–	–	6 486	–	6 486	7,3	100	61,2
26	Höjdrodret 3	Kabineg. 11, Malmö	–	1990/1990	Kontor	1 182	162	–	–	1 344	1,7	78	9,2
27	Innerstaden 1:52	Österg. 12, Malmö	–	1971/1999	Handel	–	–	–	900	900	2,3	–	8,2
28	Kajan 87	Ekonomg. 2–4; Limhamnsv. 110, Malmö	–	1929/1954	Lager/Logistik	3 324	11 082	100	–	14 506	12,8	97	40,6
29	Krukskärven 8	Stenyxeg. 34, Malmö	–	1973/1978	Lager/Logistik	1 318	3 194	640	–	5 152	9,4	96	26,8
30	Kullen 5	Sturkög. 5, Malmö	–	1960/1960	Övrigt	–	5 089	–	–	5 089	3,1	35	5,0
31	Loplinan 7	Spörreg. 13, Malmö	–	1978/1979	Lager/Logistik	–	2 489	–	–	2 489	1,7	100	9,6



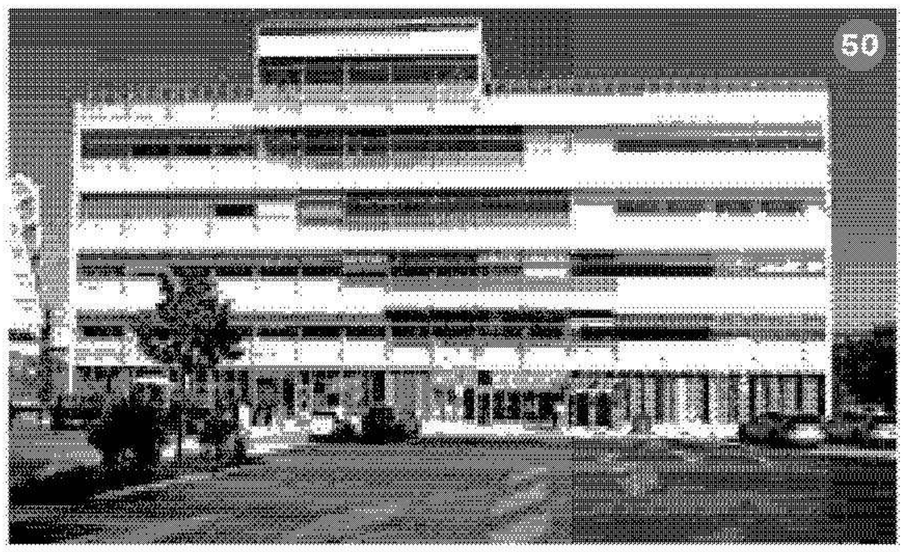


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CAC6E8D0D78B43E0C

MALMÖ FORTS.

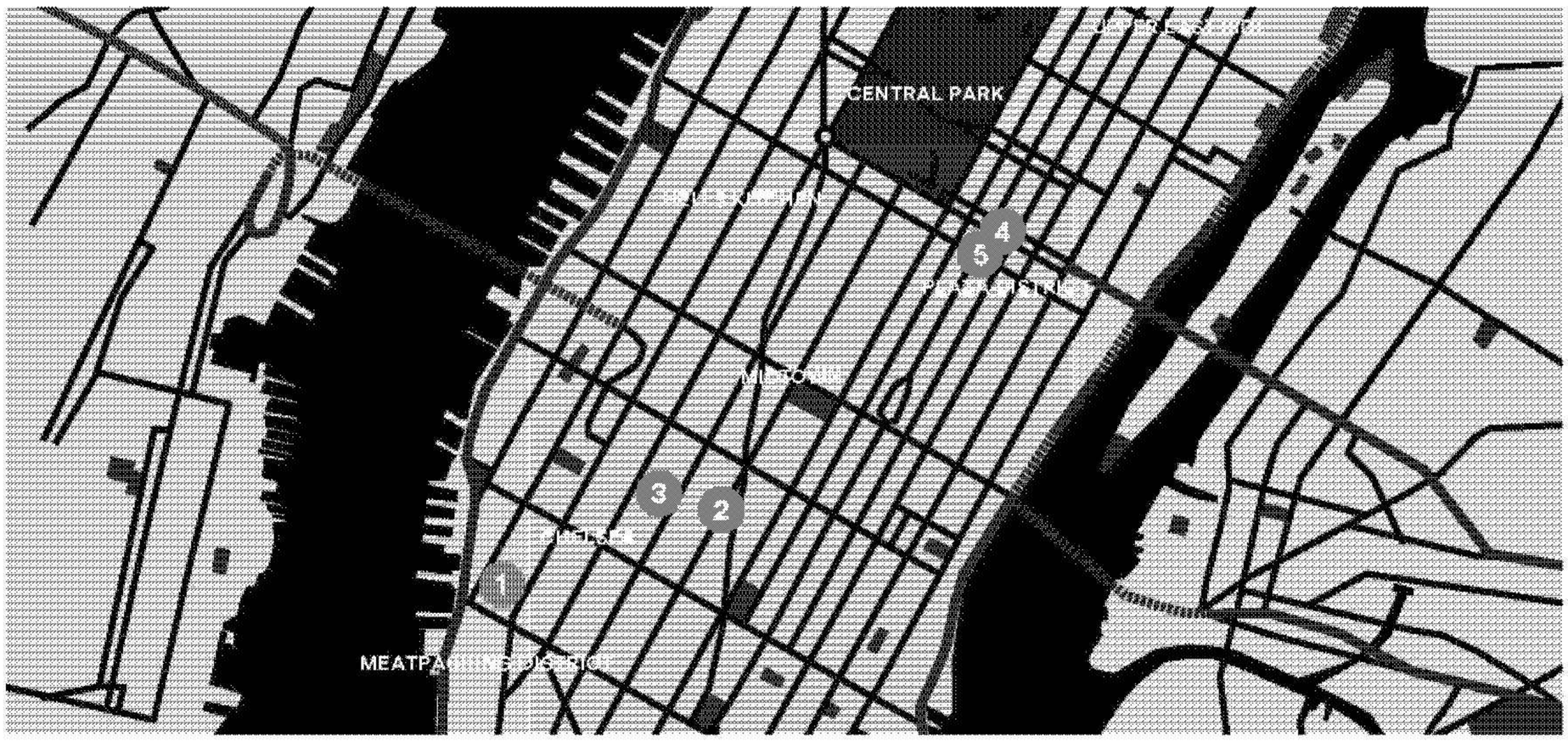
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
37	Murman 11	Murmansg. 118–120, Kruseg. 21, Malmö	T	1960/1960	Lager/Logistik	3 293	4 362	–	789	8 444	6,4	68	23,3
38	Murman 7	Murmansg. 124 A–C, Kruseg. 25, Malmö	T	1959/1959	Lager/Logistik	2 214	4 324	–	–	6 538	5,3	86	18,9
39	Murman 8	Murmansg. 126, Kruseg. 27, Malmö	–	1960/1968	Kontor	5 912	1 286	–	–	7 198	9,0	80	23,9
40	Måseskär 5	Kosterog. 8–10, Styrsög. 3, Väderog. 7, Malmö	–	1977/1984	Lager/Logistik	2 232	17 047	–	–	19 279	13,1	81	58,6
41	Nackremmen 1	Jägersrov. 211, Malmö	T	1977/1977	Lager/Logistik	–	1 034	709	–	1 743	1,4	100	7,9
42	Nackremmen 2	Jägersrov. 213, Malmö	–	1979/1979	Lager/Logistik	385	1 871	157	–	2 413	1,4	100	10,9
43	Nejlikebuketten 4	Derbyv. 6, Malmö	–	1991/1991	Kontor	5 925	–	–	617	6 543	10,2	68	51,4
44	Nejlikebuketten 6	Derbyv. 4, Malmö	–	1987/1987	Kontor	1 750	–	–	–	1 750	2,4	48	9,9
45	Nösgrimman 1	Jägersrov. 215, Malmö	T	1982/1982	Lager/Logistik	200	1 628	–	–	1 828	1,1	100	9,6
46	Sadelgjorden 1	Galoppg. 4, Malmö	T	2004/2006	Lager/Logistik	1 035	8 060	–	–	9 095	5,9	100	40,1
47	Sadelknappen 3	Beteelg. 2, m fl, Malmö	T	1982/1982	Lager/Logistik	214	1 261	–	–	1 475	0,9	100	8,0
48	Slevrodret 1	Kabing. 9, Malmö	–	1978/1978	Kontor	1 982	–	–	–	1 982	3,5	100	8,6
49	Smörbollen 12	Cypressv. 12, Malmö	–	1979/1979	Lager/Logistik	–	3 757	–	–	3 757	2,7	100	12,3
50	Stapelbädden 2	Östra Varvsg. 2, Malmö	–	2005/2005	Kontor	4 465	24	–	–	4 489	11,3	84	97,0
51	Stapelbädden 4	Östra Varvsg. 4, Malmö	–	2008/2008	Kontor	7 699	27	309	–	8 035	17,8	87	160,0
52	Stigladret 11	Skrittg. 7, Sadelg. 2, Malmö	–	1977/1981	Lager/Logistik	–	5 993	–	–	5 993	4,1	100	27,4
53	Stillman 40	Kruseg. 34, Malmö	–	1961/1975	Lager/Logistik	458	1 274	–	–	1 732	2,0	86	6,9
54	Strutsyxan 4	Agnefridsv. 179, Malmö	–	2017/2017	Lager/Logistik	555	7 880	87	–	8 522	6,8	97	42,5
55	Strutsyxan 5	Bronsyxeg. 6, Malmö	–	1970/1974	Lager/Logistik	–	4 715	1 440	–	6 155	5,6	62	21,2
56	Stångbettet 15	Travbaneg. 5, Radbaneg. 6, Malmö	–	1986/1986	Lager/Logistik	–	3 943	–	–	3 943	2,9	100	27,3
57	Sufflören 4	Axel Danielssonsv. 261, Malmö	–	1988/1989	Kontor	4 270	–	–	1 043	5 313	4,8	59	26,0
58	Svedjenävan 3	Stenbärsg. 4–6, Malmö	–	1991/1991	Kontor	4 299	–	614	–	4 913	8,2	93	39,5
59	Svedjenävan 4	Stenbärsg. 2, Malmö	T	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	2,0
60	Transbettet 2	Travbaneg. 4, Malmö	–	1989/1989	Lager/Logistik	265	3 373	–	–	3 638	2,0	89	15,9
61	Utlängan 1	Tarmog. 6, Malmö	–	1972/1986	Lager/Logistik	–	9 980	–	–	9 980	5,5	100	28,1
62	Vårbuketten 3	Husiev. 21, Malmö	–	1992/1997	Lager/Logistik	1 595	1 722	–	–	3 317	4,0	100	17,3
63–64	Västerbotten 11	Estlandsg. 2, 4, 6, Fosiev. 4, 6, 8, Malmö	–	1971/1971	Utbildning/vård/övrigt	2 141	5 107	922	6 571	14 741	14,9	75	16,1
65–69	Västerbotten 9	Ystadsv. 15, 17, 19, Fosiev. 2, Malmö	–	1929/1929	Handel	5 829	2 551	8 317	3 682	20 379	24,6	93	54,6
TOTALT						98 302	163 480	43 465	18 465	323 712	357	83	1 864

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81457CA662BDDD78B43D2C

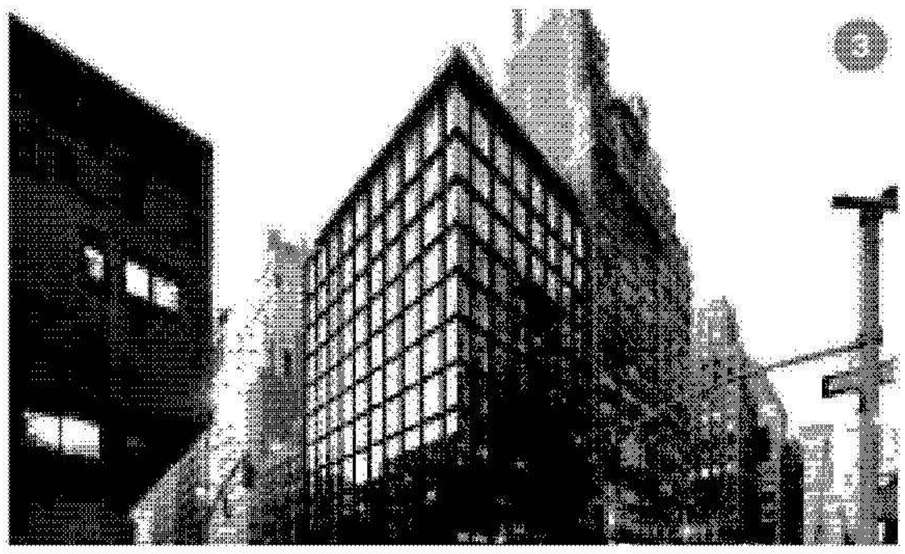
New York



NEW YORK

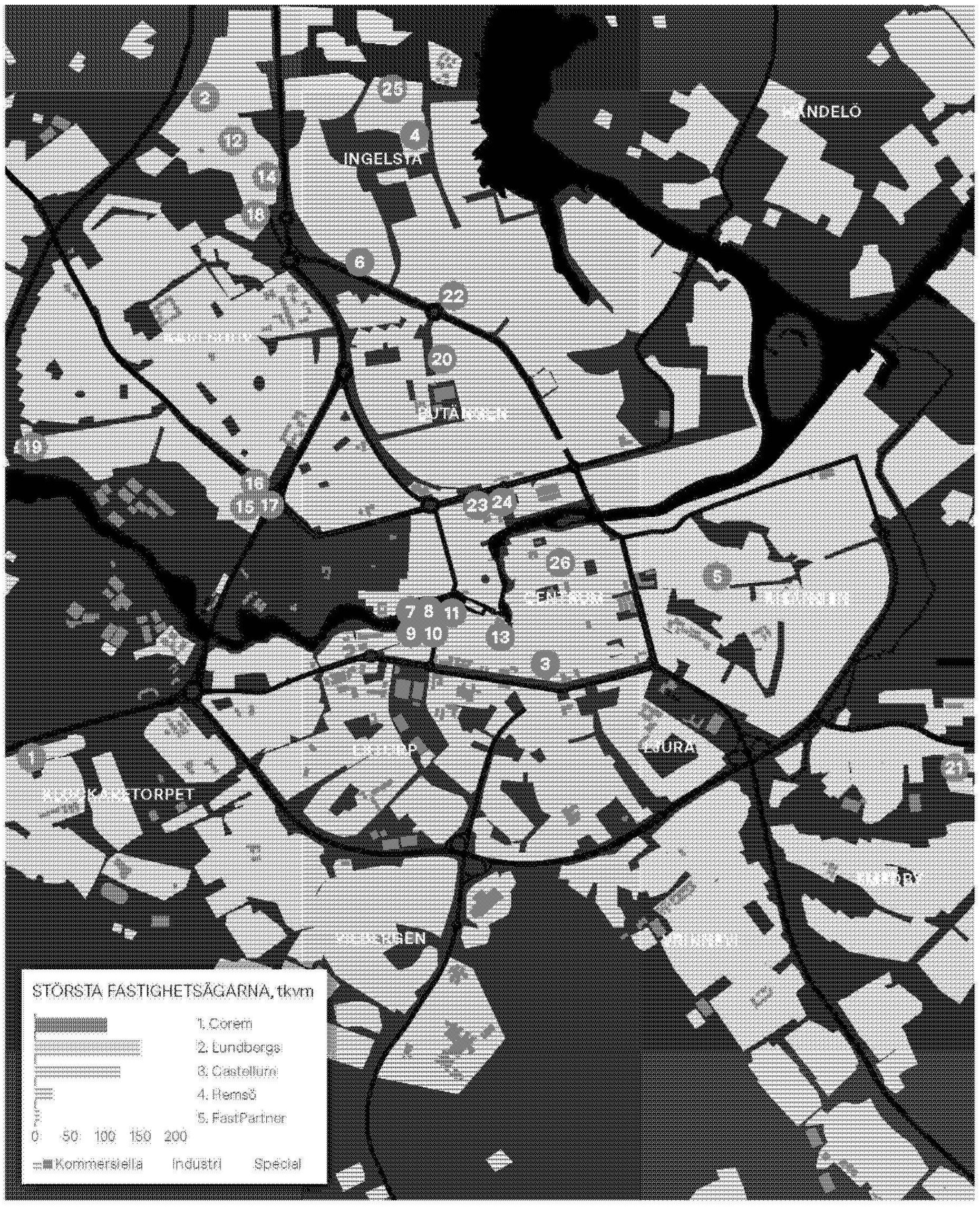
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor**	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	118 10th Avenue	118 10th Avenue, New York	T	Tomt	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–
2	1241–1251 Broadway	1241–1251 Broadway, New York	T	Tomt	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–
3	322–326 7th Avenue	322–326 7th Avenue, New York	–	Tomt	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–
4	407 Park Avenue	407 Park Avenue, New York	–	Tomt	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–
5	417 Park Avenue	417 Park Avenue, New York	–	Tomt	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–
TOTALT						0	0	0	0	0	0	0	0

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43E9C

Norrköping



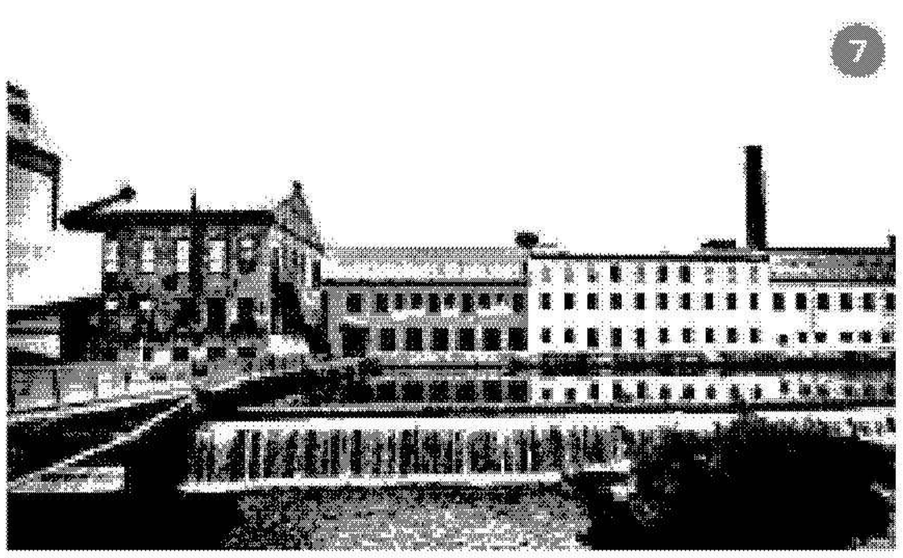
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA662BDDD78B4XXXX

FASTIGHETSFÖRTECKNING
Norrköping

NORRKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1	Basfiolen 9	Moa Martinsons g. 10b, Norrköping	T	1983/1983	Kontor	1 266	–	–	–	1 266	1,6	71	4,5
2	Bronsen 2	Tenng. 4, Norrköping	–	1971/1971	Kontor	4 962	3 736	1 803	41	10 542	9,5	94	42,7
3	Diket 10	Drottningg. 66, Nyg. 93, Norrköping	–	1968/1968	Kontor	2 814	164	1 364	571	4 913	9,4	84	61,3
4	Järnet 5	Malmg. 39, 41, Blyg. 4, Norrköping	–	1976/1976	Handel	–	–	14 975	–	14 975	19,3	100	120,2
5	Kabeln 1	Bangårdsg. 5, Lindöv. 25, 27, Växthusg. 2, 4, Norrköping	–	1940/1992	Lager/Logistik	2 153	2 570	–	164	4 887	4,7	91	17,4
6	Kondensatorn 1	Ståthögav. 48, Norrköping	–	1960/1993	Lager/Logistik	9 122	14 914	3 228	4 581	31 845	30,5	87	106,2
7–10	Kopparhammaren 2	Norra Grytsg., St. Persg., Norrköping	–	1829–2020 /1999–2020	Kontor	32 542	1 264	1 082	9 099	43 987	70,2	86	246,5
11	Kopparhammaren 7	Kungsg. 56, N Grytsg. 2,4,6, Norrköping	–	1929/1929	Kontor	3 382	106	–	990	4 478	9,2	99	–
12	Kopparn 10	Kopparg. 11–16, Norrköping	–	1960/1989	Kontor	4 203	2 987	–	–	7 190	6,6	98	43,2
13	Kvarnholmen 4	Dalsg. 7, Norrköping	–	1993/1993	Kontor	6 149	–	–	1 616	9 765	16,8	99	104,9
14	Malmen 8	Kopparg. 10, Norrköping	–	Tomt.	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	1,0	100	2,4
15–17	Omformaren 7	Hagag. 4–10, Norrköping	–	1951/1968	Lager/Logistik	–	4 960	4 178	3 065	12 203	9,7	91	34,6
18	Platinan 1	Platinag. 1, Norrköping	–	1988/1988	Lager/Logistik	–	2 800	1 575	–	4 375	2,5	–	15,9
19	Regulatorn 3	Kabelv. 15, Norrköping	–	1996/1996	Lager/Logistik	1 395	2 452	580	473	4 900	2,9	61	18,3
20	Ritsaren 10	Industrig. 7–9, Masking. 23, Norrköping	–	1964/1986	Lager/Logistik	–	5 002	–	696	5 698	3,4	26	21,6
21	Rotfjärilen 1	Svarmareg. 1, 3, Norrköping	–	1992/1993	Kontor	5 725	1 704	–	–	7 429	8,4	82	37,2
22	Statorn 10	Malmg. 4, Norrköping	–	1938/1978	Lager/Logistik	1 536	2 113	1 085	61	4 795	5,7	99	22,2
23	Stjärnan 15	Slottsg. 114, 116, Norrköping	–	1958/1958	Kontor	8 589	245	2 052	810	12 697	19,0	93	112,0
24	Stjärnan 16	Slottsg. 114, 116, Norrköping	–	1958/1958	Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–
25	Stålet 3	Malmg. 18, Norrköping	–	1976/1976	Lager/Logistik	1 086	9 229	–	93	10 407	7,0	99	52,0
26	Svärdet 8	Hospitalsg. 17 m fl, Norrköping	–	1967/1976	Kontor	7 838	15	365	1	8 019	12,2	70	81,2
TOTALT						94 561	54 261	33 288	22 261	204 371	250	87	1 143

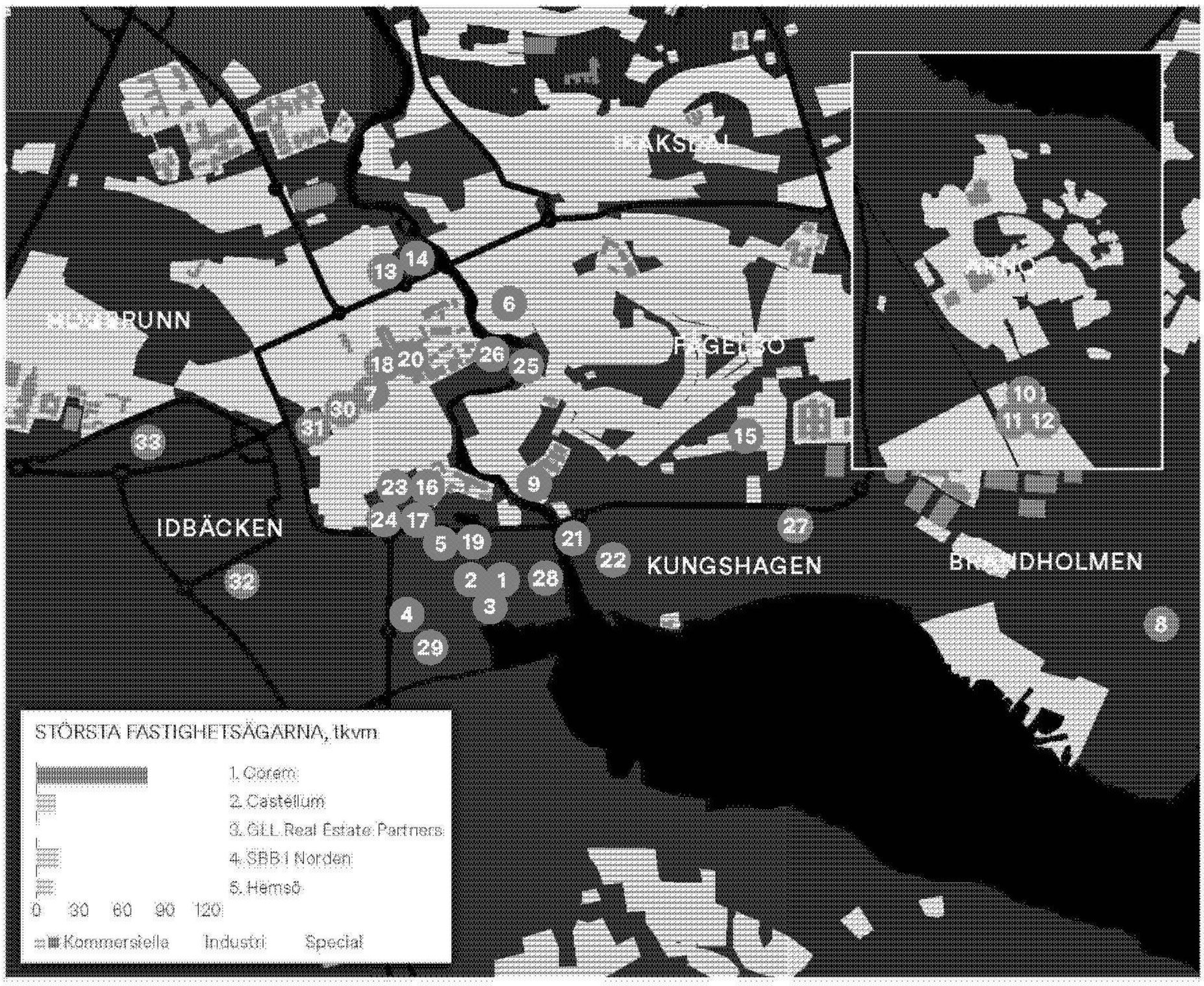
* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samregglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
82E2DC4C7F81497CA62BDDD78B42E9C

Nyköping



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43E0C

FASTIGHETSFÖRTECKNING
Nyköping

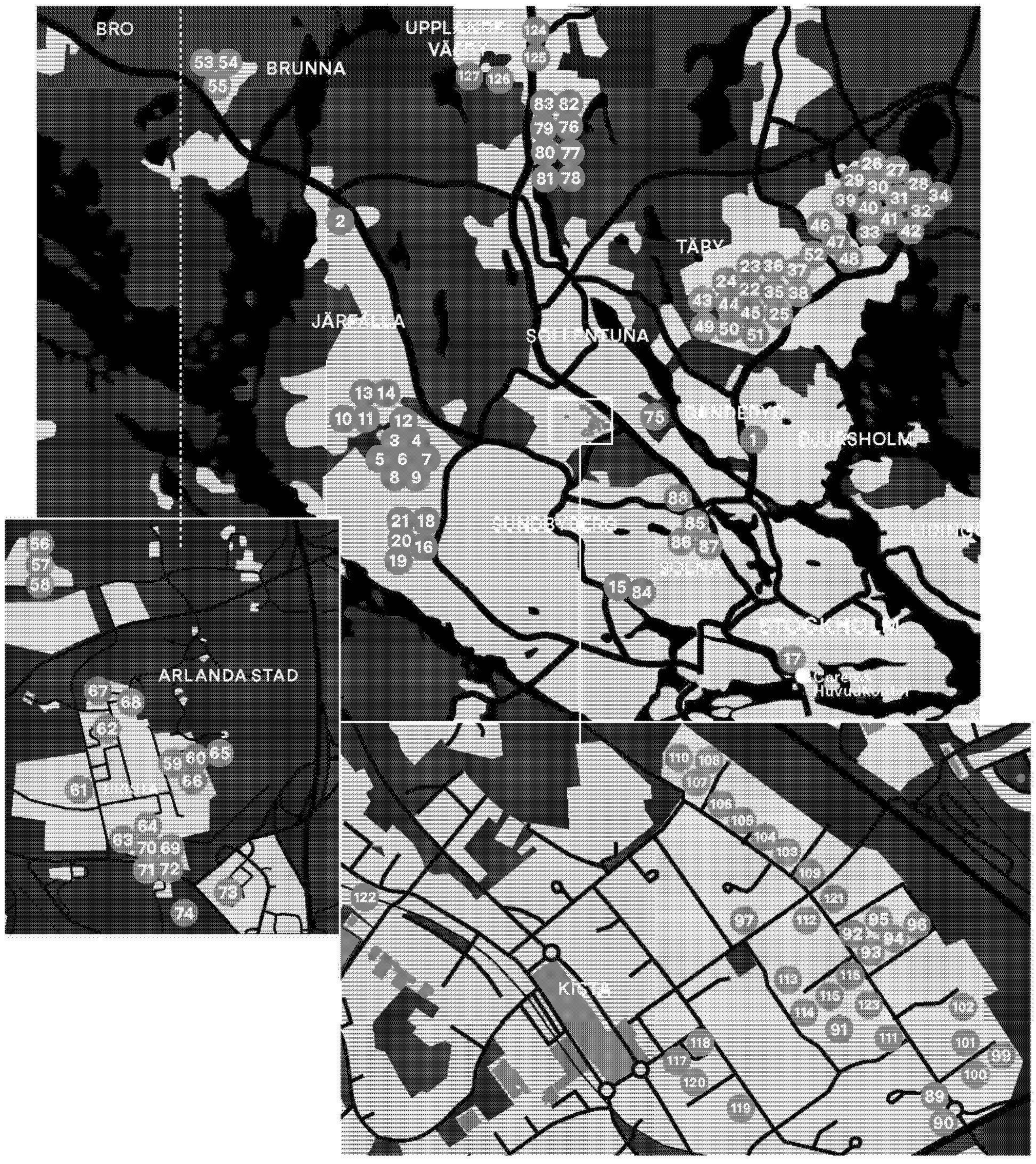
NYKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1–3	Ana 11	Gästabudsv. 2 m fl, Spelhagsv. 3 m fl, Nyköping	–	1940/1978	Kontor	13 002	4 615	–	5 529	23 147	27,9	93	102,3
4	Ana 12	Spelhagsvägen 1, Nyköping	–	1984/1984	Lager/Logistik	–	2 710	520	10	3 240	3,4	98	11,5
5	Ana 13	Nyckelv. 14, Nyköping	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	1,1
6	Bagaren 20	Ö Storg. 5, S:t Anneg. 6, Nyköping	–	1962/1962	Handel	400	–	802	681	1 883	2,5	100	17,5
7	Biografen 19	V Storg. 18, 20, Brunnsg. 29, Nyköping	–	1929/1987	Handel	626	19	1 091	856	2 592	4,3	89	28,3
8	Brandholmen 1:9	Pontong. 11, Nyköping	–	1962/1970	Lager/Logistik	296	6 719	–	797	7 812	4,8	97	27,9
9	Brädgården 3	Folkkungav. 1, Nyköping	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,4	95	–
10	Fabrikatet 1	Materialv. 3, Nyköping	–	1980/1980	Lager/Logistik	–	954	–	810	1 764	1,0	–	14,9
11	Fabrikatet 4	Materialv. 3, Nyköping	–	Tomt	Lager/Logistik	–	–	–	–	–	–	–	0,7
12	Fabrikatet 5	Materialv. 3, Nyköping	–	Tomt	Lager/Logistik	–	–	–	–	–	–	–	0,4
13–14	Fors 11	Repslagareg. 43, Nyköping	–	1929/1987	Kontor	9 015	2 010	506	–	11 531	15,2	78	56,1
15	Furan 2	Domänv. 11, Nyköping	–	2001/2001	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	950	950	1,4	100	–
16	Glödlampan 16	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping	–	1929/1929	Kontor	783	16	–	–	799	1,1	100	4,5
17	Glödlampan 17	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping	–	1929/1929	Kontor	535	–	–	–	535	1,2	99	4,9
18	Gripen 1	V Storg. 25, Nyköping	–	1929/1986	Handel	475	168	523	–	1 166	1,5	88	12,7
19	Jarlen 1	Nyckelv. 14, Nyköping	–	1999/2003	Kontor	680	–	–	–	680	1,1	100	2,9
20–21	Klädeshandlaren 16	Brunnsg. 36, 38, 40, V. Storg. 24, 26, 28, V. Trädgårdsg. 39, 41, Nyköping	–	1962/1972	Handel	4 798	459	6 759	652	12 666	16,7	82	119,0
22	Kungshagen 1:6	Ö Skeppsbron 1, Ö Långdg 4, 6, Nyköping	–	1929/1989	Kontor	1 143	–	450	–	1 593	2,3	88	11,8
23	Lansen 13	Gasverksv. 2, Ö Långdg. 5, 7, Nyköping	–	1977/1991	Kontor	4 065	312	1 993	–	6 370	8,1	94	39,2
24	Mjölkflaskan 8	Bagareg. 3 A–C, Fruängsg. 4, Kungsg. 16, Nyköping	–	1929/1940	Utbildning/vård/övrigt	3 752	334	157	3 955	8 198	11,8	94	–
25	Nyköpings Bruk 1	V Kvarng. 64, Nyköping	–	1929/1983	Kontor	1 854	20	270	–	2 144	3,1	88	15,6
26	Nyköpings Bruk 7	V Kvarng. 62, Nyköping	–	1910/1991	Kontor	1 547	274	–	100	1 921	2,5	96	12,9
27–28	Skölden 2	Gasverksv. 15, Nyköping	–	1989/1989	Kontor	1 927	73	–	–	2 000	1,9	100	9,1
29	Spelhagen 1:7	V Skeppsbron 6, Nyköping	–	1929/1929	Lager/Logistik	190	5 813	–	–	6 003	1,7	12	8,4
30	Spånten 7	Spelhagsv. 4, 6, 8, Nyköping	–	2009/2009	Handel	–	–	1 280	–	1 280	1,4	100	13,6
31	Standard 17	V Storg. 2–6, 8, 10, Bagareg. 29, Fruängsg. 28, 30, Nyköping	–	1989/1993	Kontor	3 057	44	2 876	696	6 672	9,1	97	69,8
32	Stensöten 5	Idbäcksv. 8 B, Nyköping	–	1971/1985	Handel	173	1 460	3 285	–	4 918	4,9	100	15,8
33	Sjöven 4	Norrköpingsv. 9, Nyköping	–	1987/1987	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	1 853	1 853	2,1	100	–
TOTALT						48 317	26 000	20 512	16 888	111 717	131	89	600

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43D0C

Stockholm, Norra



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81497CAC6CBCDD78B4E2C

STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, tkvm
STOCKHOLM
Rankingen avser Stockholms län.

STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, tkvm
KISTA

STOCKHOLM, NORRA

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Timmerhuggaren 2	Veridev. 90, Danderyd	–	1969/1969	Kontor	6 260	1 947	990	1 400	10 597	17,2	86	87,0
2	Kallhäll 9:36	Galgbacken 3, Järfälla	–	–/–	Lager/Logistik	–	5 150	–	–	5 150	5,0	100	–
3	Skälby 3:1321	Spjutv. 1, Järfälla	–	1976/1976	Lager/Logistik	296	3 360	–	–	3 656	4,2	94	20,3
4	Skälby 3:1416	Spjutv. 5G, Järfälla	T	1986/1986	Kontor	699	644	–	–	1 343	1,6	92	11,2
5	Skälby 3:1431	Spjutv. 5C–D, Järfälla	T	1986/1986	Lager/Logistik	567	2 098	–	–	2 665	3,2	65	16,6
6	Skälby 3:1446	Spjutv. 5 A, Järfälla	T	1987/1987	Kontor	832	427	–	585	1 844	2,3	90	13,9
7	Skälby 3:1452	Spjutv. 5 H, Järfälla	–	1995/1995	Lager/Logistik	654	1 842	–	–	2 496	2,5	80	15,9
8	Skälby 3:674	Spjutv. 5 E–F, Järfälla	T	1982/1982	Lager/Logistik	895	2 976	–	–	3 871	9,9	93	14,1
9	Skälby 3:676	Spjutv. 5 B, Järfälla	T	1987/2011	Kontor	1 288	636	–	–	1 924	2,2	90	19,9
10	Veddesta 2:31	Nettov. 13, Järfälla	–	1972/1983	Lager/Logistik	–	4 836	–	–	4 836	6,5	100	35,2
11	Veddesta 2:43	Bruttov. 1,3,7, Östav. 14, Järfälla	–	1985/1985	Lager/Logistik	661	18 287	323	–	19 271	83,1	100	113,8
12	Veddesta 2:63	Fakturav. 9, Järfälla	–	1987/1987	Lager/Logistik	–	4 896	–	–	4 896	5,5	100	29,1
13	Veddesta 2:79	Elektronikhöjden 12–22, Järfälla	–	1982/1989	Lager/Logistik	2 090	33 486	766	–	36 342	39,6	96	145,4
14	Veddesta 2:90	Elektronikhöjden 4, Järfälla	–	2013/–	Övrigt	–	–	19 581	–	19 581	23,3	100	–
15	Induktorn 37	Ranhammarsv. 26, Bromma	T	1996/1996	Lager/Logistik	–	6 685	–	–	6 685	8,2	100	48,7
16	Johannelund 7	Krossg. 10, 12, 14, 16, 18, Sorterarg. 23, Stockholm	T	1969/1969	Kontor	12 825	4 438	4 070	801	22 134	24,6	73	81,5
17	Orgelpipan 4	Klarabergsg. 33, 35, Stockholm	T	1957/1957	Kontor	–	–	–	–	–	0,0	–	221,5
18	Singeln 13	Krossg. 26–28, Stockholm	T	1966/1966	Lager/Logistik	1 807	2 293	–	–	4 100	3,8	28	17,1
19	Stenen 1	Krossg. 15, 17, Sorterarg. 31, 33, 35, Stockholm	T	1970/1970	Kontor	9 122	2 231	–	–	11 353	9,6	41	41,1
20	Stenmjölet 1	Siktg. 1, 3, Stockholm	T	1960/1960	Utbildning/vård/övrigt	1 821	340	975	2 110	5 246	4,7	63	31,4
21	Stenmjölet 2	Siktg. 3A–3B, Stockholm	T	1960/1960	Lager/Logistik	1 018	2 730	1 076	–	4 824	5,0	77	16,0
22	Dahlian 5	Enhagsv. 5, Täby	–	1998/1998	Handel	–	–	1 237	–	1 237	2,2	100	14,4
23	Kanonigen 1	Enhagslingan 2, 4 Täby	–	1988/1988	Kontor	4 101	–	–	–	4 101	6,2	91	35,8
24	Kanonigen 2	Enhagslingan 6, 8 Täby	–	1991/1991	Kontor	1 990	16	–	–	2 006	2,8	85	18,1
25	Kardborren 13	Kanalv. 16, 17 Täby	–	1991/1991	Kontor	14 210	351	–	1 374	15 935	24,4	71	118,0
26	Linjalen 60	Måttbandsv. 12 Täby	–	1991/1991	Kontor	3 072	766	–	–	3 838	5,0	77	28,6
27	Linjalen 61	Tillverkarv. 9 Täby	–	1990/1990	Lager/Logistik	–	778	–	–	778	0,9	100	7,7
28	Linjalen 65	Måttbandsv. 8, 10 Täby	–	1989/1989	Lager/Logistik	–	872	526	–	1 398	1,9	100	7,8
29	Linjalen 66	Linjalv. 9, 11 Täby	–	1990/1990	Lager/Logistik	–	3 815	108	–	3 923	4,8	100	22,6
30	Linjalen 7	Måttbandsv. 4 Täby	–	1989/1989	Lager/Logistik	–	800	–	–	800	0,8	72	5,1
31	Linjalen 8	Måttbandsv. 6 Täby	–	1989/1989	Lager/Logistik	–	600	–	–	600	0,7	100	3,7
32	Ledet 2	Tumstocksv. 9, 11 Täby	–	1990/1990	Kontor	5 595	2 847	70	6	8 518	10,1	92	56,0
33	Malen 3	Mallstigen 1, Tillverkarv. 8 Täby	–	1994/1994	Lager/Logistik	486	1 002	–	–	1 488	2,0	94	9,8
34	Måtstången 2	Linjalv. 6 A–B, Kundv. 5 Täby	–	1991/1991	Kontor	3 847	–	–	–	3 847	5,0	96	27,4
35	Roslags-Näsby 24:44	Stockholmsv. 100, 102 Täby	–	1965/1965	Handel	–	–	–	–	–	–	–	13,8
36	Roslags-Näsby 24:45	Stockholmsv. 100, 102 Täby	–	1965/1965	Handel	–	–	–	–	–	–	–	–

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F814F7CA662BDDD78B43E0C

STOCKHOLM, NORRA FORTS.

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
37	Roslags-Näsby 25:7	Stockholmsv. 100, 102 Täby	–	1965/1965	Handel	–	530	2 181	–	2 711	3,3	100	–
38	Roslags-Näsby 25:9	Stockholmsv. 100, 102 Täby	–	1965/1965	Handel	–	–	–	–	–	–	–	–
39	Smygvinkeln 10	Ritarslingan 20 Täby	–	1991/1991	Kontor	930	–	–	–	930	1,3	100	6,3
40	Smygvinkeln 11	Riddarslingan 18 Täby	–	1991/1991	Lager/Logistik	–	1 634	258	500	2 392	2,9	81	12,7
41	Smygvinkeln 12	Riddarslingan 16 Täby	–	1992/1992	Lager/Logistik	550	1 314	–	–	1 864	2,3	100	21,0
42	Smygvinkeln 9	Riddarslingan 22 Täby	–	1991/1991	Lager/Logistik	–	960	–	–	960	0,6	50	5,8
43	Svänghjulet 1	Enhagsslingan 23, 25 Täby	–	1990/1990	Utbildning/vård/övrigt	–	424	445	3 493	4 362	6,6	98	–
44	Svänghjulet 2	Enhagsslingan 5, 7, 9, 11, 13 Täby	–	1989/1989	Kontor	1 660	12	–	1 323	2 995	9,7	62	25,4
45	Svänghjulet 3	Enhagsslingan 15, 17, 19, 21 Täby	–	1991/1991	Kontor	4 329	579	–	–	4 908	7,0	88	36,8
46–47	Tryckaren 3	Reprov. 6, Viggbyholmsv. 81 Täby	–	1945/1992	Lager/Logistik	1 367	2 131	–	–	3 498	3,7	81	16,5
48	Tumstocken 8	Hantverkarv. 5 Täby	–	1997/1997	Handel	–	–	2 413	–	2 413	3,9	100	21,2
49	Ventilen 1	Enhagsslingan 1A–B Täby	–	1987/1987	Kontor	1 981	678	296	–	2 955	4,0	84	20,2
50	Växellådan 1	Enhagsv. 7 Täby	–	1978/1983	Kontor	2 400	390	–	–	2 790	4,4	67	20,2
51	Växellådan 3	Enhagsv. 9 Täby	–	1978/1978	Kontor	1 149	414	313	–	1 876	1,8	75	12,8
52	Åkerby 10	Kemistv. 6 Täby	–	1975/1989	Kontor	1 195	12	–	–	1 207	1,7	100	9,3
53	Viby 19:32	Effektv. 14, Upplands–Bro	–	1991/1991	Lager/Logistik	406	783	–	–	1 189	1,3	100	9,1
54	Viby 19:53	Kraftv. 30, 32, Upplands–Bro	–	1992/1992	Lager/Logistik	–	2 022	–	–	2 022	1,7	78	7,9
55	Viby 19:54	Kraftv. 26, 28, Upplands–Bro	–	1992/1994	Lager/Logistik	–	2 038	–	–	2 038	1,4	100	11,1
56	Broby 11:6	Östra Bang. 18, Sigtuna	–	1989/1989	Kontor	942	–	–	–	942	1,0	100	5,1
57	Broby 12:6	Östra Bang. 2 A, Sigtuna	–	1978/1978	Lager/Logistik	368	632	–	–	1 000	1,2	100	6,9
58	Broby 12:9	Östra Bang. 2 B, Sigtuna	–	1986/1986	Lager/Logistik	–	1 545	–	–	1 545	1,1	100	8,8
59	Märsta 11:11	Generatorg. 1, Sigtuna	–	1980/1980	Lager/Logistik	–	2 129	–	–	2 129	2,2	100	16,2
60	Märsta 11:14	Generatorg. 3, 5, Sigtuna	–	1988/1990	Lager/Logistik	380	2 881	–	–	3 261	3,0	65	16,8
61	Märsta 15:7	Bristag. 13, Sigtuna	–	2013/2013	Lager/Logistik	–	17 575	–	–	17 575	16,3	100	131,2
62	Märsta 21:22	Masking. 17, Sigtuna	–	1981/1981	Lager/Logistik	48	3 246	–	–	3 294	3,9	100	17,7
63	Märsta 21:34	Söderbyv. 1, Sigtuna	T	1988/1988	Handel	2 822	1 074	3 098	–	6 994	8,5	93	49,7
64	Märsta 21:42	Söderbyv. 3, Sigtuna	–	1989/1995	Kontor	5 163	2 209	–	–	7 372	10,1	88	58,0
65	Märsta 21:46, 21:47	Generatorg. 7, 9, Sigtuna, Sigtuna	–	1989/1989	Kontor	1 889	428	–	–	2 317	1,2	–	11,8
66	Märsta 21:48	Generatorg. 11, Sigtuna	–	1989/–	Kontor	864	–	–	–	864	–	–	6,0
67	Märsta 21:50	Masking. 29, Sigtuna	–	1991/1991	Lager/Logistik	1 230	3 415	–	–	4 645	4,4	85	27,5
68	Märsta 21:53	Kabelg. 8, Sigtuna	–	1992/1992	Kontor	460	–	–	–	460	0,5	100	2,3
69	Märsta 24:10	Söderbyv. 6, Sigtuna	T	1983/1983	Lager/Logistik	–	872	–	–	872	0,8	100	4,8
70	Märsta 24:11	Söderbyv. 12, Pionjärv. 25, Sigtuna	T	1987/–	Handel	559	–	768	–	1 327	2,1	90	10,8
71	Märsta 24:12	Söderbyv. 14, Sigtuna	T	1986/1986	Lager/Logistik	424	609	–	–	1 033	1,1	100	6,3
72	Märsta 24:8	Söderbyv. 10, Sigtuna	–	1989/1989	Kontor	1 141	–	–	–	1 141	1,3	100	6,6
73	Norslunda 1:10	Lindbergh s g. 9, Sigtuna	–	2003/2003	Kontor	2 504	439	–	–	2 943	2,9	34	28,6
74	Rosersberg 11:151	Norrsundav., Sigtuna	–	Mark/Mark	Övrigt	–	–	–	–	–	–	–	3,8
75	Malten 1	Vetenskapsv. 10, 12, 14, Sollentuna	–	2005/2005	Kontor	12 393	527	690	253	13 863	29,1	94	202,0
76	Revisorn 1	Bergkällav. 27 Sollentuna	–	1986/1986	Kontor	1 596	1 348	–	–	2 944	4,1	100	22,5
77	Revisorn 2	Bergkällav. 29 Sollentuna	T	1985/2000	Lager/Logistik	–	4 491	–	–	4 491	3,3	100	34,6
78	Revisorn 3	Bergkällav. 31C Sollentuna	–	1988/1988	Kontor	559	–	557	–	1 116	1,5	94	9,2
79	Ringpärmen 1	Bergkällav. 26 Sollentuna	–	1985/1985	Lager/Logistik	–	6 198	–	–	6 198	7,0	100	41,8
80	Ringpärmen 2	Bergkällav. 28 Sollentuna	–	1986/1986	Lager/Logistik	–	7 368	–	–	7 368	8,1	100	52,3
81	Ringpärmen 6	Bergkällav. 36 Sollentuna	–	1986/1990	Lager/Logistik	2 150	5 608	349	–	8 107	10,6	85	48,1
82	Rotorn 1, Sollentuna	Bergkällav. 25 Sollentuna	–	1984/1984	Handel	–	–	1 290	–	1 290	2,5	100	19,1
83	Rotorn 2	Bergkällav. 23 Sollentuna	–	1987/1987	Kontor	811	754	–	–	1 565	2,0	100	10,2
84	Aprikosen 2	Hemvärnsg. 5, 7, 9, Solna	–	1975/1992	Kontor	26 558	3 652	1 987	3 007	35 204	86,9	87	508,0
85–87	Hilton 3	Gustav III:s Boulevard 40–46, Solna	–	2003/2003	Kontor	18 975	682	326	6	19 989	60,3	89	498,0
88	Startboxen 3	Vallg. 5–9, Solna	–	1985/1985	Kontor	10 015	1 312	–	7 706	19 033	38,8	72	257,0
89	Alptanås 2	Torshamnsg. 7, 7A, 9, Haukadalsg. 1, Kista	T	1981/1981	Kontor	2 783	247	–	–	3 030	3,8	91	23,6
90	Alptanås 3	Torshamnsg. 1, 3, 5, Kista	T	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	1,6	100	6,3

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F814577CA66EBDDD72B42CDC

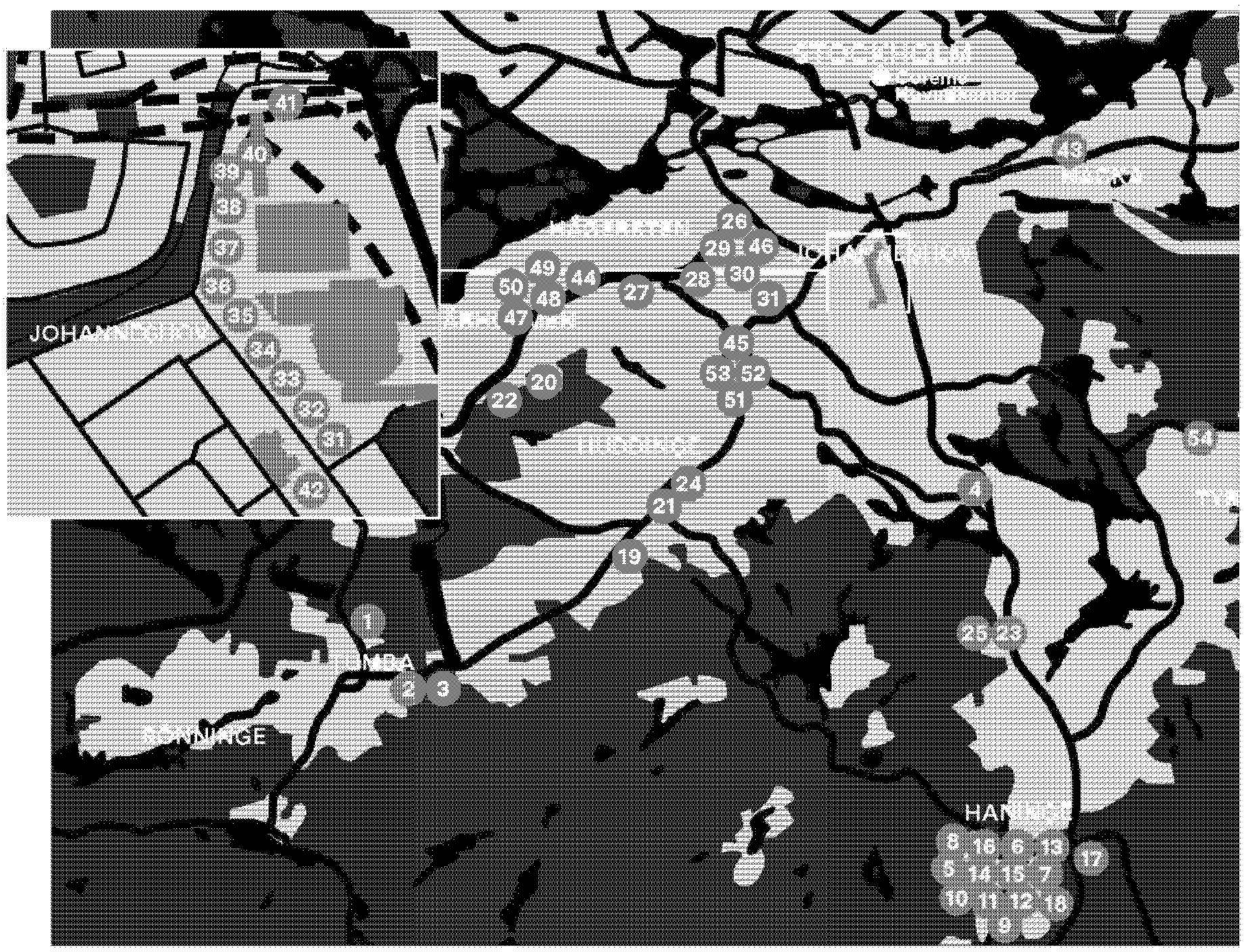
STOCKHOLM, NORRA FORTS.

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm: Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
91	Blåfjäll 1	Kistav. 21–25, Kista	–	2002/2002	Kontor	18 720	–	–	6	18 726	52,5	100	396,0
92	Borg 1	Torshamnsg. 16, Kista	T	1977/1977	Kontor	1 411	–	–	–	1 411	2,0	80	12,0
93	Borg 2	Strömög. 3, Kista	T	1961/1981	Lager/Logistik	–	4 655	–	–	4 655	5,6	100	33,4
94	Borg 3	Strömög. 5, Kista	T	1978/1978	Lager/Logistik	–	1 837	–	–	1 837	2,3	100	13,7
95	Borg 4	Vågög. 6, Kista	T	1979/1979	Kontor	1 931	–	–	–	1 931	3,2	100	34,7
96	Borg 6	Strömög. 7, Vågög. 8, Kista	T	1980/1980	Lager/Logistik	1 505	4 912	–	–	6 417	8,4	85	59,2
97	Borgarfjord 4	Kistagången 12, Torshamnsg. 31–33, Kista	T	1983/1983	Kontor	12 723	245	654	6	13 628	34,2	57	146,0
98	Domarvet 11	Domarvsg. 35, Kista	T	1978/1978	Kontor	1 895	1 778	–	–	3 673	4,5	100	31,6
99	Geysir 1	Österög. 4, Kista	T	1979/1979	Lager/Logistik	–	5 110	–	–	5 110	6,2	100	40,4
100	Geysir 2	Österög. 2, Kista	T	1980/1980	Lager/Logistik	1 862	5 001	165	–	7 028	9,8	90	52,2
101	Gullfoss 3	Österög. 1, 3, Kista	T	1979/1983	Kontor	4 855	1 098	–	1 565	7 517	10,7	42	64,9
102	Gullfoss 5	Videnög. 6, Kista	T	1979/1985	Kontor	3 508	–	–	–	3 508	5,9	100	28,9
103	Helgafjäll 1	Torshamnsg. 22, 24 A–B, 26 A–B, Kista	T	1979/1979	Kontor	10 673	1 592	–	–	12 265	26,8	93	154,0
104–105	Helgafjäll 2	Torshamnsg. 28 A–B, 30 A–E, 32 A–D, 34 A–B, Kista	T	1981/1981	Kontor	17 090	2 948	–	7 560	26 938	58,6	79	253,0
106	Helgafjäll 3	Torshamnsg. 36, 38, 40, Kista	T	1980/1990	Lager/Logistik	3 965	10 502	–	–	14 467	18,1	73	115,8
107–108	Helgafjäll 4	Torshamnsg. 42, 44, 46, Kista	T	1998/1998	Kontor	10 868	2 370	226	449	13 913	29,1	50	175,5
109	Helgafjäll 5	Kistagången 2, 4, Torshamnsg. 20, Kista	T	1978/1988	Kontor	10 463	659	1 530	2 922	15 474	28,4	70	206,0
110	Helgafjäll 7	Torshamnsg. 48, 50, 52, 54, Kista	–	2001/2002	Kontor	18 940	174	1 013	1 919	22 046	52,2	70	313,1
111	Isafjord 1	Skattåg. 2A–B, Kista	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	3,1	100	–
112	Isafjord 4	Torshamnsg. 21, 23, Torshamnsgränd 2, 4, 6, Grönlandsg. 10, Kista	–	1976/2008	Kontor	62 231	29	–	9 807	72 058	160,0	100	867,0
113	Isafjord 5	Grönlandsg. 8, Kista	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–
114	Isafjord 6	Grönlandsg. 6, Torshamnsgränd 9, Kista	–	1976/2008	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	3 222	3 222	4,0	100	–
115	Isafjord 7	Hans Wertháns Gata 19, Kista	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	1,2	100	–
116	Isafjord 8	Torshamnsg. 17, Hans Wertháns Gata 19, Torshamnsgränd 3, Skattåg. 14, 16 , Kista	–	2016/2016	Kontor	23 698	271	1 230	–	25 199	68,2	99	464,0
117	Knarrarnäs 3	Färög. 5, 7, Kista	T	1985/1985	Kontor	5 504	294	–	1 417	7 155	14,0	55	97,9
118	Knarrarnäs 4	Färög. 3, Isafjordsg. 19, 21, Kista	T	1985/1985	Utbildning/vård/övrigt	1 225	194	–	7 012	8 431	17,8	82	97,0
119	Knarrarnäs 8	Isafjordsg. 3, 5, Kista	T	1987/1987	Kontor	4 419	300	–	–	4 719	9,3	55	65,0
120	Knarrarnäs 9	Knarrarnäsg. 15, Kista	T	1984/1986	Kontor	4 748	172	–	3	4 923	10,3	76	75,8
121	Lidarände 1	Torshamnsg. 18, Kista	–	1979/2008	Utbildning/vård/övrigt	3 007	126	533	16 280	19 946	32,0	75	202,6
122	Röros 1	Norgeg. 1, Kista	T	1985/1985	Kontor	3 312	7	–	1	3 320	5,5	99	26,6
123	Skattå 1	Torshamnsg. 19, Kista	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	2,7	97	–
124	Glädjen 1:51	Truckv. 14, Upplands Väsby	–	1982/1982	Kontor	2 907	–	–	–	2 907	3,8	87	26,9
125	Glädjen 1:52	Truckv. 16, Upplands Väsby	–	1962/1987	Kontor	708	559	–	–	1 267	1,7	100	12,1
126	Hammarby-Smedby 1:435	Travg. 92, Upplands Väsby	–	1989/1989	Kontor	1 056	–	–	–	1 056	1,5	100	11,0
127	Tömby 2:2	Jupiterv. 10, Upplands Väsby	–	1970/1970	Lager/Logistik	2 586	15 925	296	–	18 807	19,5	91	89,7
TOTALT						420 587	253 719	50 340	74 733	799 379	1 408	86	7 880

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43E0C

Stockholm, Södra



STOCKHOLM, SÖDRA

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1	Koborg 2	Tuna Gårdsv. 14, Botkyrka	–	2015/2015	Lager/Logistik	–	1 548	–	–	1 548	2,0	100	15,7
2	Skyttbrink 30	Kompassv. 11 (Skyttbrinksv. 12), Botkyrka	–	2000/2000	Lager/Logistik	–	2 896	–	–	2 896	3,0	100	19,3
3	Skyttbrink 36	Skyttbrinksv. 35, Botkyrka	–	2003/2003	Lager/Logistik	–	860	–	–	860	1,3	100	6,1
4	Mörtö 6	Frykdalsbacken 20, Farsta	T	1978/1984	Kontor	1 359	1 237	–	–	2 596	3,2	100	17,4
5	Jordbromalm 4:6	Dillsjov. 15, Haninge	–	1986/1986	Lager/Logistik	–	925	–	–	925	2,0	100	8,8
6	Jordbromalm 5:2, 5:3	Lagerv. 1, Haninge	–	1969/–	Lager/Logistik	–	6 659	–	–	6 659	6,5	100	33,0
7	Jordbromalm 6:11	Rörv. 10, Haninge	–	1974/1974	Lager/Logistik	565	3 568	–	–	4 133	3,6	63	19,9
8	Jordbromalm 6:18	Lagerv. 36, Haninge	–	2018/2018	Lager/Logistik	1 139	10 019	–	–	11 158	10,1	92	87,4
9	Jordbromalm 6:59	Armaturv. 5, Haninge	–	1988/1988	Lager/Logistik	–	3 272	–	–	3 272	3,3	100	15,2
10	Jordbromalm 6:62	Lagerv. 14, Armaturv. 3F, Haninge	–	2001/2001	Lager/Logistik	–	2 463	–	85	2 548	2,8	86	19,5
11	Jordbromalm 6:64	Armaturv. 3B, Haninge	–	1989/1989	Kontor	516	480	–	–	996	0,9	48	4,6

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43E0C

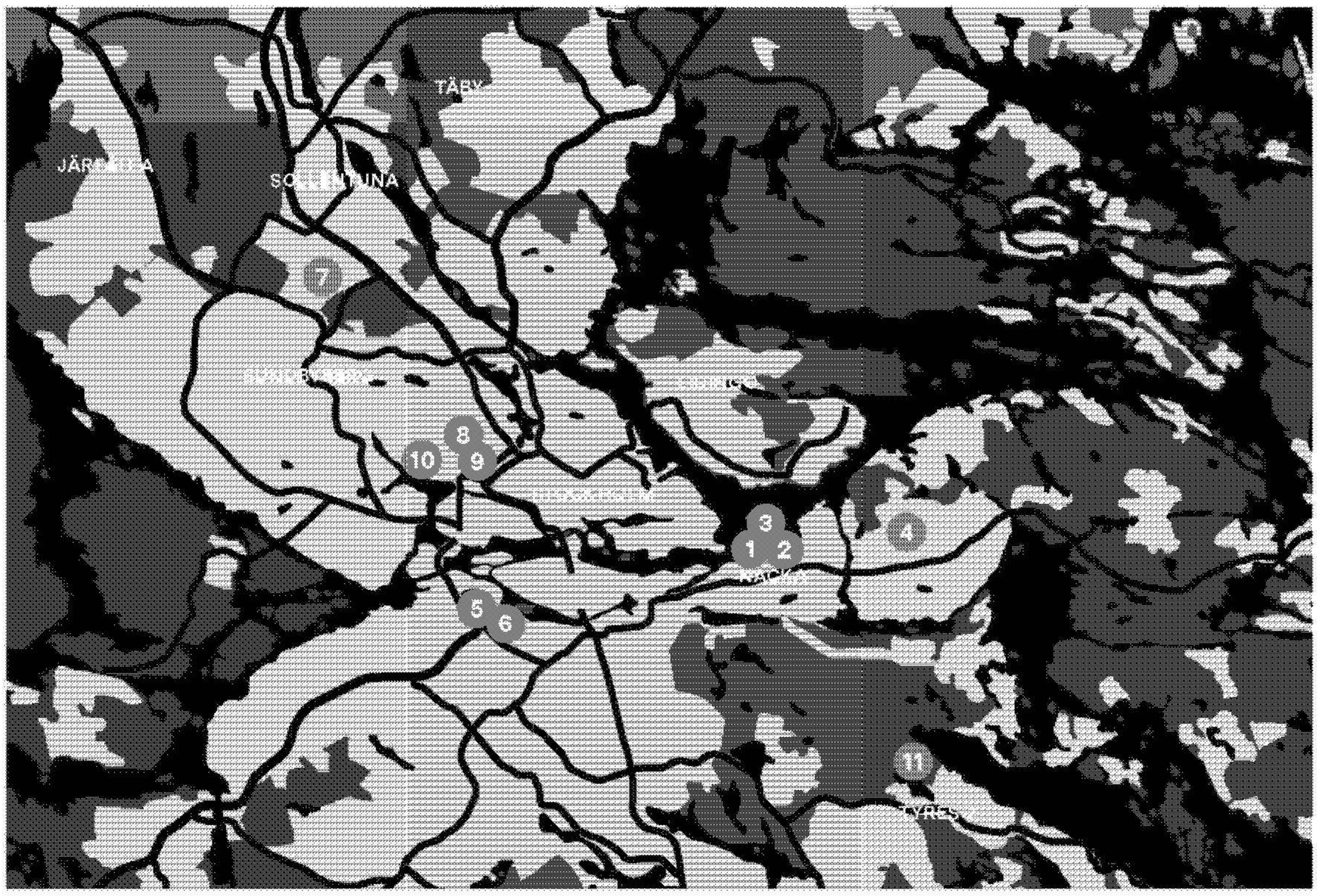
STOCKHOLM, SÖDRA FORTS.

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm: Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
12	Jordbromalm 6:65	Armaturv. 3C, Haninge	–	1989/1989	Kontor	898	112	–	–	1 010	1,1	60	4,2
13	Jordbromalm 6:66	Däntorpsv. 3, Haninge	–	1990/1990	Handel	–	–	1 512	–	1 512	1,9	100	8,9
14	Jordbromalm 6:67	Armaturv. 3D, Haninge	–	1989/1989	Kontor	510	476	–	–	986	1,0	77	4,0
15	Jordbromalm 6:68	Armaturv. 3E, Haninge	–	1989/1989	Lager/Logistik	432	563	–	–	995	1,1	79	4,1
16	Jordbromalm 6:89	Lagerv. 5A–5D, Haninge	–	2006/2006	Lager/Logistik	1 002	8 984	–	–	9 986	12,1	99	69,3
17	Kalvsvik 16:20	Albybergsringen 106, Haninge	–	2016/2016	Lager/Logistik	440	5 748	–	36	6 224	7,6	100	54,2
18	Åby 1:197	Rörv. 60, Haninge	–	1990/1993	Lager/Logistik	–	2 816	554	–	3 372	3,9	100	17,4
19	Anoden 2, 5	Jonv. 2, Regulatorv. 4, Huddinge	–	-/-	Lager/Logistik	–	8 336	–	–	8 336	8,2	100	49,7
20	Ellipsen 5	Ellipsv. 17, Huddinge	–	1997/1997	Kontor	2 800	–	–	–	2 800	1,7	–	19,5
21	Forstugan 1	Fullersta Torg 18, 20, Huddinge	–	1989/1989	Kontor	1 600	–	–	–	1 600	3,4	100	23,2
22	Rektangeln 3	Pyramidb. 2, 4, Huddinge	–	1986/1986	Utbildning/vård/övrigt	–	477	–	2 654	3 131	9,1	100	26,9
23	Slipskivan 9	Speditionsv. 35, Huddinge	–	2009/–	Kontor	568	344	–	–	912	1,4	100	8,6
24	Valen 2	Kommunalv. 1, 3, 5, Huddinge	–	1987/1987	Kontor	4 248	232	–	–	4 480	8,8	88	60,2
25	Ångmaskinen 5	Lyftkranv. 16, Huddinge	–	2012/2012	Lager/Logistik	60	2 562	–	–	2 622	2,9	100	22,1
26	Dagskiftet 2	Elektrav. 20, 22, Hägersten	T	1956/1968	Lager/Logistik	4 321	7 176	455	–	11 952	16,4	100	68,2
27	Damsko 2	Elsa Brändströms g. 50, 52 Hägersten	T	1977/1977	Lager/Logistik	1 082	3 740	–	–	4 822	6,7	100	21,0
28	Elektra 20	Elektrav. 58 Hägersten	T	2016/2016	Lager/Logistik	1 638	4 038	–	–	5 676	9,0	100	64,6
29	Elektra 23	Elektrav. 25, Vastberga Allé Hägersten	T	1949/1969	Kontor	3 284	2 647	1 176	–	7 107	10,0	96	37,7
30	Elektra 27	Vastberga allé 32 Hägersten	T	1962/1962	Kontor	2 778	2 735	–	–	5 513	8,4	99	45,6
31	Nattskiftet 12, 14	Drivhjulsv. 36, Hägersten	T	1986, 1955/1986, 1955	Lager/Logistik	2 814	6 560	1 656	–	11 030	13,6	85	57,9
31–34	Arenan 2	Arenaslingan 1–3, Arenav. 49, 55–63, Johanneshov	–	1989/1989	Kontor	32 811	4 742	16 377	2 043	55 973	165,2	87	1 286,0
35–39	Arenan 3	Arenav. 39–47, Johanneshov	–	1989/1989	Kontor	13 755	1 007	–	1 799	16 561	52,1	83	384,0
40–49	Arenan 6	Arenav. 17, 21–35, Johanneshov	–	1991/1993	Kontor	17 671	2 837	2 824	7 403	30 735	94,0	91	348,0
41	Arenan 8	Arenav. 7–13, Johanneshov	–	2001/2001	Kontor	14 150	–	–	–	14 150	40,7	100	333,0
42	Sandhagen 8	Rökeng. 21, Johanneshov	T	1984/1984	Utbildning/vård/övrigt	–	–	759	810	1 569	2,2	100	11,1
43	Sicklaön 366:1	Jarlabergsv. 2, Nacka	–	1991/1991	Lager/Logistik	–	11 348	–	–	11 348	10,9	100	88,2
44	Hallsätra 3	Stensätrav. 5, Skärholmen	T	1976/1976	Lager/Logistik	591	7 817	1 835	–	10 243	14,0	96	50,0
45	Konsumenten 3	Varuv. 7, Älvsjö	T	1966/1966	Lager/Logistik	690	9 468	–	–	10 158	12,1	90	57,8
46	Lastkajen 3	Upplagsv. 34, 36, Stockholm	T	1966/1972	Lager/Logistik	294	11 887	–	–	12 181	11,0	76	75,8
47	Lillsätra 1	Storsätragränd 5, Skärholmen	T	1993/1993	Kontor	4 963	1 966	–	–	6 929	9,5	98	51,0
48	Lilleatra 3	Storsätragränd 3, Skärholmen	T	2008/2008	Lager/Logistik	–	8 570	–	–	8 570	13,3	100	74,8
49	Stensätra 17	Stensätrav. 18, Skärholmen	T	1976/1976	Lager/Logistik	206	4 717	–	–	4 923	6,2	100	21,3
50	Storsatra 1	Storsätragränd 4–26, Skärholmen	T	1972/1972	Kontor	12 167	8 731	4 615	6 451	31 964	44,1	91	204,0
51	Fabrikören 6	Grossistv. 6, Älvsjö	–	1977/1982	Lager/Logistik	–	1 440	–	–	1 440	2,0	100	9,6
52	Magasinet 6	Konsumentv. 12, 14, Älvsjö	T	1965/1965	Lager/Logistik	856	7 183	–	–	8 039	10,5	99	38,5
53	Magasinet 7	Varuv. 15, Älvsjö	T	1986/1986	Lager/Logistik	98	6 339	–	–	6 457	5,7	100	30,4
54	Stanten 1	Bollmorav. 123, Tyresö	–	1929/1983	Lager/Logistik	–	830	–	–	830	0,7	100	6,3
55	Nickeln 2	Norra Västeråsv. 5, Hallstahammar	T	1960/1978	Lager/Logistik	–	1 761	–	–	1 761	1,1	100	3,8
–	Gotland Visby: Sta Maria 37	Ryska gränd 22, Visby	–	1909/1960	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	115	115	–	–	4,9
TOTALT						130 306	182 118	31 763	21 396	365 583	662	91	3 984

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F814977CA662BDDD78B43E0C

Stockholm, Tobin Properties



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81437CA662BDDD72B43DDC

FASTIGHETSFÖRTECKNING
Tobin Properties

STOCKHOLM, TOBIN PROPERTIES

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm: Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Sicklaön 13:128	Augustendalsv. 11, 13, 15, Nacka	–	–	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	90
2	Sicklaön 360:33	Augustendalsv. 17, 19, 39, Nacka	–	1990	Kontor	4 748	–	–	1 907	6 655	3	31	92
3	Sicklaön 360:39	Tändkulev. 1, 3, 5, 9, 11, Nacka	–	–	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	28
4	Ormingen 159	Värmdövv. 697, Nacka	–	1999	Utbildning/vård/övrigt	–	314	–	712	1 026	1	91	11
5	Marievik 22	Årstaängsv. 7, 7A, 7B, 9, Stockholm	–	1989	Kontor	4 447	–	–	–	4 447	6	78	–
6	Marievik 29	Årstaängsv. 9A, 9B, 9C, Stockholm	–	1989	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	22
7	Skalholt 1[1]	Farog. 2, 4, 6, Stockholm	–	1985	Kontor	41 535	–	–	–	41 535	–	–	366
8–9	Slaktaren 12	Ekensbergsv. 126, Sundbyberg	–	1972	Utbildning/vård/övrigt	1 655	–	–	1 035	2 690	3	51	30
10	Sprängaren 9	Ekenbergsv. 128, Sundbyberg	–	2019	Kontor	998	–	885	–	1 883	6	93	42
11	Bävern 2	Bäverbäcksv. 1, 14A, 14B, 16, Tyresö	–	1950/1998	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	80
Summa Tobin Properties						11 848	314	885	3 654	16 701	16	–	395
TOTALT STOCKHOLM						562 741	436 151	82 988	99 783	1 181 663	2 086	88	12 259

*Består av utbildning, vård samt övriga ytor.
En fastighet kan bestå av ett flertal samregelerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

1). Fastigheten Skalholt 1 redovisas som ett intresseföretag till Tobin Properties och exkluderas därför från summeringen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43E0C

Uppsala

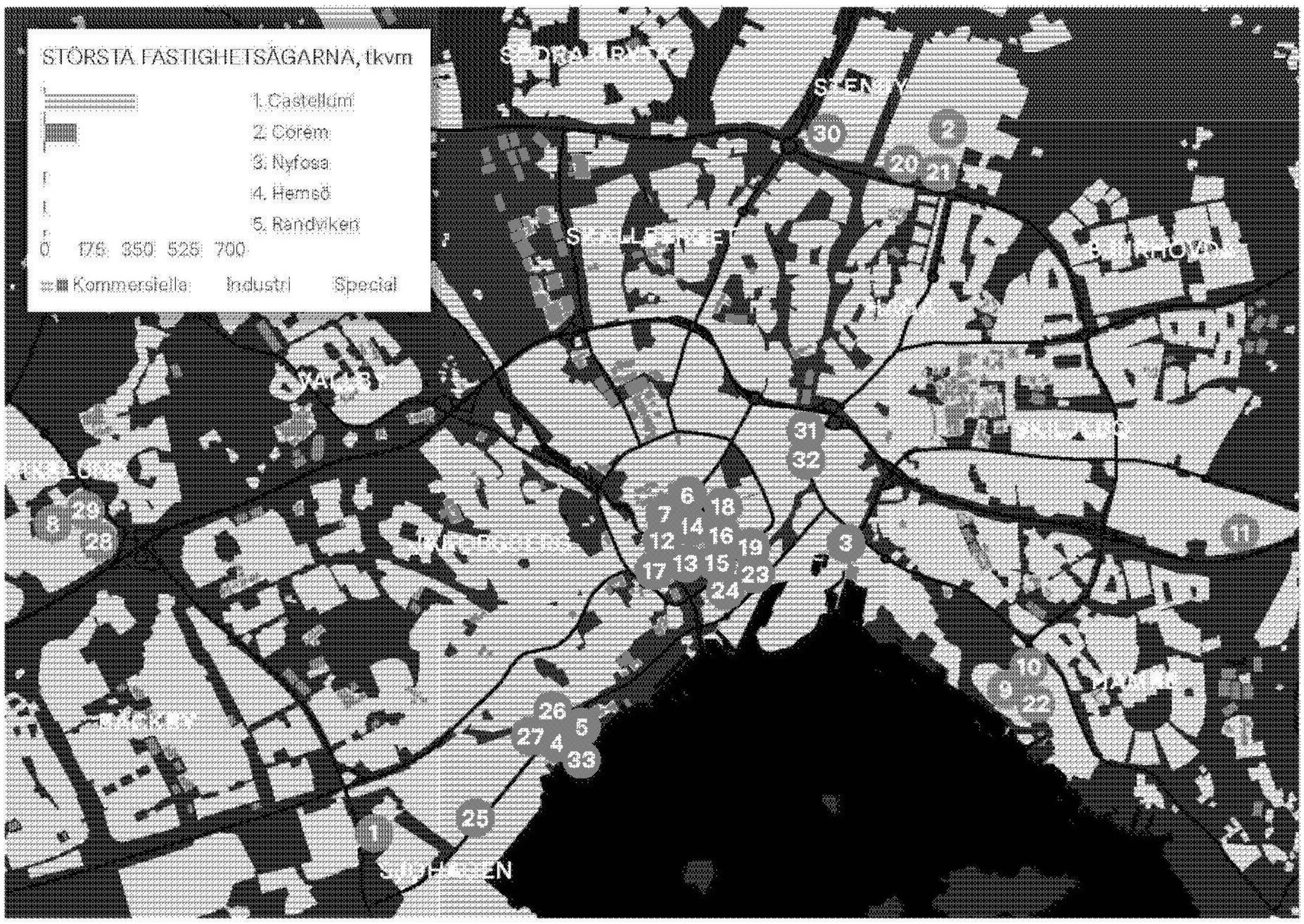
UPPSALA

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1–4	Bolanderna 33:2	Kungsängsv. 15 mfl	–	1991/1991	Kontor	17 900	407	486	239	19 032	32,3	81	191,0
5–13	Fyrislund 6:6	Rapsg. 7	–	1921/2003	Utbildning/vård/övrigt	23 541	8 988	1 843	27 369	61 731	127,8	92	596,3
14	Kungsängen 10:1	Bävernsgränd 17, 19, 21; Kungsg. 48, 50	–	1966/1989	Utbildning/vård/övrigt	8 943	137	–	10 132	19 212	51,6	100	172,0
15	Kungsängen 10:2	Suttunge gränd 4, 6	–	2017/2017	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	154,0
16	Kungsängen 24:3	Kungsängsg. 70–74	–	1998/1998	Handel	696	–	5 665	–	6 361	10,5	100	77,2
17	Kungsängen 29:1	Kungsg. 70A–E	–	1985/1985	Kontor	2 540	593	1 344	–	4 477	5,9	100	42,4
18	Kungsängen 37:13	Kungs. 107–115, Stallängsg. 19–25	–	1989/1989	Kontor	7 899	582	6 725	–	15 206	29,2	97	164,0
TOTALT						61 519	10 707	16 063	37 730	126 019	257	93	1 337

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81497CA662BDDD78B43D0C

Västerås



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81437CA662BDDD72B42E0C

VÄSTERÅS

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm: Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Bogserbåten 1	Saltängsv. 22, Västerås	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	–	1,6
2	Finnslåtten 2	Hydrov. 1, 3, 5, 7, 9; Turbov. 2, 4, 6, Västerås	–	1966/1990	Kontor	3 399	929	–	1 617	5 945	4,6	–	26,9
3	Gästabudet 5	Björnöv. 8, Västerås	–	1943/1943	Handel	–	–	2 442	–	2 442	2,1	92	12,5
4	Gustavsvik 13	Sjöhagsv. 3, 5, 7, Stensborgsg. 2, Västerås	–	1957/1962	Lager/Logistik	10 084	14 472	450	4 850	29 856	22,7	58	85,6
5	Icander 1	Stensborgsg. 1, Västerås	–	1987/1987	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	2 517	2 517	5,8	76	–
6	Inge 10	Smedjeg. 6, Västerås	–	1939/1960	Utbildning/vård/övrigt	636	306	2 282	2 629	5 855	6,8	92	57,2
7	Klas 8	Smedjeg. 12, Västerås	–	1956/1958	Handel	1 309	196	2 196	1 774	5 475	9,6	89	54,7
8	Kranhuset 1	Traversg. 13, Västerås	–	2009/2009	Lager/Logistik	–	2 582	2 423	–	5 005	5,4	62	22,0
9–10	Krysset 2	Regattag. 7–31, 33–53, Västerås	–	1940/1980	Lager/Logistik	4 714	9 383	220	4 193	18 519	11,2	77	49,2
11	Köpmannen 5	Hällag. 10, Stockholmsv. 136, Västerås	–	1984/1984	Handel	–	752	13 690	2 300	16 742	20,2	88	87,1
12–13	Leif 19	Hantverkarg. 2, Västerås	–	1929/1964	Handel	5 138	1 081	7 984	6 883	21 086	35,0	95	250,2
14	Lennart 17	Vasag. 12, Västerås	–	1965/1994	Handel	3 286	283	7 774	1 894	13 237	27,4	79	162,0
15	Livia 16	Skomakarg. 2, Västerås	–	1992/1992	Kontor	4 643	378	595	–	5 616	15,0	68	76,4
16	Loke 24	Kopparbergsv., Västerås	–	1962/1983	Handel	6 262	2 215	11 285	2 508	21 269	22,0	64	203,2
17	Mats 6	Stora g. 21, Västerås	–	1968/1983	Handel	466	1 878	10 256	6 666	19 266	42,7	85	305,7
20–21	Omformaren 6	Betongg. 1, Wijkmansg. 7, Västerås	–	1962/1985	Kontor	5 674	4 172	–	–	9 846	6,4	90	45,2
22	Regattan 46	Regattag. 8–28 etc, Västerås	–	1940/1970	Lager/Logistik	3 087	7 667	111	–	10 865	7,1	84	52,8
23	Sigurd 3	Sigurdsg. 27, 29, 31, 33, 35, 37, Västerås	–	1932/1989	Lager/Logistik	2 275	3 526	1 324	2 997	10 122	8,6	57	36,1
24	Sigurd 7	Sigurdsg. 23, Västerås	–	1929/1929	Utbildning/vård/övrigt	5 285	1 223	–	4 280	8 788	17,9	99	93,2
25	Sjöhagen 12	Sjöhagsv. 14, Västerås	–	1952/1980	Lager/Logistik	618	6 614	–	–	7 232	6,0	93	21,8
26	Stensborg 2	Sjöhagsv. 2, Västerås	–	1957/1977	Kontor	798	194	–	–	872	0,9	75	4,3
27	Stensborg 4	Sjöhagsv. 4, Västerås	–	1989/1989	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	2 143	2 143	6,7	100	–
28	Travarstöraren 1	Traversg. 2, Västerås	–	1988/1996	Handel	–	300	2 200	–	2 500	3,0	66	19,8
29	Travarstöraren 3	Traversg. 4, Västerås	–	1990/1990	Handel	–	–	2 560	–	2 560	3,8	100	24,2
30	Turbinen 1	Stensbyg. 2–4, Västerås	–	1968/1986	Lager/Logistik	–	17 757	–	–	17 757	10,0	74	57,2
31	Verkstaden 11	Metallverksg. 19, 21, Pressverksg. 4, Västerås	–	1929/1956	Lager/Logistik	2 270	12 938	2 660	2 791	20 659	23,6	97	67,4
32	Västerås 2:5	Stensborgsg. 4, Västerås	–	1982/1989	Kontor	1 450	–	–	–	1 450	2,2	77	7,8
–	Vampyren 9	Kungsg. 25, Eskilstuna	–	1937/1975	Utbildning/vård/övrigt	3 937	837	5 855	6 138	16 767	24,2	84	185,0
–	Vestalen 10	Kungsg. 24, Eskilstuna	–	1966/1966	Handel	383	358	7 464	2 512	10 718	24,9	87	165,6
–	Vestalen 8	Rademacherg. 29, Eskilstuna	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,4	100	–
TOTALT						62 654	89 982	83 770	58 691	295 097	378	82	2 206

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F81497CA66E8DDD78B43E0C

Historisk översikt och nyckeltal

Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
RESULTATRÄKNING					
Intäkter	2 805	894	961	965	900
Fastighetskostnader	–911	–226	–260	–232	–199
Driftsöverskott	**1 894**	**668**	**701**	**733**	**701**
Central administration	–116	–39	–39	–40	–36
Förvärvskostnader	–21				
Finansnetto	–579	–209	–262	–313	–301
Förvaltningsresultat	**1 178**	**420**	**400**	**380**	**364**
Resultat bostadsutveckling	–36	–	–	–	–
Resultatandelar i intresseföretag	3	–	148	499	346
Värdeförändringar fastigheter	3 432	759	1695	458	347
Värdeförändring finansiella placeringar	870	–1 042	1 089	–	–
Värdeförändringar derivat	256	–31	–17	12	62
Nedskrivning goodwill	–21	–	–	–	–
Resultat före skatt	**5 682**	**106**	**3 315**	**1 349**	**1 119**
Skatt	–1 187	–214	–201	–166	–182
Årets resultat	**4 495**	**–108**	**3 114**	**1 183**	**937**
Omräkningsdifferenser m.m.	295	–11	–8	16	4
Årets totalresultat	**4 790**	**–119**	**3106**	**1199**	**941**

Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
BALANSRÄKNING					
Goodwill	3 059	–	–	–	–
Förvaltningsfastigheter	83 084	14 002	12 114	13 479	11 539
Nyttjanderättstillgångar	1 000	218	209	–	–
Andelar i intresseföretag	472	–	–	2165	1714
Finansiella tillgångar värderat till verkligt värde	2 263	4 347	3 191	–	–
Övriga anläggningstillgångar	153	7	5	2	2
Omsättningsfastigheter	63	–	–	–	–
Övriga omsättningstillgångar	1 320	85	62	52	64
Kortfristiga placeringar	–	–	1 542	–	–
Likvida medel	571	15	8	14	34
Summa tillgångar	**92 236**	**18 674**	**17 131**	**15 712**	**13 353**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	33 342	7 277	8 172	5 302	4 340
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	596	–	–	–	–
Räntebärande långfristiga skulder	32 016	5 510	5 264	7 574	5 572
Långfristiga leasingskulder	1 000	218	209	–	–
Uppskjuten skatteskuld	8 127	800	592	395	230
Derivat	337	455	424	407	493
Övriga långfristiga skulder	67	7	7	8	4
Räntebärande kortfristiga skulder	14 548	4 086	2 091	1 694	2 391
Övriga kortfristiga skulder	2 203	321	372	332	328
Summa eget kapital och skulder	**92 236**	**18 674**	**17 131**	**15 712**	**13 353**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81437CA662BDDD78B43E0C

	2021	2020	2019	2018	2017
Fastighetsrelaterade					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	83 084	14 002	12 114	13 479	11 539
Direktavkastningskrav värdering, %	5,1	5,5	5,8	6,5	6,6
Hyresvärde, mkr	4 957	970	912	1 112	972
Uthyrningsbar area, kvm	3 478 669	985 887	959 495	1 439 793	1 316 233
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	93	91	91	90
Ytmässig uthyrningsgrad %	83	91	88	88	88
Överskottsgrad, %	68	75	73	76	78
Antal förvaltningsfastigheter, st	518	167	162	186	169
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,7	4,4	4,0	4,9	4,3

	2021	2020	2019	2018	2017
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	21,7	-1,4	46,2	24,6	23,4
Justerad soliditet, %	43	48	55	39	38
Soliditet, %	36	39	48	34	32
Räntebärande nettoskuld, mkr	43 818	5 258	2 629	7 848	6 466
Belåningsgrad, %	53	38	22	68	56
Belåningsgrad fastigheter, %	38	46	46	51	52
Räntetäckningsgrad	2,7	2,5	2,8	2,9	2,8
Genomsnittlig ränta, %	2,4	2,7	3,4	3,2	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,6	2,7	3,4	2,1	3,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,8	1,9	2,2	3,0	2,5

	2021	2020	2019	2018	2017
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	1,16	1,01	0,90	0,84	0,79
Resultat per stamaktie A och B, kr	5,62	-0,52	8,35	3,05	2,33
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	29,60	22,22	22,74	14,27	11,35
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	23,94	18,56	19,95	12,07	9,37
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	–	–	–	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	251,67	251,67	251,67	251,67
Utdelning per stamaktie A och B, kr	0,40[2]	0,65	0,60	0,45	0,40
Utdelning per stamaktie D, kr	20,00[2]	20,00[2]	–	–	–
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00[2]	20,00	20,00	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr	32,60	18,80	27,00	10,00	10,10
Aktiekurs per stamaktie B, kr	32,65	18,80	27,00	10,70	9,26
Aktiekurs per stamaktie D, kr	316,00	–	–	–	–
Aktiekurs per preferensaktie, kr	324,00	320,00	392,00	294,00	304,00
Antal aktier, tusental					
Antal utestående stamaktier A och B	1 084 778	343 195	364 270	364 270	366 374
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	740 815	343 429	364 270	364 728	371 837
Antal utestående stamaktier D	7 546	–	–	–	–
Antal uteatående preferensaktier	12 415	3 600	3 600	3 600	3 600

1) Hänförlig till nyemitterade stamaktier D avseende Uppköpserbjudande Klövern samt Utbyteserbjudande till Corems preferensaktieägare.
2) Föreslagen utdelning.

this file is sealed with a digital signature.
the seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
8CE2DC4C7F8145F7CA6CBDDD72B42E0C

Definitioner

I årsredovisningen presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning att analysera bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått. Definitionerna visas även på Corems webbplats (www.corem.se/sv/investerare/definitioner/). För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på webbplatsen.

Fastighet

CENTRAL ADMINISTRATION
Kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

DRIFTÖVERSKOTT
Intäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt).

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD
Årligt kontraktsvärde dividerat med hyresvärde.

FÖRVALTNINGSBESTÅND
Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Begreppet förvaltningsfastigheter i balansräkningen innefattar både förvaltningsbeståndet och förädlingsbeståndet.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Driftsöverskott, central administration samt finansnetto.

FÖRÄDLINGSBESTÅND
Fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbyggnadsprojekt, vilka innebär en högre standard eller ändrad användning av lokalerna.

HYRESVÄRDE
Årligt kontraktsvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

JÄMFÖRBART BESTÅND
De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden samt justerat för intäkter och kostnader av engångskaraktär, t ex förtida lösen av hyresavtal, försäkringsersättning och kundförluster.

NETTOUTHYRNING
Årshyror för under perioden tecknade hyresavtal, reducerat för under perioden uppsagda hyresavtal och konkurser.

OMSÄTTNINGSFASTIGHETER
Fastigheter inom Tobin Properties med pågående bostadsrättsproduktion alternativt som är avsedda för framtida bostadsrättsproduktion.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER
Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, avyttringar, investeringar och valutakursomräkning.

REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER
Realiserade fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

UTHYRNINGSBAR AREA
Total area som är tillgänglig för uthyrning.

YTMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD
Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

ÅRLIGT KONTRAKTSVÄRDE
Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

ÖVERSKOTTSGRAD
Driftsöverskott i procent av intäkter.

Finans

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med genomsnittet av ingående och utgående eget kapital[2].

BELÅNINGSGRAD
Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
82E2DC4C7F81437CA66EBDDD7EB43D0C

GENOMSNITTLIG KAPITALBINDNING
Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder.

GENOMSNITTLIG RÄNTA
Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat.

GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNING
Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat.

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD
Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel.

Aktie

DIREKTAVKASTNING
Aktieutdelning avseende respektive år i relation till börskurs i slutet av samma år.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B
Eget kapital[2], efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och stamaktier av serie D samt hybridobligationer, i relation till antal utestående stamaktier av serie A och B.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE AV SERIE D
Stamaktien av serie D:s genomsnittliga emissionskurs.

EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE
Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE A OCH B
Förvaltningsresultat efter avdrag för utdelning på preferensaktier och stamaktier av serie D samt ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A och B.

JUSTERAD SOLIDITET
Eget kapital[2] justerat för värdet på derivat inklusive skatt, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut), bokförd uppskjuten skatt fastigheter, med avdrag för goodwill hänförlig till uppskjuten skatt samt belastning uppskjuten skatt om 5 procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen justerat för goodwill hänförlig till uppskjuten skatt och nyttjanderättstillgångar.

RESULTAT PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B
Resultat efter skatt efter avdrag för utdelning på preferensaktier och stamaktier av serie D samt ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A och B.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER
Kort- och långfristiga skulder, där ränta utgår på lånat kapital, samt aktiverade upplåningskostnader.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Förvaltningsresultat plus andel av intresseföretags förvaltningsresultat samt resultat bostadsutveckling exklusive finansiella kostnader[1] dividerat med finansiella kostnader[1].

SOLIDITET
Eget kapital[2] i procent av balansomslutningen.

SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B
Eget kapital[2], efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och stamaktier av serie D, hybridobligationer samt goodwill hänförlig till uppskjuten skatteskuld, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i relation till antal utestående stamaktier av serie A och B.

TOTALT ANTAL AKTIER
Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

UTESTÅENDE AKTIER
Registrerade aktier efter avdrag för egna återköpta aktier.

1) Exklusive tomträttsavgäld
2) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
6CE2DC4C7F81437CA662BDDD7EB42ED0

List of Signatures

Corem ÅRHR2021 220401.pdf

Name	Method	Signed at
PATRIK ESSEHORN	BANKID	2022-04-01 21:23 GMT+02
Jan Magnus Uggla	BANKID	2022-04-01 19:48 GMT+02
Eva Margareta Landén	BANKID	2022-04-01 18:14 GMT+02
Anna Katarina Klingspor	BANKID	2022-04-01 18:12 GMT+02
Fredrik Rapp	BANKID	2022-04-01 18:06 GMT+02
KATRINE SÖDERBERG	BANKID	2022-04-04 09:49 GMT+02
Charlotte Miriam Helena Söderlund	BANKID	2022-04-04 09:16 GMT+02
CHRISTINA TILLMAN	BANKID	2022-04-01 22:06 GMT+02

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 82E2DC4C7F81497CA062BDDD78B43D0C